gemeente Houten

Ruimtelijke motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Gemeente Houten

Titel: *De Poort te Houten*
Opgesteld door: *Mees Ruimte en Milieu*
Datum opstellen: 17 *juli 2026*
Gewijzigd op: *15 oktober 2026*

Disclaimer:

Artikelen kunnen worden gewijzigd of verplaatst bij aanpassing van wet- en regelgeving. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

Samenvatting **4**

1 Inleiding **6**

1.1 Aanleiding 6

1.2 Vergunningsprocedure omgevingsplanactiviteit 6

1.3 Het omgevingsplan 7

Bestemmingsplan “Oude dorp” 7

1.4 Leeswijzer 8

2 Huidige situatie en nieuwe situatie **9**

2.1 Beschrijving huidige situatie - ruimtelijk en functioneel 9

2.2 Beschrijving nieuwe situatie 10

3 Toetsing aan beleid **16**

3.1 Toetsing rijksbeleid 16

Thema’s Bkl 16

Nationale Omgevingsvisie 17

3.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening 18

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht 18

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht 22

3.2.3 Provinciaal Programma Wonen en Werken 25

3.2.4 Convenant Toekomstbestendig Bouwen 26

3.3 Toetsing regionaal beleid 27

3.3.1 Woondeal 2022-2030 Regio U10 27

3.4 Toetsing beleid waterschap 28

3.5 Toetsing gemeentelijk beleid 29

3.5.1 Omgevingsagenda Houten 2040 en verder 29

3.5.2 Startnotitie De Grund (2024) 30

3.5.3 Houtens DNA (2023) 33

3.5.4 Ontwikkelvisie Oude Dorp 2030 (2022) 35

3.5.5 Woonvisie 2021-2030 Naar een ruimer woningaanbod 35

3.5.6 Parkeervisie Houten 2021 (2022) 36

3.5.7 Visie Groen en Biodiversiteit Houten 37

3.5.8 Energieplan Gemeente Houten 38

3.5.9 Welstandsnota 2011 39

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **40**

4.1 Mer-beoordeling 40
4.2 Ladder duurzame verstedelijking 41
4.3 Duurzaamheid 42
4.4 Gezondheid 45
Gezondheidsbescherming 46
Gezondheidsbevordering 46
4.5 Water en watersystemen 46
4.6 Inrichting Openbare ruimte en afvoer huishoudelijk afvalwater op gemeentelijke riolering 49
4.7 Klimaatadaptatie 50
4.8 Groen en biodiversiteit 51
4.9 Mobiliteit en parkeren 52
4.10 Ecologie 55
4.11 Landschap 59
4.12 Stikstof (AERIUS) 59
4.13 Luchtkwaliteit 61
4.14 Geluid 64
4.15 Geur 65
4.16 Omgevingsveiligheid 66
4.17 Trillingen 68
4.18 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed 69
4.19 Bodem 71
4.20 Lichthinder 72
4.21 Beperkingsgebied 74
4.22 Activiteiten en milieuzonering 75
5 Participatie 76
6 Economie en financiën 77
7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties 78
8 Voorstel opname BOPA in omgevingsplan 79

Samenvatting

Deze ruimtelijke motivering onderbouwt de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de herontwikkeling van De Poort 77 tot en met 81 in Houten. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door een woongebouw met 30 levensloopbestendige seniorenwoningen, gemeenschappelijke voorzieningen en parkeren deels in een halfverdiepte parkeergarage. Deze garage is uitsluitend toegankelijk voor bewoners. Bezoekers kunnen op maaiveld parkeren. Hieronder zijn per hoofdstuk de belangrijkste conclusies weergegeven.

Hoofdstuk 1 – Inleiding. De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan, omdat wonen ter plaatse niet is toegestaan, deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd en de toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Om het initiatief mogelijk te maken is daarom een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig. De motivering richt zich op de vraag of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 – Huidige en nieuwe situatie. De huidige locatie bestaat uit een sociaal-cultureel centrum in slechte bouwkundige staat, met verharding, parkeren en groen. De nieuwe situatie voorziet in 30 seniorenappartementen, een ontmoetingsruimte, een atrium, bergingen, fiets- en autoparkeren en een groene inrichting. De ontwikkeling benut een bestaande binnenstedelijke locatie efficiënter, behoudt zoveel mogelijk bomen, vermindert verharding op maaiveld en sluit architectonisch aan bij het historische karakter van het Oude Dorp.

Hoofdstuk 3 – Toetsing aan beleid. Het initiatief sluit aan bij rijks-, provinciaal, regionaal, waterschaps- en gemeentelijk beleid. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave, in het bijzonder voor senioren, en vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen onder meer de NOVI, de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening provincie Utrecht, het Provinciaal Programma Wonen en Werken, de Woondeal Regio U10, de Omgevingsagenda Houten, de Startnotitie De Grund, het Houtens DNA, de Ontwikkelvisie Oude Dorp, de Woonvisie, de Parkeervisie, de Visie Groen en Biodiversiteit, het Energieplan en de welstandsuitgangspunten. Voor zover relevant wordt aan de beleidskaders voldaan.

Hoofdstuk 4 – Aspecten fysieke leefomgeving en milieu. De relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Voor onder meer duurzaamheid, gezondheid, water, klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit, mobiliteit en parkeren, ecologie, landschap, stikstof, luchtkwaliteit, geluid, geur, omgevingsveiligheid, trillingen, archeologie, bodem, lichthinder, beperkingsgebieden en milieuzonering wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Enkele onderdelen vragen nog nadere uitwerking of besluitvorming, zoals de m.e.r.-beoordeling, nadere ecologische beoordeling en enkele watergerelateerde gegevens, maar op basis van de beschikbare informatie is de ontwikkeling uitvoerbaar en verenigbaar met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Opgemerkt wordt dat het tekort van twee parkeerplaatsen op het terrein als reservering is opgenomen, zodat daar – wanneer het nodig is – alsnog in kan worden voorzien. Indien dit niet nodig blijkt te zijn zal dit deel van de projectlocatie, zoals op de tekeningen is opgenomen, blijvend met groen worden ingericht.

Hoofdstuk 5 – Participatie. De gemeente heeft het initiatief voorbereid via een startnotitie, waarbij buurtparticipatie heeft plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft vervolgens omwonenden geïnformeerd over de verdere uitwerking van het plan. De reacties waren overwegend positief over het gebouw en de uitstraling. Aandachtspunten hebben vooral betrekking op bouwverkeer,

verkeersveiligheid, parkeren, trillingen, geluid en technische installaties. Deze punten worden betrokken bij de verdere uitwerking.

Hoofdstuk 6 – Economie en financiën. De ontwikkeling wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. De kosten voor realisatie en eventuele planschade zijn via afspraken met de gemeente bij de initiatiefnemer belegd. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 7 – Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op basis van de toetsing aan beleid, de beoordeling van de fysieke leefomgeving, de participatie en de economische uitvoerbaarheid wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling ruimtelijk en milieukundig aanvaardbaar is. De beoogde herontwikkeling waarborgt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 8 – Opname BOPA in het omgevingsplan. Nadat de BOPA onherroepelijk is geworden, dient deze te worden verwerkt in het omgevingsplan. De gemeente zorgt voor opname van de vergunde ontwikkeling in een wijziging van het omgevingsplan. In hoofdstuk 8 is een voorstel voor de verbeelding opgenomen.

1 Inleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet biedt de gemeente nieuwe mogelijkheden om initiatieven die niet in het omgevingsplan passen, mogelijk te maken. Zo kan de gemeente een vergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

1.1 Aanleiding

In opdracht van De Poort Houten B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld voor de gewenste herontwikkeling van gronden gelegen aan De Poort 77 tot en met 81 te Houten. De ontwikkeling wordt ook wel “De Poort” genoemd. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Het projectgebied is gesitueerd aan De Poort 77 tot en met 81 in Houten. De projectlocatie staat kadastraal bekend als de percelen HTN04-A-3121 (Houten) en HTN04-A-3122 (gemeente Houten). In figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door groen, en aan de westzijde bevindt zich de weg De Poort die ook langs de noordwest en zuidwestzijde van de locatie doorloopt.

Figuur 1. Luchtfoto projectgebied (bron: QGIS, eigen bewerking)



1.2 Vergunningsprocedure omgevingsplanactiviteit

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1. Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.
2. Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de zogenoemde ETFAL (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
b. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

1.3 Het omgevingsplan

In deze paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. Ter plaatse van het projectgebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Houten" (/akn/nl/act/gm0321/2020/omgevingsplan), dat per 23 september 2025 in werking is getreden. De bestemmingsplannen die van kracht waren ten tijde van inwerkingtreding van het omgevingsplan, zijn van rechtswege onderdeel geworden van het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan. Ter plaatse van de projectlocatie is enkel het bestemmingsplan "Oude dorp" geldend. Deze wordt hieronder beschouwd.

Bestemmingsplan "Oude dorp"

Het 'Bestemmingsplan Oude dorp' is vastgesteld door de gemeenteraad van Houten op 16 januari 2013. Hierna wordt op de toegestane functies en bouwmogelijkheden.

<u>Toegestane functies</u>
Op basis van het bestemmingsplan kent het projectgebied de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Waarde – Archeologie 1', zie ook onderstaande figuur. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn educatieve voorzieningen, religieuze voorzieningen, een begraafplaats, medische en sociaal-medische voorzieningen alsmede een sociaal cultureel centrum toegestaan. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn voornamelijk groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de Archeologische dubbelbestemmingen zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

<u>Toegestane bebouwing</u>
Ter plaatse van het projectgebied zijn volgens het bestemmingsplan uitsluitend hoofdgebouwen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt 6 meter.

In artikel 25.2 van het bestemmingsplan "Oude Dorp" is opgenomen dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van de op de verbeelding of in de planregels

gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages. Daarnaast kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken de plaats en richting van bouwgrenzen, voor het aanbrengen van geringe veranderingen tot niet meer dan 5 meter.

Beoordeling
De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw woongebouw waarin 30 seniorenwoningen worden gerealiseerd. Wonen en daarbij behorende voorzieningen zijn ter plaatse van de geldende bestemmingen niet toegestaan. Daarnaast worden ter plaatse van de bestemming 'Groen' bij het gebouw behorende terrassen gerealiseerd. Dit is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast is ook de bebouwing deels buiten het bouwvlak beoogd en wordt de maximale bouwhoogte overschreden en bevindt een deel van de terrassen zich voor een klein deel in de bestemming 'Groen'.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient te worden afgeweken van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aangevraagd.

Voor wat betreft dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' geldt dat in paragraaf 4.18 van deze motivering nader op het aspect archeologie wordt ingegaan.

1.4 Leeswijzer
In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en de inpassing van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau aan bod. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten en de toelaatbaarheid van het voornemen. Hoofdstuk 5 gaat over de gevolgde participatie. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het projectvoornemen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 geconcludeerd of wordt voldaan aan de voorwaarden voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten.

2 Huidige situatie en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele situatie, ook in relatie tot de omgeving (bestaand en nieuw). Op basis van deze paragraaf moet duidelijk worden dat een ruimtelijke ingreep wenselijk/noodzakelijk is met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan het bereiken van maatschappelijke doelen en gemotiveerd wordt waarom het plan passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).

2.1 Beschrijving huidige situatie - ruimtelijk en functioneel

De projectlocatie is gelegen aan de Poort 77 tot en met 81 in Houten. Het projectgebied heeft een perceeloppervlakte van ruim 3.000 m². In de huidige situatie is ter plaatse van het projectgebied een sociaal-cultureel centrum aanwezig. Het gebouw is in slechte bouwkundige staat. Naast het gebouw is een bijbehorend parkeerterrein aanwezig. Verder is het projectgebied voorzien van groen. Het projectgebied wordt grotendeels omringd door een heg en ter plaatse van het parkeerterrein zijn enkele bomen aanwezig.

De projectlocatie wordt zowel aan de noord-, west- als zuidzijde omgeven door de weg De Poort. In het zuiden komt deze op de kruising samen met de Vikingenpoort en de Burgemeester Wallerweg. Aan de overzijde van deze weg zijn woningen gelegen. Ten oosten van het projectgebied is het Amaliapark aanwezig. Ten noorden en oosten daarvan zijn woningen aanwezig. Ten zuidwesten van de projectlocatie zijn – aan de overzijde van De Poort - enkele kantoor-/bedrijfspanden aanwezig. In figuur 2 en 3 is de huidige situatie weergegeven.

Figuur 2. Huidige situatie vanaf De Poort (bron: Google Maps; bekeken vanaf De Poort)



Figuur 3. Huidige situatie vanaf De Poort (bron: Google Maps; bekeken vanaf het parkeerterrein)



2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Het doel is om de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats nieuwbouw te realiseren. Ten behoeve van de ontwikkeling is door de gemeente een startnotitie opgesteld (zie paragraaf 3.5.2.) Daarin is in navolging van de ontwikkelvisie (zie paragraaf 3.5.4) beschreven welke kaders voor de herontwikkeling van belang zijn. Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan hetgeen wat reeds in de ontwikkelvisie en startnotitie is opgenomen.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van nieuwbouw. In de nieuwbouw worden 30 appartementen gerealiseerd ten behoeve van senioren. Doordat Bezield Wonen een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is, is de doelgroepenverordening niet van toepassing en gelden er derhalve geen eisen ten aanzien van betaalbare woningen. In paragraaf 3.5.2 wordt dit nader toegelicht bij de toets aan de Startnotitie De Grund.

Het programma voldoet aan de volgende uitgangspunten:

1. Minimaal 30 woningen
2. Ontmoetingsruimte ca. 50 m^2 bgo.
3. Alle woningen zijn levensloopbestendig en WMO-proof.

De appartementen hebben een oppervlakte van circa 75 tot circa 140 m^2 bvo. Het gebouw heeft een oppervlakte van 1.526 m^2. Het gebouw kent 3,5 lagen (inclusief een half-verdiepte parkeergarage). Daarmee bedraagt de bouwhoogte circa 12,6 meter ten opzichte van de entree. De bovenste laag is vormgegeven als een kap waarbij de gevel een meter achter de gevel van de hoofdmassa ligt, zie ook de doorsnedetekening in figuur 5.

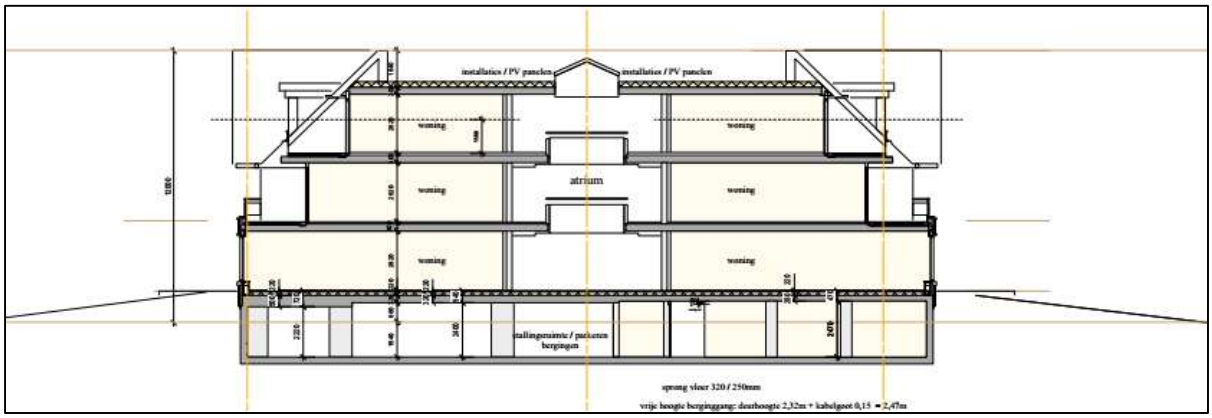
Op de begane grond, eerste en tweede verdieping kunnen elk tien woningen gerealiseerd worden. Elke woning beschikt over een eigen terras. In het midden van het gebouw bevindt zich een atrium met trappen en een lift (zie figuur 7 t/m 9). De kelder is half ondergronds. Hierin zijn een parkeergarage, bergingen, stallingsruimte voor fietsen en scootmobielen en een gemeenschappelijke ruimte gelegen (zie ook figuur 6). Ook bevindt er zich net zoals op de begane grond een entreehal. Op elke hogere verdieping zijn de woningen kleiner van oppervlakte. Op het dak worden enkel toe- en afvoeren van installaties geplaatst. De kelder wordt voorzien van 30 bergingen en evenveel parkeerplaatsen. Buiten worden nog 15 parkeerplaatsen en een fietsenstalling gerealiseerd. De bestaande bomen op het terrein worden zoveel mogelijk gehandhaafd; slechts één boom wordt gekapt. In paragraaf 4.8 wordt hier een nadere toelichting op gegeven. In de huidige situatie is het deel van de projectlocatie dat wordt herontwikkeling grotendeels verhard. In de toekomstige situatie worden de parkeerplaatsen voorzien van waterdoorlatende verharding. Ten opzichte van de huidige situatie zal het oppervlak (circa 1.130 m^2) aan bebouwing toenemen met zo'n 300 m^2. Daarentegen wordt het onbebouwd verhard oppervlak in het projectgebied verkleind. Gezien de beoogde wijzigingen vindt een verbetering plaats ten aanzien van het afvoeren van hemelwater. Daarnaast zal vanwege het realiseren van de parkeergarage in de kelder het aantal parkeerplaatsen op het terrein worden gereduceerd, waardoor meer ruimte vrijkomt voor groen. Opgemerkt wordt dat deze garage uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Bezoekers kunnen op maaiveld parkeren. De erfafscheiding – hoogstwaarschijnlijk in de vorm van groen - maakt onderdeel uit van de nadere uitwerking en zal met de gemeente worden afgestemd.

In onderstaande figuur is de beoogde inrichting van het projectgebied weergegeven en in figuur 5 is een doorsnede van de beoogde nieuwbouw opgenomen. Figuur 6 t/m 9 zijn plattegronden van de verschillende bouwlagen opgenomen. In figuur 10 en 11 zijn impressies weergegeven van de beoogde situatie.

Figuur 4. Beoogde indeling projectgebied (Bron: BIAS architecten, 1 juli 2026; zie ook bijlage 10)

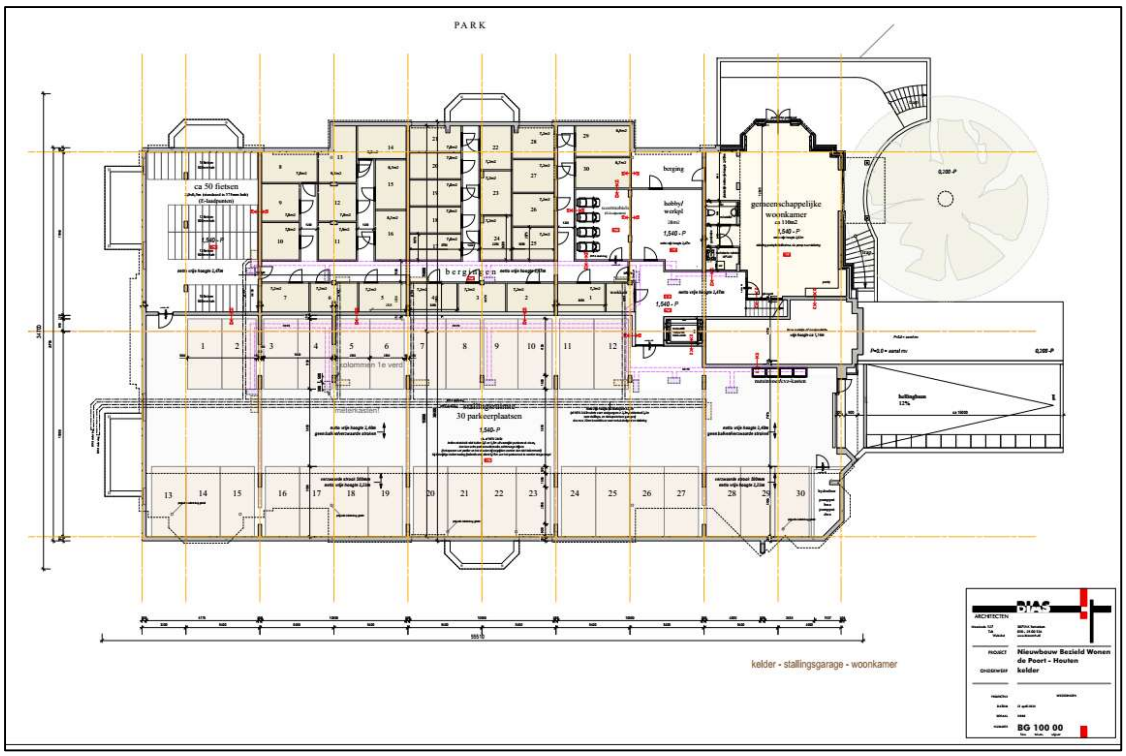


Figuur 5. Doorsnede tekening nieuwbouw (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)

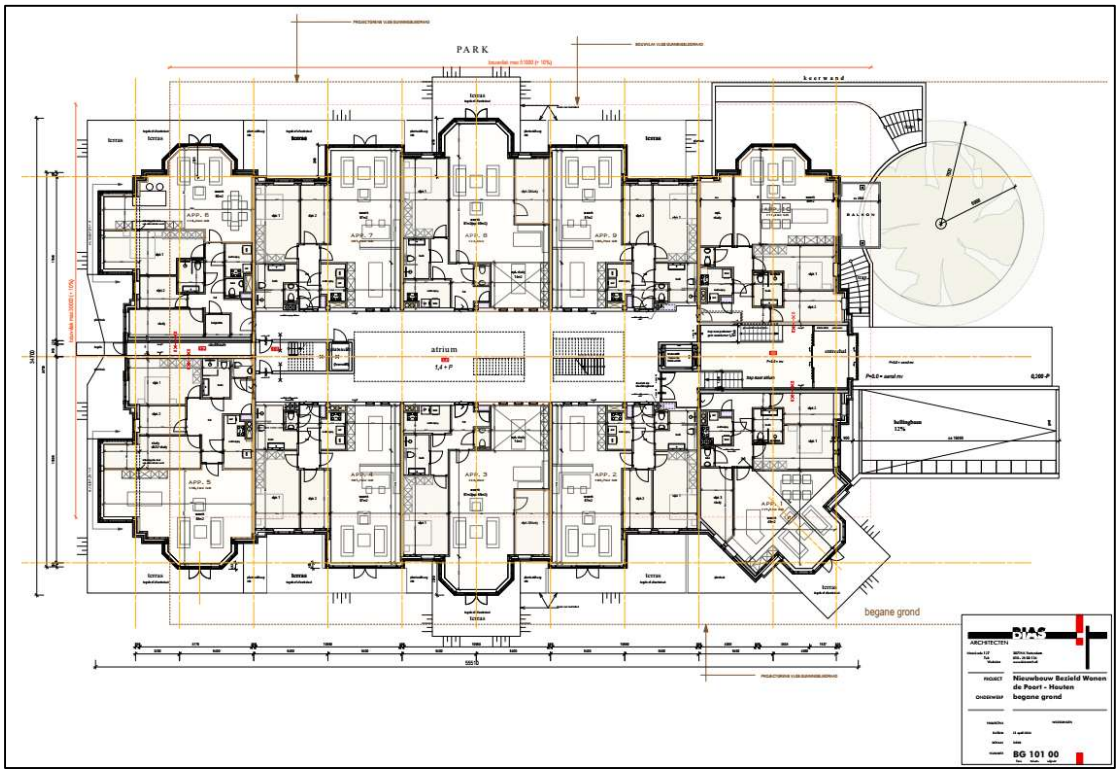


Ter illustratie zijn in de volgende figuren de beoogde plattegronden opgenomen.

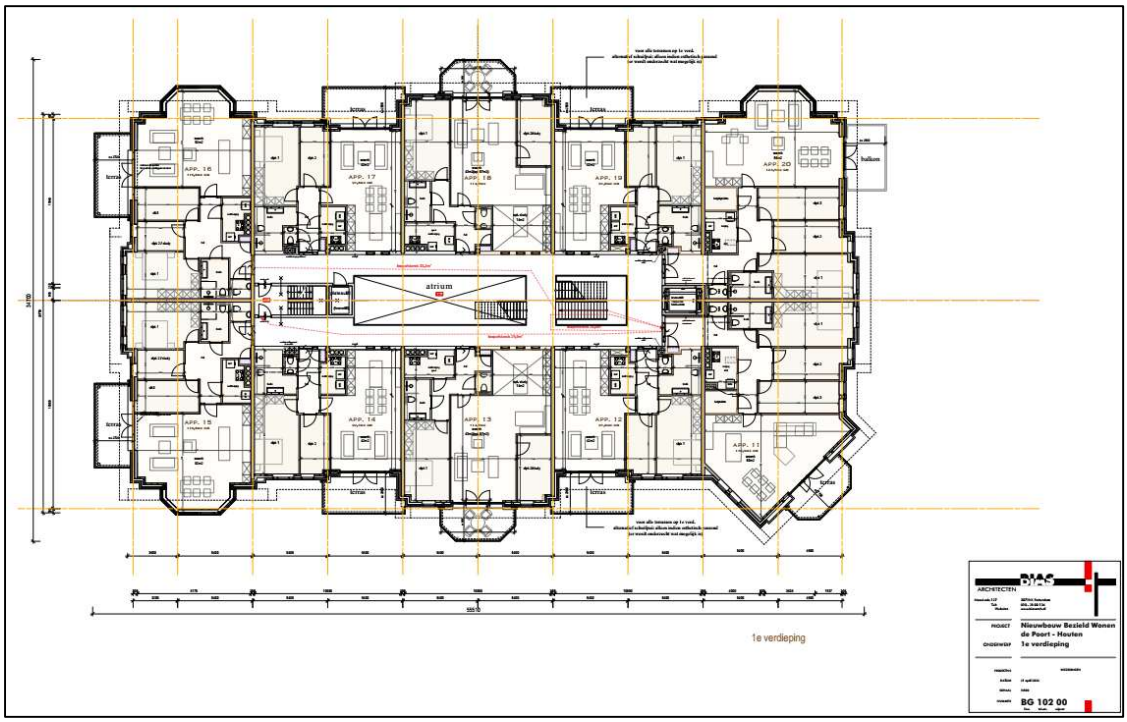
Figuur 6. Plattegrond kelder (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



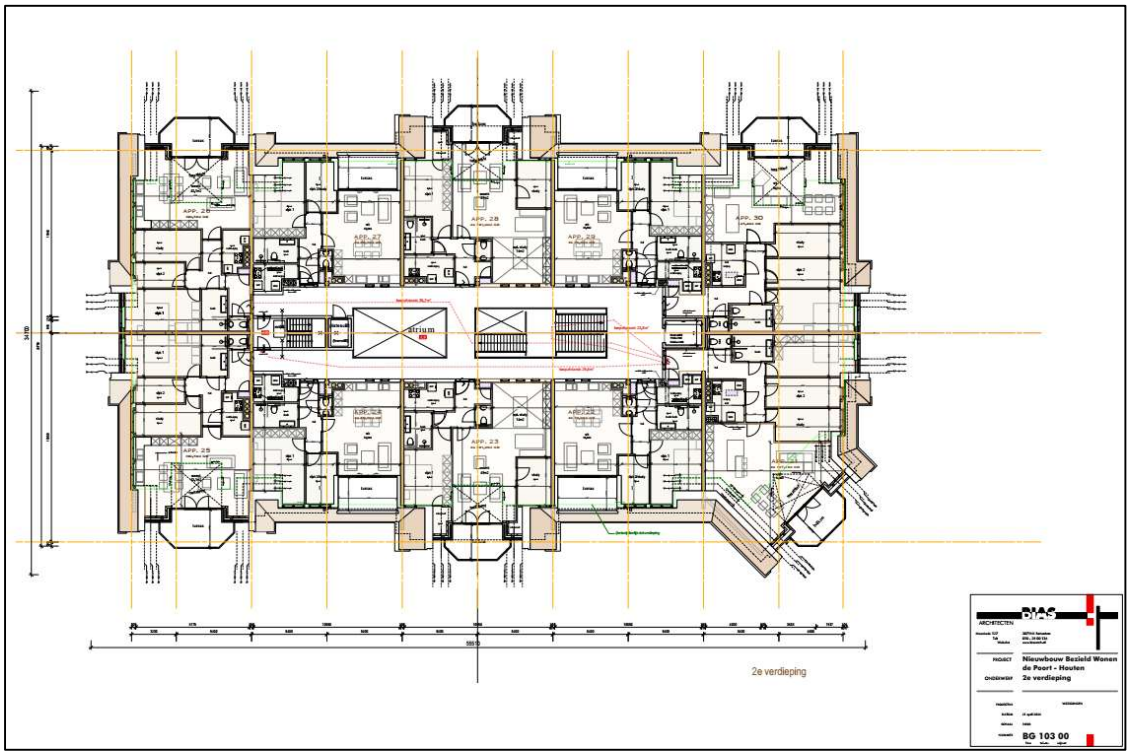
Figuur 7. Plattegrond begane grond (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



Figuur 8. Plattegrond eerste verdieping (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



Figuur 9. Plattegrond tweede verdieping (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



Figuur 10. Impressie van de gemeenschappelijke huiskamer (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



Figuur 11. Impressie van het atrium welke ruimte biedt voor gezamenlijke activiteiten (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



Architectuur

De nieuwbouw sluit aan bij de geschiedenis en de omgeving van de projectlocatie door het te bouwen in de stijl van een klassiek landhuis met erkers, terrassen, grote kappen en ruime dakoverstekken. Een geheel in een parkachtige setting met bomen, borders en gazons. Materialen en kleuren passen bij de klassieke bouwstijlen in de directe omgeving. Zo wordt het gebouw voorzien van onder andere keramische dakpannen, roodbruin metselwerk, plint in grijs rondom het pand, erkers en klassiek vormgegeven dakoverstekken en – goten. In figuur 12 en 13 zijn schetsen van het gebouw weergegeven.

Figuur 12. Impressie schets oostgevel gezien vanuit Amaliapark (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



Figuur 13. Impressie schets oostgevel gezien vanuit Amaliapark (Bron: BIAS architecten, 21 april 2026)



3 Toetsing aan beleid

Wat is het geldend beleid dat van toepassing is op de beoogde locatie van de ontwikkeling en is de gewenste situatie voor deze locatie zoals deze geschetst is in hoofdstuk 2 passend in dit beleid? Er moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

Ook mag het plan niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Tot slot moet het plan passen binnen het gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk worden deze aspecten afgewogen en waar nodig gemotiveerd.

3.1 Toetsing rijksbeleid

Thema's Bkl

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- het waarborgen van de veiligheid;
- het beschermen van de waterbelangen;
- het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor iedere aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt, zoals in de paragrafen van hoofdstuk 4 van dit format. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie.

Tabel 3.1 – Thema's Bkl

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.2
Water en watersystemen	5.1.3	4.5
Inrichting openbare ruimte en afvoer huishoudelijk afvalwater op gemeentelijke riolering	5.162	4.6
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.13
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.14
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.14
Geur	5.1.4.6	4.15
Omgevingsveiligheid	5.1.2	4.16
Trillingen	5.1.4.4	4.17
Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed	5.1.5.5	4.18
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.19
Locatie- of projectgebonden instructieregels		
Thema	**Paragraaf Bkl**	
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	
Landsverdediging	5.1.7.2	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	

Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

<u>De vier prioriteiten</u>

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig;*
2. *Kenmerken & identiteit;*
3. *Afwentelen voorkomen.*

3.1.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 30 seniorenwoningen. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het nationaal belang om zorg te dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften zoals benoemd in nationaal belang 5. Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan nationaal belang 10 door te voorzien in duurzame en klimaatadaptieve maatregelen. In paragraaf 4.4 worden deze maatregelen nader toegelicht.

De nationale belangen leveren verder geen beperkingen en/of belemmeringen op voor de ontwikkeling op de projectlocatie.

3.1.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt aansluiting bij de nationale belangen zoals beschreven in de NOVI. De NOVI staat de uitvoering van het project verder niet in de weg.

3.2 Toetsing provinciaal beleid/provinciale verordening

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie provincie Utrecht worden de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Er zijn zeven beleidsthema's waarvoor de ambities en beleidskeuzes staan benoemd. Het gaat om de volgende zeven thema's:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;
- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

Deze zeven thema's vragen om een brede blik. Ze staan niet op zichzelf, maar kennen samenhang en relaties in boven- en ondergrond. De zeven thema's zorgen gezamenlijk voor integrale, toekomstgerichte oplossingen voor onze opgaven waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt. Dit wordt bereikt door nieuwe ontwikkelingen te combineren en te concentreren, zorgvuldig om te gaan met de schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

3.2.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de Omgevingsvisie provincie Utrecht zijn voor de projectlocatie zeven gebiedsaanwijzingen van toepassing. Hieronder wordt een toelichting gegeven op deze gebiedsaanwijzingen en wordt de relatie tot de ontwikkeling beschreven.

Gebiedsaanwijzing Binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling

De behoefte aan wonen en werken in de provincie Utrecht is fors. Door het toenemend aantal huishoudens houdt de druk op de woningmarkt aan. Tot 2050 zijn 170.000 tot 202.000 extra woningen nodig om aan de volledige behoefte te voldoen. Voor de periode tot 2040 is de opgave 133.200 tot 165.700 woningen. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevraag voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkelingen. Hierbij dient aandacht te zijn voor bereikbaarheid, klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en inclusiviteit. Om het wonen in de provincie voor iedereen betaalbaar te houden, wil de provincie dat tenminste de helft van de nieuw te bouwen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 30 seniorenwoningen. Hiermee draagt het project bij aan het vergroten van de woningvoorraad binnen de provincie Utrecht. De projectlocatie is gunstig gelegen op kleine afstand van de Rondweg, voor een snelle verbinding uit de stad. In het ontwerp is daarnaast aandacht voor klimaatadaptatie en energietransitie, zo wordt de energievraag beperkt door een hogere isolatie dan het Besluit bouwwerken leefomgeving voorschrijft. Hier wordt in paragraaf 3.5.8 van deze *ruimtelijke motivering* nader op ingegaan. Daarnaast is ook de gezondheid een belangrijk thema in het stedenbouwkundig ontwerp voor de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 4.4 van deze *ruimtelijke motivering* wordt nader op het aspect gezondheid ingegaan.

Gebiedsaanwijzing landschap Rivierengebied

De landschappelijke kwaliteiten en structuren zijn belangrijk voor het goede woon-, werk- en leefklimaat, het vestigingsklimaat en de recreatieve aantrekkelijkheid van de provincie. Landschappelijke kwaliteit is een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving. De provincie Utrecht kent vijf karakteristieke landschappen. Het projectgebied is gelegen in één daarvan: landschap Rivierengebied. Kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- een schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- een samenhangend stelsel van rivier, uiterwaard, oeverwal en kom;
- een samenhangend stelsel van hoge stuwwal, flank, kwelzone, oeverwal en rivier; en
- de Langbroekerwetering en Kromme Rijn als vesting en vestiging.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, waar reeds bebouwing aanwezig is. De ontwikkeling leidt niet tot aanpassing van de landschappelijke kwaliteiten en structuren van het Rivierengebied, zodat deze behouden blijven.

Gebiedsaanwijzing overstroombaar gebied

Eén van de belangrijkste risico's van klimaatveranderingen in de delta Nederland is een overstroming. In de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) hebben alle Europese lidstaten afspraken gemaakt om de overstromingsrisico's te beperken. Als het ondanks de waterveiligheidsmaatregelen toch misgaat, dan wil de provincie Utrecht daarop voorbereid zijn. Dit vraagt enerzijds om gevolgenbeperking bij overstromingen door overstromingsrobuuste ruimtelijke inrichting van woningen, bedrijven en (provinciale) wegen en van de buitendijkse gebieden en anderzijds om een goede rampenbestrijding en crisisbeheersing bij overstromingen (calamiteitenbestrijding overstromingen). Vooral de

gevolgenbeperking bij overstromingen voor de vitale en kwetsbare functies, zoals de energievoorziening, drinkwatervoorziening, zijn hierbij belangrijk. De provincie geeft hiervoor het overstroombaar gebied aan, waarbinnen de provincie met gemeenten, waterbeheerders en de Veiligheidsregio Utrecht samenwerkt aan de gevolgenbeperking bij overstromingen.

In de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn regels opgenomen die voor de gebiedsaanwijzing 'overstroombaar gebied' gelden. In paragraaf 3.2.2 van deze ruimtelijke motivering wordt getoetst aan de van toepassing zijnde regels.

Gebiedsaanwijzing Regio U16

De Regio U16 beslaat een groot deel van de provincie Utrecht. Het gebied valt qua landgebruik uiteen in drie delen die elk een eigen karakteristiek kennen. Dit zijn 'Stadsgewest Utrecht', 'Kromme Rijngebied, Langbroekerwetering en de Utrechtse Heuvelrug', en 'Utrecht West'. De projectlocatie is gelegen in de Kromme Rijnstreek en daarmee in 'Kromme Rijngebied, Langbroekerwetering en de Utrechtse Heuvelrug'. De rivieren Lek/Neder Rijn en de Kromme Rijn hebben in het dit gebied voor de variatie gezorgd. Men vindt er de uiterwaarden waar de natuur en de rivier de ruimte krijgen, de oeverwallen en dijken waar de meeste bebouwing en veel fruitteelt te vinden is en de lage komgronden die meestal in gebruik zijn als grasland. Het rivierengebied is aantrekkelijk voor (water)recreatie.

De afgelopen decennia kende de Regio U16 een sterke groei in met name het stedelijk gebied. Prognoses wijzen uit dat dit de komende decennia zo zal blijven. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio zo'n 99.000 - 125.000 woningen extra nodig zijn. De ambitie is om deze groei te accommoderen, met behoud van de Utrechtse kwaliteiten en de daarmee samenhangende hoge kwaliteit van leven en versterking van de concurrentiekracht. Voor de kleinere steden en dorpen in de regio biedt de provincie waar nodig en mogelijk passende ontwikkelruimte voor kleinschalige uitbreiding die nodig is om te bouwen ten behoeve van lokale vitaliteit. De provincie Utrecht vindt het belangrijk dat ontwikkelingen op een duurzame wijze wordt vormgegeven:

- zoveel mogelijk binnenstedelijk en bij knooppunten;
- met aandacht voor klimaatadaptieve inrichting (groen en blauw), energietransitie, energieneutrale of energieleverende gebouwen en gezondheid;
- met mee-ontwikkelen van natuur, landschap, recreatie en duurzame landbouw;
- Nieuwe Hollandse Waterlinie als drager en aanjager van omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling waarbij wordt voorzien in het toevoegen van maximaal 72 woningen vindt binnenstedelijk plaats. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de provinciale ambitie om woningbouw zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen te realiseren. Binnen het plan wordt ingezet op verschillende duurzame maatregelen die bijdragen aan waterbeheer, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Zo worden parkeervakken uitgevoerd in waterdoorlatende bestrating, waardoor hemelwater beter kan infiltreren en de belasting op het rioolstelsel wordt verminderd. Daarnaast worden nestkasten voor vleermuizen geplaatst om de aanwezige fauna te ondersteunen en de biodiversiteit te versterken. Tot slot dragen hagen en overig groen bij aan een groene inrichting van het gebied, met positieve effecten op zowel de leefkwaliteit als de ecologische waarde.

Gebiedsaanwijzing Ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden

Voor locaties met de gebiedsaanwijzing 'Ruimte voor windenergie en zonnevelden onder voorwaarden' geeft de provincie Utrecht ruimte voor regionale en lokale afweging via onder andere

de Regionale Energiestrategieën om tot een locatiekeuze van de windturbines of zonnevelden te komen. De provincie stelt hier enkele algemene voorwaarden aan via regels die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen, en vraagt om bij de ruimtelijke invulling van de locatie rekening te houden met de andere provinciale belangen. Ter plaatse van deze gebieden zijn met goed ontwerp en zorgvuldige locatiekeuze de realisatie van windenergie en/of zonnevelden ruimtelijk toelaatbaar. Het wordt belangrijk geacht dat structuren in het landschap herkenbaar worden gehouden. Daarnaast geldt een opruimplicht wanneer de windturbines of zonnevelden niet meer gebruikt worden.

Aangezien de ontwikkeling geen betrekking heeft op het realiseren van windenergie of zonnevelden zijn de regels voor de ontwikkeling niet relevant en wordt hier dan ook niet nader op ingegaan.

Gebiedsaanwijzing stedelijk gebied

Gezien de grote ruimtevraag die op de provincie afkomt, is het zaak om zorgvuldig om te gaan met de ruimte. Een groot gedeelte van de mensen woont graag in een stedelijke of dorpse omgeving. De menging en aanwezigheid van functies zoals wonen, werken en voorzieningen draagt bij aan deze aantrekkelijkheid. Binnen het stedelijk gebied van steden en dorpen is nog veel ruimte aanwezig die kan worden benut voor verdichting, herontwikkeling of intensivering. In de afgelopen jaren zijn er weliswaar al veel binnenstedelijke locaties ontwikkeld, maar er zijn nog steeds binnenstedelijke mogelijkheden en er komen continu nieuwe mogelijkheden bij. Door structurele economische veranderingen verliezen veel gebouwen en locaties hun oorspronkelijke functie en komen daarmee voor herontwikkeling in beeld. Deze drie aspecten maken dat er primair wordt blijven ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling.

De provincie vraagt daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zal er ingespannen moeten worden om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is in relatie tot de opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid. De provincie zet in op efficiënt gebruik van de ruimte, zodat het benodigde aantal extra hectares voor de woningbouwopgave zo veel mogelijk beperkt blijft.

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij deze provinciale inzet op binnenstedelijke herontwikkeling en verdichting. Het plan maakt optimaal gebruik van de reeds bestaande ruimte binnen de kern Houten door een op een reeds bebouwde locatie te voorzien in nieuwbouw. Met de ontwikkeling wordt uitsluitend binnen het bestaande stedelijk gebied gebouwd en wordt de beschikbare ruimte efficiënt benut. Zo wordt een deel van de parkeergelegenheid onder de bebouwing gerealiseerd en wordt er hoger gebouwd dan de bestaande bebouwde situatie.

Gebiedsaanwijzing versterken stad land verbinding

Mensen ervaren door de toename van inwoners en bezoekers steeds vaker een gevoel van drukte. Daarom zet de provincie Utrecht zich in voor het realiseren van genoeg groene, rustige gebieden in en in de nabijheid van stad en dorp om te ontspannen. Dit is voor nu en de toekomst belangrijk. De verwachte groei van mensen en activiteiten in de provincie zorgt immers voor intensiever ruimtegebruik. Eveneens stimuleert de provincie Utrecht dat woon-, werk- en leefgebieden van inwoners zo worden ingericht dat deze uitnodigen tot wandelen en fietsen en daarmee tot gezond gedrag. De provincie versterkt stad-land verbindingen en investeert in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen, recreatiezones en -terreinen.

De beoogde nieuwbouw bestaande uit maximaal 30 seniorenwoningen draagt bij aan de provinciale ambitie om stad-land verbindingen te versterken. Doordat het project volledig binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en ter plaatse van een bestaande bebouwde locatie nieuwbouw wordt gerealiseerd, ontstaat er geen extra druk op omliggende groene gebieden.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de ambitie van de provincie om woningbouw binnenstedelijk te laten plaatsvinden en daarbij te verdichten.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 januari 2024 is de provinciale omgevingsverordening in werking getreden. Per 13 oktober 2025 is de laatste wijziging van de Omgevingsverordening doorgevoerd. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. Gemeentelijke omgevingsplannen dienen aan deze regels te voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zijn regels voor specifieke locaties en gebieden opgenomen.

3.2.1.3 Relatie tot ontwikkeling

Op basis van de Omgevingsverordening provincie Utrecht zijn ter plaatse van de projectlocatie veertien verschillende gebiedsaanwijzingen van toepassing. Hieronder wordt nader ingegaan op de regels behorende bij deze gebiedsaanwijzingen.

<u>Gebiedsaanwijzing Amsterdam-Rijnkanaal en Lek</u>

In artikel 2.17 wordt op de van toepassing zijnde regels voor het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek ingegaan. Dit betreft een instructieregel van de provincie aan het waterschap. De instructieregel ziet toe op een rangorde bij waterschaarste of dreigende waterschaarste. Omdat het een instructieregel aan het waterschap betreft, kan toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan deze instructieregel achterwege blijven.

<u>Gebiedsaanwijzing Gebied detailhandel buiten bestaand winkelgebied</u>

In artikel 9.20 wordt op de bijbehorende regels ingegaan. Hierin is bepaald dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de gebiedsaanwijzing ‘Detailhandel buiten bestaand winkelgebied’ geen regels bevat die voorzien in nieuwvesting of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, behoudens een aantal uitzonderingen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een nieuwvesting, uitbreiding of functiewijziging van detailhandel. Nadere toetsing kan derhalve achterwege blijven.

<u>Gebiedsaanwijzing Gebied energie uit biomassa stedelijk gebied</u>

Artikel 5.7 bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de gebiedsaanwijzing ‘Energie uit biomassa stedelijk gebied’ geen regels bevat die de realisatie van ontwikkelingen op het gebied van energie uit biomassa toestaan, behoudens een aantal uitzonderingen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een ontwikkeling op het gebied van energie uit biomassa. Nadere toetsing aan dit artikel kan dan ook achterwege blijven.

<u>Gebiedsaanwijzing glastuinbouw niet toegestaan</u>

Op grond van artikel 8.6 geldt dat binnen de gebiedsaanwijzing ‘Glastuinbouw niet toegestaan’, geen (nieuwe) glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan, tenzij het de verplaatsing van solitaire

glastuinbedrijven, gevestigd in de Ronde Venen en omgeving, naar de gronden in aansluiting op bestaand kassengebied in de Polder Derde Bedijking betreft. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een glastuinbouwbedrijf. Aan artikel 8.6 wordt derhalve voldaan.

Gebiedsaanwijzing klein open bodemenergiesysteem

In artikel 3.4 is een vrijstelling van de vergunningplicht voor een klein open bodemenergiesysteem opgenomen (tenzij het gaat om het aanleggen of gebruiken van een open bodemenergiesysteem dat gelegen is in een interferentiegebied dat is opgenomen in een omgevingsplan.

Voor de beoogde ontwikkeling bestaat het energieconcept uit een bodemwaterpomp per woning met als bron gesloten bodemwarmtewisselaars, wat het hoogste rendement oplevert voor verwarming en tapwater. Er is daarom geen sprake van een klein open bodemsysteem. Nadere toetsing kan derhalve achterwege blijven.

Gebiedsaanwijzing Gebied saneringsregels voor grondwater

In artikel 3.68 is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning verontreinigd grondwater met een onaanvaardbaar verspreidingsrisico te saneren. In paragraaf 4.19 van deze rapportage worden de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek besproken. Hieruit volgt dat geen sprake is van verontreinigd grondwater (waarvoor een saneringsplicht geldt). Zodoende is een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingsverordening provincie Utrecht niet benodigd.

Gebiedsaanwijzing Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden binnen de bebouwde kom

Volgens artikel 2.4 geldt voor gebieden binnen een gemeente die vallen onder het beheer van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en waar daadwerkelijk bebouwing, hoofdwegen of spoorwegen zijn, dat er een omgevingswaarde wordt gesteld: de kans op overstroming mag daar gemiddeld niet groter zijn dan eens in de 100 jaar, rekening houdend met de bergings- en afvoercapaciteit waarvoor regionale wateren zijn ingericht.

In het projectgebied is er volgens de Klimaateffectatlas voor het grootste deel geen kans op overstromingen. Echter is voor een klein deel van de locatie een middelgrote kans op overstromingen groter dan 50 cm. Hiervoor wordt een kans gerekend van 1 keer in de 30 tot 1 keer in de 300 jaar. Gezien voorgaande wordt ervan uitgegaan dan aan het betreffende artikel wordt voldaan.

Gebiedsaanwijzing Landschap en gebiedsaanwijzing Landschap Rivierengebied

Artikel 7.11a bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen de gebiedsaanwijzing ‘Landschap’:

a. regels bevat ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
b. geen regels bevat die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.

In de motivering van een omgevingsplan moet een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan bevatten. De projectlocatie is gelegen in de gebiedsaanwijzing Landschap Rivierengebied, waarvoor de provincie Utrecht de volgende kernkwaliteiten wil behouden:

a. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
b. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;

c. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
d. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied, waardoor de landschappelijke kernkwaliteiten en structuren van het Rivierengebied behouden blijven. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten. Aan de artikelen behorend bij de gebiedsaanwijzing wordt derhalve voldaan.

Gebiedsaanwijzing Luchtvaartterrein

Artikel 4.65 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Luchtvaartterrein geen regels bevat die voorzien in nieuwvestiging van een luchtvaartterrein voor gemotoriseerde luchtvaartuigen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een luchtvaartterrein. Aan artikel 4.65 wordt derhalve voldaan.

Gebiedsaanwijzing Overstroombaar gebied

Op basis van artikel 2.16 dient beschreven te worden op welke wijze met het overstromingsrisico is omgegaan. Op basis van de website overstroomik.nl (een initiatief van Rijkswaterstaat, de veiligheidsregio's, de waterschappen, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, ministerie van Justitie en Veiligheid en het Deltaprogramma) is beoordeeld wat de waterhoogte op de projectlocatie bij overstroming is. De waterhoogte bedraagt maximaal 0,5 meter. Dit is een risico, waarvoor mensen geadviseerd wordt zich goed voor te bereiden. Zo wordt er aangeraden om preventief een voorraad medicijnen, houdbaar eten en drinken in huis te hebben, met een voldoende dekens, handdoeken en kleding om jezelf warm te houden en een EHBO-pakket en noodvoorraad. Woningen op de begane grond hebben risico op schade. Hiervoor kan het beste de elektriciteit worden uitgezet, apparaten worden ontkoppeld, een zware (zand)zak in de toiletten, wastafels en afvoerputjes worden gezet en waardevolle spullen hoog worden neergezet. De begane grond ligt, mede vanwege de halfverdiepte parkeergelegenheid, ruim boven maaiveld. Op die manier wordt rekening gehouden met eventuele overstromingen en levert dit geen knelpunten op voor de beoogde woningen.

Gebiedsaanwijzing Reductielocaties

Artikel 9.19 van de Omgevingsverordening provincie Utrecht gaat in op de regels voor reductielocaties. Dit is een instructieregel die strenge eisen stelt aan de nieuwvestiging en de instandhouding van plancapaciteit voor zelfstandige kantoren in de provincie, met als doel het tegengaan van overaanbod en leegstand en het bevorderen van concentratie op knooppunten.

De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalig kantoorgebouw naar woningen. Er is geen sprake van nieuwvesting of instandhouding van plancapaciteit voor zelfstandige kantoren, waardoor aan artikel 9.19 van de Omgevingsverordening wordt voldaan.

Gebiedsaanwijzing Stedelijk gebied

Op grond van artikel 9.17 kan een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het Stedelijk gebied, regels bevatten voor verstedelijking. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het

Stedelijk gebied kan regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in verstedelijking in de vorm van woningbouw. Het project past binnen het Programma Wonen en Werken, zie hiervoor paragraaf 3.2.3 van deze motivering. Daarbij wordt niet verwacht dat de ontwikkeling leidt tot bodemdaling.

Gebiedsaanwijzing Verplicht peilbesluitgebied

Artikel 2.22 gaat in op het peilbesluitgebied en betreft een instructieregel van de provincie aan het waterschap. De instructieregel ziet toe op het vaststellen van een peilbesluit. Omdat het een instructieregel aan het waterschap betreft, kan toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan deze instructieregel achterwege blijven.

Daarnaast geldt dat volgens artikel 5.10 functies die tot een overbelasting van de elektriciteits-infrastructuur kunnen leiden een energietoets moeten opstellen. In dit kader dient een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente te worden overhandigd, waarin weergegeven wordt dat de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving, zie ook paragraaf 4.4. Het project is inmiddels aangemeld bij de relevante nutsbedrijven. Een verslag wordt overhandigd zodra dit beschikbaar is. Hiermee wordt invulling gegeven aan voornoemd artikel

3.2.1.4 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.2.3 Provinciaal Programma Wonen en Werken

In het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) van de provincie Utrecht is het beleid voor wonen en werken tot 2040 vastgelegd. Het programma geeft richting aan de groei van woningen en bedrijvigheid en sluit aan op de provinciale Omgevingsvisie en landelijke woondeals. De provincie kiest voor een flexibele aanpak waarbij samenwerking met gemeenten en regio's centraal staat. Voor de periode 2023–2030 is ruimte gepland voor 60.000 tot 82.000 nieuwe woningen, met een realistisch programma van ongeveer 79.000 woningen. Tot 2040 moet dit oplopen tot circa 120.000 woningen. De nadruk ligt op binnenstedelijke ontwikkeling, betaalbaarheid, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Nieuwe projecten worden getoetst op klimaatbestendigheid, energie, groen, geluid, luchtkwaliteit en bereikbaarheid.

Naast wonen bevat het PPWW ook een werkprogramma voor bedrijventerreinen, gericht op duurzaamheid en goede bereikbaarheid. De provincie houdt rekening met planuitval en hanteert een ruime plancapaciteit om vertragingen op te vangen. De gezamenlijk ambitie van de provincie Utrecht en hun stakeholders is het streven naar energieneutrale, natuurinclusieve, klimaatadaptieve, circulaire en aan de gezondheid bijdragende nieuwbouw. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen levert een belangrijke bijdrage aan deze ambitie. Het convenant zorgt ervoor dat gemeenten en bouwende partijen voorbereid worden op regelgeving die vanuit EU geïmplementeerd wordt.
Het programma wordt periodiek gemonitord en aangepast, zodat beleid en praktijk op elkaar blijven aansluiten. Daarmee vormt het PPWW geen traditionele woonvisie, maar een dynamisch instrument dat richting geeft aan de woning- en werklocatieontwikkeling in de hele provincie Utrecht.

3.2.1.5 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 30 seniorenwoningen en levert daarmee een bijdrage aan de centrale doelstellingen van het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) van de provincie Utrecht.

Het project is een voorbeeld van binnenstedelijke ontwikkeling en efficiënt ruimtegebruik. In plaats van het aanspreken van nieuwe (buitenstedelijke) woningbouwlocaties, wordt een bestaande locatie binnen de bebouwde kom van Houten geactiveerd en geïntensiveerd. Door te voorzien in nieuwbouw wordt optimaal gebruik gemaakt van de locatie. Daarnaast worden de beoogde woningen gerealiseerd op een reeds grotendeels verhard terrein. Deze gecombineerde aanpak maximaliseert de woningdichtheid en draagt zo op een efficiënte wijze bij aan de regionale woningbehoefte.

3.2.1.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de beleidsdoelen van het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Het plan draagt bij aan de provinciale woningbouwopgave door woningen toe te voegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2.4 Convenant Toekomstbestendig Bouwen

De provincie Utrecht staat voor een grote woningbouwopgave. Tot 2030 moeten er tienduizenden nieuwe woningen bijkomen, en tegelijk moet de leefomgeving gezonder, groener en toekomstbestendig worden. Om te voorkomen dat deze groei ten koste gaat van klimaat en natuur, hebben gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars, waterschappen en andere partijen samen het Convenant Toekomstbestendig Bouwen opgesteld. Het convenant is geen wettelijke verplichting, maar een gezamenlijke afspraak om nieuwe woningbouwprojecten op een hoger duurzaamheidsniveau te realiseren.

Het convenant richt zich op zes belangrijke thema's. Allereerst moet nieuwbouw bijna energieneutraal of zelfs energiepositief worden, waarbij woningen zoveel mogelijk hun eigen duurzame energie opwekken. Daarnaast speelt circulariteit een grote rol: bouwen met herbruikbare of biobased materialen en het verminderen van afval en CO_2-uitstoot tijdens de bouw. Ook klimaatadaptatie is een doel. Bouwprojecten moeten beter bestand zijn tegen extreme hitte, droogte en wateroverlast. Verder wordt natuurinclusiviteit gestimuleerd: bij nieuwbouw moet ruimte worden geboden aan groen en biodiversiteit, zoals groene daken of nestvoorzieningen voor dieren. Het convenant vraagt ook aandacht voor duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld door goede fiets- en ov-voorzieningen en deelmobiliteit te stimuleren in plaats van autogebruik. Tot slot moet de leefomgeving gezond zijn, met een goed binnenklimaat, schone lucht en voldoende groen in de woonomgeving.

Om deze ambities concreet te maken, werkt het convenant met drie prestatieniveaus: Brons, Zilver en Goud. Brons ligt dicht bij de wettelijke normen en vormt de ondergrens; Zilver en Goud zijn hogere niveaus voor projecten die verder willen gaan. Voor elk thema bestaan meetbare criteria, bijvoorbeeld hoeveel duurzame energie wordt opgewekt, hoeveel circulaire materialen worden toegepast of hoe klimaatbestendig een wijk wordt ingericht. Partijen spreken af om minimaal Brons te behalen, en als dat niet mogelijk is moeten zij toelichten waarom dat zo is. Zo ontstaat ruimte voor maatwerk, maar blijft de ambitie hoog.

Het convenant stimuleert dat alle betrokken partijen al vroeg in het proces samenwerken. Dat voorkomt vertraging en maakt duurzame keuzes kostenefficiënter. Ook worden ervaringen en kennis gedeeld, zodat projecten van elkaar kunnen leren en duurzame innovaties sneller worden toegepast. Door met één gezamenlijke aanpak te werken, ontstaat duidelijkheid en voorspelbaarheid voor alle partijen die willen bouwen in de provincie.

3.2.1.7 Relatie tot ontwikkeling

De seniorenwoningen worden toekomstbestendig gebouwd door rekening te houden met duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. In paragraaf 4.3, 4.7 en 4.8 wordt hier uitgebreid op ingegaan. Zo wordt er bijvoorbeeld voor gezorgd dat er tijdens hevige neerslag geen schade aan het gebouw, infrastructuur en voorzieningen ontstaat, door een robuust systeem dat totaal 80 m^3 water kan bergen, uitgaande van 40 mm berging per m^2 verharding. Meer dan 50% wordt door middel van een retentiedak gebufferd en vertraagd afgevoerd. Het overige regenwater wordt zoveel mogelijk op een natuurlijke manier opgevangen, zodat zoveel mogelijk water kan infiltreren en het samen gaat met het creëren van natuurwaarde. Dit wordt bijvoorbeeld gedaan door aanvullende berging op maaiveld in kratten of wadi's. Dit zijn oplossingen die duurzaam in stand kunnen blijven en geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Vanuit de regenwaterbergingsvoorziening wordt op maaiveld een overloop gerealiseerd op maaiveldniveau nabij de perceelsgrens.

80m^3 is als volgt opgebouwd:
- 1.530m^2 bebouwd opp. X 40mm = 61,2m^3
- 440m^2 verharding rijbaan, hellingbaan en entreezone x 40mm = 17,6m^2
- 112,5m^2 parkeervakken x 50% (waterpasserende bestrating) x 400m = 2,25m^2

Totaal 81m^3

De platte dakvlakken worden geschikt gemaakt voor groene daken die ook bijdragen aan biodiversiteit en verkoeling. Daarbij wordt voldaan aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en wordt ten aanzien van de voorziene isolatie zelfs meer gedaan dan nodig. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd.

In het kader van de bouwtechnische activiteit zal worden toegelicht op welke wijze hieraan wordt voldaan.

3.2.1.8 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ambities van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

3.3 Toetsing regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2022-2030 Regio U10

De Woondeal Regio U10 2022-2030 is een regionaal afsprakenkader tussen de provincie Utrecht, de tien gemeenten in de U10-regio en andere stakeholders. Het doel van de overeenkomst is om in de periode tot 2030 gezamenlijk een voldoende, betaalbaar en kwalitatief hoogwaardig woningaanbod te realiseren. Er wordt ingezet op versnelling van de woningbouw, met aandacht voor diversiteit in woningtypen en –prijzen, binnenstedelijke ontwikkeling en het benutten van herontwikkelingslocaties. De Woondeal stimuleert ook samenwerking op thema's als duurzaamheid, mobiliteit en leefomgeving, zodat nieuwe woningen goed ingebed zijn in een groene en gezonde stedelijke omgeving. De ambitie

sluit daarmee goed aan op het provinciaal beleid voor verdichting en kwaliteitsverhoging van het woonmilieu.

De Woondeal 2022-2030 Regio U10 is een regionale afsprakenstructuur waarin het Rijk, de provincie Utrecht, de U10-gemeenten en woningcorporaties samenwerken om de woningbouwopgave in de regio gezamenlijk te realiseren. De Woondeal is op 13 maart 2023 ondertekend en vormt een concrete vertaling van landelijke ambities naar regionale en lokale bouwopgaven, met name gericht op het terugdringen van het woningtekort en het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen.

In het kader van de Woondeal hebben de samenwerkende partijen afgesproken in de regio U10 ongeveer 61.000 nieuwe woningen te realiseren in de periode tot en met 2030. Hierbij ligt de nadruk op het ontwikkelen van woningen die passen bij de uiteenlopende woonbehoeften van de huidige en toekomstige inwoners van de regio. De afspraken uit de Woondeal gaan niet alleen over aantallen, maar ook over betaalbaarheid, diversiteit in woningtypen en de kwaliteit van woonmilieus. Om de betaalbaarheid te bevorderen is opgenomen dat circa twee derde van de nieuw te realiseren woningen in het 'betaalbare segment' moet vallen, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Daarnaast benadrukt de Woondeal de noodzaak van samenwerking én het aanpakken van randvoorwaarden die van invloed zijn op het realiseren van de afgesproken woningbouwproductie. Denk hierbij aan het gezamenlijk aanpakken van knelpunten rondom bereikbaarheid, stikstof, netcongestie en bouwcapaciteit binnen de regio. Het doel van deze gezamenlijke aanpak is niet alleen het bouwen van voldoende woningen, maar ook het realiseren van een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige woonomgeving voor alle inwoners in de regio Utrecht.

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde 30 seniorenwoningen dragen bij aan de doelstelling te voorzien in voldoende, betaalbaar en kwalitatief hoogwaardig woningaanbod. Doordat Bezield Wonen een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is, is de doelgroepenverordening niet van toepassing en gelden er derhalve geen eisen ten aanzien van betaalbare woningen. Alle appartementen zullen vrije sector appartementen worden. Alle woningen worden levensloopbestendig en WMO-proof gerealiseerd en er wordt aandacht besteed aan duurzaamheid, zie ook paragraaf 4.3.

3.3.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Woondeal 2022-2030 Regio U10.

3.4 Toetsing beleid waterschap

Op grond van de Omgevingswet is het wegen van het waterbelang noodzakelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 5.37 van het Bkl). De regeling voor weging van het waterbelang is geformuleerd als instructieregel. De betekenis van deze instructieregel moet gezien worden in het licht van de belangenafweging die plaatsvindt in het omgevingsplan. Art. 5.37 lid 1 verplicht de gemeente bij die belangenafweging om in het omgevingsplan met de relevante waterbelangen rekening te houden en daarbij de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Daarnaast is de weging ook noodzakelijk bij bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit (paragraaf 8.1.1.2 Bkl).

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts'
Het Waterbeheerprogramma Stroomopwaarts 2022-2027 is het overkoepelende beleidsplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), het waterschap dat verantwoordelijk is voor het waterbeheer in de gemeente Houten. Met dit programma geeft het HDSR invulling aan zijn wettelijke taken om te zorgen voor waterveiligheid (bescherming tegen overstromingen), voldoende water (beheer van waterpeilen en tegengaan van droogte), gezond water (verbeteren van de waterkwaliteit) en de zuivering van afvalwater. Het programma erkent en integreert de grote maatschappelijke opgaven, zoals de klimaatverandering, de grootschalige woningbouwopgave en de noodzaak tot een veerkrachtig en waterrobuust beheergebied. Hiermee legt het Waterbeheerprogramma de strategische basis voor alle operationele maatregelen en de juridische regels die zijn vastgelegd in de Waterschapsverordening.

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024
Op 4 november 2025 is de waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap. Deze verordening fungeert als het juridische instrument onder de Omgevingswet. Met deze Verordening wordt invulling gegeven aan de wettelijke taken van het hoogheemraadschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water en gezond water, in lijn met de Europese en nationale regelgeving. De Verordening bevat de bindende regels en verboden met betrekking tot het beheer en gebruik van waterkeringen, oppervlaktewater en waterstaatswerken. Concreet legt de Waterschapsverordening de eisen vast voor handelingen zoals het lozen op oppervlaktewater, het aanleggen en wijzigen van waterstaatswerken, en de verplichtingen rondom de bescherming van het grondwater. Dit juridische kader is de concrete uitwerking van de beleidsdoelen uit het Waterbeheerprogramma 'Stroomopwaarts 2022-2027' en borgt daarmee dat de maatschappelijke opgaven rondom klimaatadaptatie en waterrobuuste inrichting in het beheersgebied worden gerealiseerd bij ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling
Bij realisatie van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het beleid van het waterschap. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan. Daaruit volgt dat aan de regels van het waterschap wordt voldaan.

3.4.1.2 Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het beleid van het waterschap.

3.5 Toetsing gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsagenda Houten 2040 en verder
De ‘Omgevingsagenda Houten 2040 en verder: Van groeigemeente naar bloeigemeente’ vormt het strategische kader voor de lange termijn ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente Houten. In de agenda schetst de gemeente haar ambities en opgaven richting 2040, waarbij wordt ingespeeld op maatschappelijke ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei, vergrijzing, klimaatverandering, energietransitie en veranderende woon- en leefbehoeften. De Omgevingsagenda fungeert als richtinggevend document voor toekomstige beleidskeuzes en vormt de basis voor verdere uitwerking in programma’s, plannen en concrete projecten.

Centraal in de Omgevingsagenda staat het streven naar een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving, waarin wonen, werken, mobiliteit, natuur en voorzieningen in samenhang worden ontwikkeld. De gemeente zet in op zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij verdichting en herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol spelen. Tegelijkertijd wordt veel waarde gehecht

aan het behoud en de versterking van groen, landschappelijke kwaliteit en de kenmerkende structuur van Houten.

Centraal in de Omgevingsagenda staat het streven naar een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving, waarin wonen, werken, mobiliteit, natuur en voorzieningen in samenhang worden ontwikkeld. De gemeente zet in op zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij verdichting en herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol spelen. Tegelijkertijd wordt veel waarde gehecht aan het behoud en de versterking van groen, landschappelijke kwaliteit en de kenmerkende structuur van Houten.

Daarnaast benadrukt de Omgevingsagenda het belang van duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Thema's als klimaatadaptatie, energietransitie, circulair bouwen en een robuuste leefomgeving vormen een integraal onderdeel van de langetermijnvisie. De agenda onderstreept dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen moeten bijdragen aan kwantitatieve opgaven, zoals woningbouw, maar ook aan de kwaliteit van de leefomgeving en het welzijn van inwoners.

De Omgevingsagenda Houten 2040 en verder biedt daarmee een samenhangend perspectief op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en vormt een belangrijk toetsingskader voor initiatieven en plannen. Door ruimte te bieden aan ontwikkeling binnen duidelijke kwalitatieve randvoorwaarden, ondersteunt de agenda een evenwichtige groei van Houten richting de toekomst.

3.5.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie bevindt zich in het deelgebied 'de kern van Houten', die binnen de gemeente wordt gezien als meest geschikte locatie voor het realiseren van de woningbouwopgave. In dit gebied moeten vooral starterswoningen, woningen voor ouderen en flexibele woon-werkcombinaties voor zzp'ers gebouwd worden. Hiermee worden betaalbare, duurzame woningen en diverse woningtypen toegevoegd aan de woningvoorraad. Naast nieuwbouw kijkt de gemeente ook naar het beter benutten van de bestaande bebouwing. Met de voorgenomen ontwikkeling van 30 seniorenwoningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave voor deze doelgroep.

Daarnaast wordt binnen de kern van Houten ingezet op duurzame wijkontwikkeling en groene ruimtes. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan het bestaande groen zoveel mogelijk te respecteren.

Het mobiliteitsconcept van Houten blijft een speerpunt in de Omgevingsagenda. De gemeente wil de kern Houten door ontwikkelen als "10- minutenstad", waar bewoners binnen 10 minuten lopen of fietsen toegang hebben tot essentiële voorzieningen. Tegelijkertijd wordt bij de beoogde ontwikkeling deelmobiliteit zoals deelauto´s en alternatieve vervoersvormen gestimuleerd (zie ook paragraaf 4.9), wat kan leiden tot minder parkeerplaatsen waardoor de vrijkomende ruimte kan worden ingezet voor groen.

3.5.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsagenda van de gemeente Houten.

3.5.2 Startnotitie De Grund (2024)

In de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 (zie paragraaf 3.5.4) is opgenomen dat het sociaal-cultureel centrum De Grund plaats moet maken voor betaalbare woningen, met name voor senioren. In navolging van de ontwikkelvisie is een startnotitie door het college vastgesteld en waarmee de raad heeft ingestemd waarin de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de locatie zijn beschreven.

3.5.1.3 *Relatie tot ontwikkeling*

In onderstaande tabel zijn de programmatische uitgangspunten die de kaders aangeven waarbinnen de ontwikkeling moet plaatsvinden weergegeven en is aangegeven op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven.

Tabel 1. Programmatische uitgangspunten Startnotitie (bron: Startnotitie De Grund, 29 mei 2024)

Programmatische uitgangpunten Startnotitie		**Beoogde ontwikkeling**
Woonprogramma	De doelgroep is senioren uit Houten en bij voorkeur uit de directe omgeving van De Grund. Het resultaat van de herontwikkeling is een zo groot mogelijk aantal levensloopbestendige seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen. Om ontmoeting en nabuurschap tussen de nieuwe bewoners te faciliteren wordt er een ontmoetingsruimte in het gebouw opgenomen. Het woonprogramma moet voldoen aan de volgende kenmerken: 1. 30% sociale huur ca. 75 m² bgo. 2. 36% betaalbare koop en/of midden-huur ca. 90 m² bgo. 3. 34% vrijesector koop en of vrije-sector-huur; ca. 120 m² bgo. 4. Ontmoetingsruimte ca. 50 m² bgo. 5. Alle woningen zijn levensloopbestendig en WMO-proof. Conform de Doelgroepen Verordening 2023 is een Collectief Particulier opdrachtgeverschap (CPO) tot 50 woningen vrijgesteld van de eis om sociale huur en/of betaalbare koop te realiseren. Gezien de stedenbouwkundige verkenning, de inbreng van de omwonenden en de bestaande beleidskaders waarbinnen het project gerealiseerd moet worden, is een gebouw met minimaal 30 appartementen ruimtelijk en financieel haalbaar. Daarbij geldt dat met de bouw van appartementen het grootste aantal woningen wordt bereikt. Ondergronds parkeren was een veel gehoorde wens van de omwonenden. Met minimaal 30 woningen is een half-verdiepte parkeergarage onder het gebouw financieel haalbaar.	Bezield Wonen is een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) van minder dan 50 woningen, derhalve is de doelgroepenverordening niet van toepassing en gelden er geen eisen ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen. Daarnaast wordt voorzien in een half-verdiepte parkeergarage waarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zie ook paragraaf 4.9. Opgemerkt wordt dat de parkeergarage uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Bezoekers kunnen op maaiveld parkeren.
Stedenbouw	Gezien de stedenbouwkundige verkenning en de inbreng van omwonenden en andere belangstellenden moet het plan gerealiseerd worden binnen de volgende randvoorwaarden. 1. Het project wordt gerealiseerd binnen de projectgrens van het projectgebied en het (de) gebouw(en) moet(en) binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Het bouwplan heeft een bouwvlak van maximaal 1500 m². In de startnotitie is opgenomen dat de	Het plan voldoet grotendeels aan de opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden. De lengte en breedte van het bouwvlak wordt met minder dan 10% overschreden, zodat dit past binnen de in de startnotitie opgenomen uitgangspunten. Op figuur 15 is dit weergegeven (ten

	lengte en breedte van het bouwplan maximaal 10% van de in de startnotitie opgenomen bouwvlak mogen overschrijden. 2. Het gebouw is niet hoger dan 3,5 lagen, inclusief een half-verdiepte parkeergarage. 3. De bovenste laag is vormgegeven als kap of als terugliggende laag waarbij de gevel minimaal 1 meter achter de gevel van de hoofdmassa ligt. 4. Het gebouw wordt niet hoger dan 12 meter. 5. Alle grote bomen rond het huidig gebouw blijven gehandhaafd (de kleine boom bij de entree van het huidige gebouw zal wel moeten wijken). 6. De architectuur past bij het historische karakter van het Oude Dorp.	behoeve van de leesbaarheid is deze figuur ook in bijlage 10 opgenomen). De bouwhoogte bedraagt 12,6 meter vanaf de entree. Dit betreft een overschrijding van < 5% ten opzichte van de uitgangspunten van de startnotitie. Gezien de beperkte afwijking en beoogde beeldkwaliteit die hiermee gepaard gaat wordt dit aanvaardbaar geacht. Daarnaast blijkt dat wanneer minimaal 30 appartementen binnen het bouwvlak worden gerealiseerd dat het niet mogelijk is om één van de aanwezige bomen te behouden. In afwijking van punt 5 wordt daarom 1 boom gekapt. In paragraaf 4.10 wordt hier nader op ingegaan.
Duurzaamheid	Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt dat nieuwe woningen bijna energie neutraal (BENG) moeten zijn. Hieraan zal het project moeten voldoen. Bij de projectontwikkeling wordt getracht de woningen geheel energieneutraal te maken (ENG). Het gebouw en de directe omgeving moeten klimaatbestendig en zo veel mogelijk circulair zijn	Het project zal voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. In het kader van de bouwtechnische activiteit zal dit worden aangetoond.
Parkeren en verkeer	Het project moet voldoen aan de Nota Parkeernormen 2021. De uitkomsten van de participatie en de stedenbouwkundige verkenning geeft een voorkeur voor een half-verdiepte parkeergarage voor de bewoners onder het gebouw en parkeerplaatsen op het maaiveld voor bezoekers. Het nieuwe gebouw komt op de plek van het huidige gebouw De Grund waardoor ook de huidige uitweg de beste ontsluiting voor het gebied blijft.	Het project voldoet aan de Nota Parkeernormen 2021. In paragraaf 5.6 wordt dit nader toegelicht.
Openbare ruimte	Het parkeerterrein voor bezoekers blijft openbaar eigendom van de gemeente. De nieuwe inrichting moet voldoen aan het BIOR 2024.	Het parkeerterrein blijft openbaar eigendom van de gemeente en de inrichting voldoet aan de BIOR 2024.
Financiën	Alle kosten worden gedekt uit de grondexploitatie herontwikkeling De Grund. Het betreft hier alle in en externe plankosten, bouw- en woonrijp maakkosten. Ook zal een deel van de plankosten Visie Oude Dorp ten laste gebracht worden van de GREX Herontwikkeling De Grund. Ook een deel van de herhuisvestingskosten die gemaakt moeten worden voor herhuisvesting van KNA en VBH komt ten laste van deze GREX.	Alles kosten worden gedekt uit de betreffende grondexploitatie.

Figuur 15. Projectgrens- en toekomstig bouwvlak (bron: Bezield wonen, 1 juli 2026, zie ook bijlage 10)



3.5.2.1 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de startnotitie van de gemeente Houten waarbij voor wat betreft het oppervlakte gebruik wordt gemaakt van de in de startnotitie opgenomen afwijkingsmogelijkheid. De afwijking van de hoogte is beperkt en het kappen van de boom is reeds afgestemd met de gemeente. Met de thans beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan hetgeen met de startnotitie is beoogd.

3.5.3 Houtens DNA (2023)

Het Houtens DNA 2023 vormt het gezamenlijke kompas voor de toekomstgerichte ontwikkeling van de gemeente Houten. Het is op 1 juni 2023 formeel vastgesteld door de gemeenteraad en vormt een beleidsmatig kader dat richting geeft aan ruimtelijke, sociale en fysieke opgaven binnen de gemeente.

Het Houtens DNA beschrijft wat volgens inwoners, deskundigen en professionals kenmerkend is voor Houten. Het is opgesteld aan de hand van uitgebreid onderzoek, waarin straatinterviews, een online enquête onder inwoners en een expertisebijeenkomst met deskundigen zijn gecombineerd met bestaande literatuur en beleidsdocumenten. Op basis van deze participatieve en brede inventarisatie zijn tien kernwaarden geformuleerd die samenvatten wat 'van waarde is' voor Houten als gemeente en leefomgeving. De tien kernwaarden zijn:

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

Het Houtens DNA dient als richtinggevend instrument bij toekomstige ruimtelijke en sociale plannen, gebiedsvisies en bouwprojecten. Door bij elke opgave expliciet rekening te houden met de kernwaarden en de bijbehorende aanbevelingen, wil de gemeente ervoor zorgen dat Houten herkenbaar en leefbaar blijft, ook bij de aanzienlijke opgaven zoals woningbouw, verduurzaming en versterking van sociale structuren. Het DNA biedt daarmee houvast voor zowel beleidsmakers, ontwerpers als initiatiefnemers en draagt bij aan een samenhangende en kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente Houten.

3.5.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten en kernwaarden van Houtens DNA 2023 en draagt bij aan het behoud en de versterking van de kwaliteiten die Houten kenmerken. Bij het project is nadrukkelijk rekening gehouden met de menselijke maat, het dorpse karakter en de groene, rustige woonomgeving die volgens het Houtens DNA essentieel zijn voor de identiteit van de gemeente.

De ontwikkeling respecteert en versterkt het groene karakter van Houten door zorgvuldig om te gaan met de openbare ruimte en door het groen zoveel mogelijk te behouden alsmede waar mogelijk groen toe te voegen, bijvoorbeeld in de vorm van groene/retentiedaken. Groen vormt daarnaast een belangrijke structuur bij de invulling van de projectlocatie. Hiermee wordt aangesloten bij de kernwaarde 'groen omarmd en groen omringd – omgekeerd ontwerpen' en wordt bijgedragen aan een prettige en gezonde leefomgeving. Tegelijkertijd past de schaal en uitstraling van de bebouwing bij het dorpse en kleinschalige karakter van de omgeving, conform de kernwaarde 'buurten met eigen identiteit – menselijke maat'.
Daarnaast ondersteunt de ontwikkeling het principe van 'krachtige betrokken samenleving – inwonersparticipatie'. Door aandacht te besteden aan ontmoeting, sociale samenhang en betrokkenheid van bewoners wordt bijgedragen aan een sterke gemeenschap en nabuurschap, wat een belangrijk onderdeel vormt van het Houtens DNA. De beoogde opzet waarbij wordt voorzien in een gemeenschappelijke huiskamer, een atrium en voldoende buitenruimte biedt ruimte voor onderlinge verbinding en stimuleert actief gebruik van gedeelde en semi-openbare ruimtes.

Ook sluit de ontwikkeling aan bij de kernwaarden rondom duurzaamheid en toekomstgericht bouwen. Door in te zetten op energiezuinige, toekomstbestendige woningen wordt invulling gegeven aan de ambitie om Houten duurzaam en leefbaar te houden voor huidige en toekomstige generaties. Tot slot past de ontwikkeling binnen het uitgangspunt van zorgvuldig ontwikkelen: het plan bouwt voort op bestaande kwaliteiten van de locatie en versterkt deze, zonder het karakter van de omgeving aan te tasten.

3.5.3.2 Conclusie

De beoogde sluit aan bij de kernwaarden van het Houtens DNA.

3.5.4 Ontwikkelvisie Oude Dorp 2030 (2022)

De gemeenteraad heeft de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 op 15 februari 2022 vastgesteld. Het Oude Dorp moet een plek worden waar je onbezorgd rond kunt lopen en kunt genieten van de sfeer en de historische omgeving. Het Plein, de vroegere kerkbrink, moet een gezellige en bruisende plek in Houten worden waar mensen elkaar ontmoeten en samenkomen. Een levendig en aantrekkelijk gebied waarin een evenwichtige mix aan (gebruiks)functies de ruimte krijgt. Een gebied met fraaie vormgeving en met een prettig en veilig verblijfsklimaat. De volgende thema's staan centraal:

1. Rijden, parkeren, fietsen en lopen
2. Ruimte voor spel en ontmoeting
3. Het Oude Dorp, duurzaam en groen
4. Winkels en horeca
5. Het historische karakter van het Oude Dorp
6. Visie voor gebiedsontwikkeling (hoofdstuk 4)

3.5.4.1 Relatie tot ontwikkeling

In de ontwikkelvisie is expliciet benoemd dat eigenlijk alleen de locatie van de Grund geschikt is voor een beperkte toevoeging aan de woningvoorraad. Ook particuliere initiatieven kunnen hier invulling aan geven. De woningbouwontwikkeling op de Grund moet qua uitstraling en detaillering het historische karakter van het Oude Dorp versterken. Voor deze ontwikkeling is in hoofdstuk 4 het volgende opgenomen:

"De planontwikkeling voor woningbouw op de locatie zal in de loop van in 2022 worden opgestart. Het woningprogramma van De Poort wordt in lijn gebracht met de Woonvisie 2021. Dat betekent dat er ook betaalbare woningen voor met name ouderen zullen worden gerealiseerd. De herinrichting van het gebied wordt -vanzelfsprekend- afgestemd op de mooie kwaliteiten van het naastliggende Amaliapark. De planvorming zal tot stand komen in nauw overleg met omwonenden, zoals de Groep Amaliapark, en met de reeds gegeven inbreng. De gebouwen van de Grund worden nu gebruikt door drie verschillende gebruikers. Deze gebruikers hebben zich, samen met anderen, verenigd in een collectief en met elkaar zoeken ze naar een geschikte, structurele huisvesting". Met de beoogde ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven waarbij qua uitstraling en detaillering rekening wordt gehouden met het historische karakter van het Oude Dorp (zie ook paragraaf 4.1).

3.5.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ontwikkelvisie.

3.5.5 Woonvisie 2021-2030 Naar een ruimer woningaanbod

De Woonvisie 2021-2030 van de gemeente Houten, getiteld 'Naar een ruimer woningaanbod', is op 14 december 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt het strategisch kader voor het

woningbeleid tot 2030 en verder. In de visie benadrukt de gemeente dat wonen meer is dan alleen kwantiteit: er moet ook kwaliteit, betaalbaarheid en passende aansluiting met de (financiële) mogelijkheden van inwoners zijn.

Een kernconclusie uit het woningbehoefteonderzoek is dat er een significant tekort is aan (betaalbare) appartementen, vooral voor startende, kleinere huishoudens, en aan hoogwaardige gelijkvloerse woningen voor ouderen. Daarnaast blijkt dat de doorstroming stagneert doordat mensen met gezinnen moeilijk de stap kunnen maken naar grotere of andere woningen.

Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, zijn in de Woonvisie vier speerpunten geformuleerd:

1. Groei van de woningvoorraad — tot 2040 voorziet de gemeente in de bouw van ongeveer 4.750 extra woningen.
2. Divers en passend woningtypeaanbod — met name gericht op gelijkvloerse woningen voor kleinere huishoudens, starters en ouderen, en op kwalitatief goede appartementen voor mensen die willen doorstromen.
3. ‘Een Thuis voor iedereen’ — aandacht voor specifieke doelgroepen zoals ouderen met zorgvraag, mensen met een maatschappelijke opgave en andere kwetsbare groepen, zodat zij zelfstandig kunnen blijven wonen binnen de wijk.
4. Duurzaamheid in het wonen — de visie koppelt aan het woonbeleid de ambities van Houten om in te zetten op energieneutrale en circulaire woningen.

3.5.5.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit nauw aan bij de ambities uit de Woonvisie 2021-2030 ‘Naar een ruimer woningaanbod’ van de gemeente Houten. In deze woonvisie constateert de gemeente dat Houten de komende jaren voor een grote woonopgave staat. Er is sprake van een structureel tekort aan woningen, vooral in het segment van betaalbare en passende appartementen voor starters, kleine huishoudens en ouderen. Dit tekort werkt door in de gehele woningmarkt doordat doorstroming beperkt blijft en woningen niet aansluiten bij de veranderende demografie en woonwensen. De woonvisie benadrukt daarom het belang van een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod, waarin juist kleinere, gelijkvloerse en betaalbare woningen een belangrijke rol spelen.

Door bij De Poort voor senioren te bouwen wordt doorstroming op de woningmarkt gecreëerd, waardoor ook de andere genoemde groepen een kans krijgen een passende woning te betrekken. Met de bouw wordt voorzien in de vraag naar seniorenwoningen in verschillende prijsklassen.

3.5.1.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

3.5.6 Parkeervisie Houten 2021 (2022)

De Parkeervisie Houten 2021 (geldend vanaf 6 februari 2022) is vastgesteld als instrument om het parkeerbeleid van de gemeente Houten te actualiseren in lijn met de groei en ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente. In paragraaf 4.9 wordt tevens nader ingegaan op de Nota Parkeernormen Houten 2021.

Houten profileert zich als een groene en duurzame gemeente met een sterke fietsidentiteit, maar staat tegelijkertijd onder druk doordat de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt, vooral binnen de bestaande stedelijke gebieden.

In de visie wordt parkeren niet gezien als losstaand doel, maar als middel om andere gemeentelijke opgaven te ondersteunen. Denk daarbij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering, verdichting, duurzaamheid en leefbaarheid. De gemeente wil de parkeerdruk beheersen en tegelijkertijd alternatieven voor autogebruik stimuleren, zoals deelmobiliteit, elektrische mobiliteit, fietsen en lopen.

Om dit te bereiken, biedt de visie een “gereedschapskist” met verschillende instrumenten die afhankelijk van locatie en situatie kunnen worden ingezet. Deze instrumenten zijn gericht op het beïnvloeden van de vraag naar parkeerplaatsen (bijv. via regulering of mobiliteitsalternatieven), het aanpassen van het aanbod (meer parkeerplekken, of juist afname bij lage druk), én het sluiten van de kloof tussen vraag en aanbod (bijv. door fietsparkeren, deelauto’s of laadpunten).

Daarnaast kiest de gemeente er in haar parkeerbeleid bewust voor geen “grijs voor groen” in te wisselen: bij eventuele uitbreiding of herinrichting van parkeerplekken mag dit niet ten koste gaan van groen. Er is ook aandacht voor duurzaamheid via laadpunten voor elektrische auto’s, waarvan de plaatsing afhangt van de daadwerkelijke vraag.

In gebieden waar parkeerdruk structureel hoog is, hanteert de gemeente een flexibele, community-gerichte aanpak (“Parkeren op Maat”), waarbij bewoners en belanghebbenden meedenken over welke instrumenten effectief zijn in hun specifieke buurt.

3.5.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren. Daaruit volgt dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de parkeervisie en de van toepassing zijnde parkeernormen.

3.5.1.2 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit bij hetgeen met de parkeervisie is beoogd.

3.5.7 Visie Groen en Biodiversiteit Houten

De Visie Groen en Biodiversiteit Houten is vastgesteld op 1 september 2020 en beschrijft het gemeentelijke beleid voor de periode 2020–2 030. De Visie vormt een kaderstellend document voor de omgang met groen, natuur en biodiversiteit in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. De visie is opgesteld vanuit de overtuiging dat groen en biodiversiteit onmisbaar zijn voor een duurzame, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Groen vervult daarbij meerdere functies: het draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en waterhuishouding, maar ook aan recreatie, ontmoeting, welzijn en het vestigingsklimaat van Houten.

Centraal in de visie staat het uitgangspunt ‘meer, beter en verbonden groen’. De gemeente wil niet alleen het areaal groen vergroten waar mogelijk, maar vooral ook de kwaliteit ervan verbeteren en bestaande groengebieden beter met elkaar verbinden. Door groene structuren te versterken en ecologische verbindingen te realiseren, ontstaat een robuuster netwerk van leefgebieden voor planten en dieren, waardoor de biodiversiteit kan toenemen. Hierbij wordt aandacht besteed aan zowel grote groengebieden, zoals bossen en uiterwaarden, als aan kleinschalig groen in woonwijken, bermen, tuinen en watergangen.

De visie benadrukt daarnaast het belang van natuurinclusief ontwerp en beheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, beheer- en onderhoudswerkzaamheden en herinrichtingsprojecten wordt nadrukkelijk gekeken hoe groen en biodiversiteit kunnen worden versterkt, bijvoorbeeld door het toepassen van bloemrijk maaibeheer, het aanplanten van inheemse beplanting, het toevoegen van bomen, groene daken en gevels en het creëren van nest- en schuilgelegenheden voor fauna. Groen wordt hierbij niet gezien als restpost, maar als integraal onderdeel van ruimtelijke plannen.

Tot slot onderstreept de visie het belang van samenwerking en betrokkenheid van inwoners en organisaties. De gemeente werkt samen met bewoners, natuurorganisaties en kennisinstellingen en zet in op monitoring, educatie en bewustwording om het draagvlak voor biodiversiteit te vergroten. De Visie Groen en Biodiversiteit fungeert daarmee als richtinggevend kader en 'handleiding' voor andere ruimtelijke beleidsdocumenten en plannen, en vormt een belangrijke bouwsteen voor onder meer de Omgevingsvisie en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Houten.

3.5.7.1 Relatie tot ontwikkeling

Het projectgebied betreft deels een reeds bebouwde locatie. Door de herontwikkeling ontstaat door het realiseren van een half verdiepte parkeergarage ruimte om het aandeel groen binnen het projectgebied te vergroten (door bijvoorbeeld groene/retentiedaken te realiseren) en de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Op die manier een bijdrage geleverd aan verkoeling, waterberging en een prettiger verblijfsklimaat. Dit sluit aan bij het gemeentelijke streven om groen integraal onderdeel te laten zijn van ruimtelijke ontwikkelingen, ook op kleinere schaal en binnen de bebouwde kom. In de huidige situatie is het deel van de projectlocatie dat wordt herontwikkeling grotendeels verhard. In de toekomstige situatie worden de parkeerplaatsen voorzien van waterdoorlatende verharding. Op die manier vindt een verbetering plaats ten aanzien van het afvoeren van hemelwater.

Daarnaast draagt het plan bij aan de ambitie om groen beter te verbinden en toegankelijk te maken. Door groen een duidelijke plek te geven binnen de opzet van het plan, ontstaat een samenhangende buitenruimte die niet alleen functioneel is, maar ook bijdraagt aan biodiversiteit en gebruikskwaliteit voor bewoners.

3.5.7.2 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Visie Groen en Biodiversiteit.

3.5.8 Energieplan Gemeente Houten

Het Energieplan van de Gemeente Houten is een strategisch beleidskader dat de langetermijnambitie vastlegt om Houten in 2040 energieneutraal te maken. Dit plan vormt de lokale uitwerking van de Regionale Energiestrategie (RES) en is daarmee een essentieel toetsingskader voor alle ontwikkelingen en ingrepen in de fysieke leefomgeving.

De kern van het Energieplan ligt in de versnelling van de energietransitie door in te zetten op twee complementaire sporen: het drastisch reduceren van de energievraag en het overschakelen op duurzame energiebronnen. Het plan beschrijft de aanpak voor de eerstkomende jaren (tot en met 2025) en richt zich daarbij sterk op het creëren van draagvlak en het intensiveren van de samenwerking met inwoners, organisaties en marktpartijen.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en transformaties verplicht het Energieplan tot het realiseren van concrete duurzaamheidsprestaties. Dit behelst onder meer het maximaal inzetten op energiebesparing en isolatie in de gebouwde omgeving en het consequent sturen op aardgasvrije

oplossingen voor verwarming en koeling. Daarmee is het Energieplan het leidende document dat eist dat de ontwikkeling niet alleen voldoet aan wettelijke eisen, maar ook proactief bijdraagt aan de gemeentelijke en regionale klimaatdoelstellingen.

3.5.8.1 Relatie tot ontwikkeling

Alle beoogde woningen worden gasloos uitgevoerd. Aangezien dit bij het voormalige gebouw niet het geval was, wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het reduceren van de energievraag.

Om het energieverbruik zo laag mogelijk te maken en bewoners te laten profiteren van duurzaamheidskeuzes is het ontwerp gebaseerd op een energieneutraal plan. De energievraag wordt daarbij zo laag mogelijk gehouden. Door 415 m² aan zonnepanelen te realiseren wordt de bebouwing volledig energieneutraal (ENG). De energievraag wordt beperkt door hogere isolatie dan het Besluit bouwwerken leefomgeving voorschrijft voor de gevel en het dak, triple glas (HR +++) en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. In combinatie met een hoge luchtdichtheid is het warmteverlies zo klein mogelijk. Bovendien zorgt het gebalanceerde ventilatiesysteem ervoor dat er 'niet alleen' in de winter comfortabele aanvoer van frisse lucht is zonder de ramen te hoeven openen. Ook in steeds langere hete zomerperiodes blijven de woningen voorzien van frisse lucht, zonder met de hete buitenlucht te hoeven ventileren. Het energieconcept bestaat uit een bodemwaterpomp per woning met als bron gesloten bodemwarmtewisselaars. Dit levert het hoogste rendement op voor verwarming en tapwater. Bovendien biedt het de kans om de woningen te koelen zonder energiekosten, doordat de bodemtemperatuur koel is in de zomer. Op die manier gaan comfort, duurzaamheid en betaalbaarheid van de energierekening hand in hand. Ieder appartement krijgt een eigen aantal zonnepanelen toegewezen die fysiek gekoppeld worden aan de eigen meterkast. Zo profiteren bewoners van de eigen zonnestroom en kunnen ook de warmtepompen draaien op zonnestroom.

3.5.8.2 Conclusie

Met het realiseren van gasloze, duurzame woningen wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Energieplan.

3.5.9 Welstandsnota 2011

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten Houten welstandsvrij te verklaren. Voortaan worden omgevingsvergunningen (voor bouwen) niet meer getoetst op welstand. Ter uitvoering van dit besluit is de welstandsnota uit 2004 ingetrokken. Tegelijkertijd is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een feitelijke excessenregeling. Alleen bij zaken waaraan een groot aantal mensen zich ergert zal de gemeente optreden. Besloten is om de beeldkwaliteit, daar waar mogelijk, te sturen via beeldkwaliteitplannen.

3.5.9.1 Relatie tot ontwikkeling

In de Startnotitie De Grund zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld voor de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 3.5.2 is hier reeds op ingegaan.

In paragraaf 2.2 wordt dieper ingegaan op de architectuur van de beoogde ontwikkeling.

3.5.9.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand en is en blijft zorgvuldig ingepast in de omgeving.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de ontwikkeling voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving omschreven. Dit heeft betrekking op een brede kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. Deze aspecten moeten zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er moet rekening worden gehouden met de instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties die het Rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft opgenomen en de provincie in haar omgevingsverordening. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

De verplichting voor het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) is geïntegreerd in artikel 16.43 van de Omgevingswet (verder: Ow) en in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (verder: Ob). Bijlage V bij het Ob maakt onderscheid tussen projecten waarvoor direct een mer-plicht geldt en projecten waar het bevoegd gezag moet beoordelen of een mer-procedure moet worden doorlopen.

De initiatiefnemer benoemt of hier sprake van is in deze motivering. Als er sprake is van een project-mer-beoordelingsplicht moet de initiatiefnemer een aanmeldnotitie opstellen. Deze dient te worden toegevoegd aan deze motivering. De aanmeldnotitie is vormvrij, maar moet minimaal voldoen aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn mer. Op basis van de aanmeldnotitie neemt het college van B&W een mer-beoordelingsbesluit waarin zij bepalen of er sprake is van een mer-plicht.

Onderzoek en motivering

De onderbouwing fysieke leefomgeving moet voor het aspect mer de volgende punten bevatten:

- of een mer-beoordelingsplicht of mer-plicht aan de orde is op basis van Bijlage V van het Omgevingsbesluit;
- een toelichting waarom de ontwikkeling wel/niet hieronder valt.

Als er sprake is van een mer-beoordelingsplicht:

- een aanvulling op de toelichting met een aanmeldnotitie die voldoet aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn mer. Een aanmeldnotitie kan ook los van de onderbouwing van de fysieke leefomgeving worden aangeleverd.

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, categorie J.11. Derhalve is het doorlopen van de m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. In dit kader dient een mededeling te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegd gezag, waarin een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten zijn opgenomen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage 13). Hieruit volgt dat het doorlopen van een MER niet noodzakelijk is. Het bevoegd gezag dient in dit kader nog een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Conclusie

In het kader van het aspect ‘Mer-beoordeling’ is sprake van een *etfal*.

4.2 Ladder 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.

Toetsingskader

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Onderzoek en motivering

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkeling kan wel gekwalificeerd worden als ‘voldoende substantieel’. Hierdoor moet de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden.

Om te beoordelen of de stedelijke ontwikkeling als ‘voldoende substantieel’ gekwalificeerd kan worden, moet de jurisprudentie geanalyseerd worden. Zie hiervoor de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). Zo ligt bijvoorbeeld bij wonen de grens op het op het toevoegen van 11 woningen of meer en/of bij detailhandel op het toevoegen van een brutovloeroppervlak van 500 m^2 of meer. Met de voorliggende ontwikkeling worden 30 woningen toegevoegd. Derhalve is er sprake van een voldoende substantiële ontwikkeling, waarvoor de behoefte dient te worden aangetoond.

De behoefte aan de ontwikkeling is reeds aan bod gekomen in hoofdstuk 3 van deze *motivering* Kort samengevat is er voldoende kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Het realiseren van 30 seniorenwoningen in verschillende segmenten levert een bijdrage aan de behoefte aan woningen voor deze doelgroep.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. Op basis van beleidsstukken blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling.

4.3 Duurzaamheid

Toetsingskader

Beleid Rijk

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, zie paragraaf 3.1.1.1 van deze ruimtelijke motivering) zijn de ambities van het Rijk opgenomen die onder andere betrekking hebben op de fysieke leefomgeving in Nederland. Onderdeel hiervan is het beleidsdoel om ruimte te bieden voor klimaatadaptatie en energietransitie. Hiervoor heeft het Rijk de volgende beleidsdoelen:

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust. Bij (her)ontwikkelingen wordt voorkomen dat het risico op schade en slachtoffers door overstromingen of extreem weer toeneemt, voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Om de klimaatdoelstellingen voor 2050 te behalen is ervoor gekozen dat het grootste gedeelte van de energieproductie wordt gerealiseerd door middel van windparken op de Noordzee. Ook de ruimte op zee is schaars: naast de vraag om ruimte voor energie, is er ruimte nodig voor scheepvaart, visserij, natuur(herstel), luchtvaart, defensieoefengebieden, zandwinning, olie- en gaswinning en recreatie. De opgave is om de juiste maatschappelijke balans te vinden in de ruimtelijke ontwikkeling van de Noordzee binnen de randvoorwaarden van een gezond ecosysteem. Dit is uitgewerkt in het Programma Noordzee 2022-2027.
- De energie-infrastructuur wordt geschikt gemaakt voor duurzame energiebronnen.
- De opgave van duurzame energie wordt gerealiseerd met het oog voor de kwaliteit van de omgeving en zo veel mogelijk gecombineerd met een andere functie.

Beleid Provincie

Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma

De provincies stellen beleidsdoelen op in hun Omgevingsvisies ten aanzien van de risico's van de klimaatverandering en energietransitie. In paragraaf 3.2.1 van deze ruimtelijke motivering zijn deze doelen reeds aan bod gekomen. Het gaat kort samengevat om de ambitie om in 2050 een CO2-neutrale provincie te zijn. Daarnaast bestaat de ambitie dat in 2030 minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht hernieuwbaar wordt opgewekt. De energievoorziening is bij voorkeur afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied.

De provincie Utrecht heeft daarnaast als ambitie om in 2050 klimaatbestendig en waterveilig te zijn. Het klimaat verandert; het wordt warmer en de kans op wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte neemt toe. De klimaatverandering zal onvermijdelijk effect hebben op stedelijke en landelijke gebieden. Tot 2040 worden veel nieuwe woningen gebouwd, en daarom is het belangrijk om deze woningen klimaatadaptief te ontwikkelen om toekomstige extra investeringen en overlast in de woonomgeving door de verandering van het klimaat te beperken.

Daarnaast is er de provinciale ambitie om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden tot één samenhangend groot natuursysteem.

Omgevingsverordening en instructieregels

In de Omgevingsverordening kan de provincie dwingende bepalingen opgenomen hebben waaraan gemeenten in het omgevingsplan moeten voldoen. Dit noemt men instructieregels. De relevante instructieregel uit de Omgevingsverordening met betrekking tot klimaat en energietransitie is hieronder uitgelicht.

Artikel 5.11 Instructieregel weging elektriciteits-infrastructuur

Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening bepaalt dat voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe functies, niet zijnde minder dan tien woningen, die tot een aanvullende belasting van de elektriciteits-infrastructuur kunnen leiden, rekening wordt gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur. De motivering van een omgevingsplan bevat een energieparagraaf met daarin een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente, waarin weergegeven wordt dat de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omgevingsplan gemeente

De gemeente stelt normen en regels vast in het omgevingsplan waaraan getoetst dient te worden. Deze normen kunnen ook betrekking hebben op klimaatadaptatie en energietransitie. De normen worden vervat als omgevingswaarden in het omgevingsplan. De gemeente Houten heeft de volgende regels in het Omgevingsplan opgenomen.

Artikel 22.10 Aansluiting op distributienet voor warmte

Met het oog op het waarborgen van de veiligheid en de energiezuinigheid en de bescherming van het milieu is een te bouwen bouwwerk met een of meer verblijfsgebieden volgens artikel 22.10 aangesloten op het in het warmteplan bedoelde distributienet voor warmte als:

- *het in het warmteplan geplande aantal aansluitingen op het distributienet op het moment van de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot een bouwwerk nog niet is bereikt; en*
- *de aansluitafstand niet groter is dan 40 meter of groter is dan 40 meter en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 meter.*

Artikel 22.260 Omgevingsvergunning installeren gesloten bodemenergiesysteem

Artikel 22.260 uit het Omgevingsplan bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een gesloten bodemenergiesysteem aan te leggen of te gebruiken in een interferentiegebied dat is aangewezen in dit omgevingsplan of bij gemeentelijke verordening of omgevingsverordening of met een bodemzijdig vermogen van 70 kW of meer.

Onderzoek en motivering

Door te kiezen voor herontwikkeling en verdichting op een reeds bebouwde en verharde locatie wordt bijgedragen aan het beperken van extra ruimtebeslag en aan het efficiënter benutten van bestaande stedelijke structuren. Dit past binnen de uitgangspunten uit onder meer de Nationale Omgevingsvisie, waarin herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gezien als een belangrijk instrument voor klimaatmitigatie.

In het plan wordt daarnaast rekening gehouden met maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie. Hierna wordt dit nader toegelicht.

Om klimaatbestendig om te gaan met water en ervoor te zorgen dat er tijdens hevige neerslag geen schade aan het gebouw, infrastructuur en voorzieningen ontstaat, wordt een robuust systeem gerealiseerd dat totaal 80 m^3 water kan bergen, uitgaande van 40 mm berging per m^2 verharding. Meer dan 50% wordt door middel van een retentiedak gebufferd en vertraagd afgevoerd. Het overige regenwater wordt zoveel mogelijk op een natuurlijke manier opgevangen, zodat zoveel mogelijk water kan infiltreren en het samen gaat met het creëren van natuurwaarde. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een ‘rain garden’ waarin hemelwater wordt geborgen en vertraagd afgevoerd. De platte dakvlakken worden geschikt gemaakt voor groene daken die ook bijdragen aan biodiversiteit en verkoeling. Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk gehandhaafd; slechts één boom wordt gekapt. Conform het Convenant Duurzame woningbouw van Provincie Utrecht wordt gezorgd voor een hoogwaardige habitat voor insecten en gebouwbewonende soorten: de huismus, vleermuis en gierzwaluw. Dit wordt gedaan door rekening te houden met de 5 V’s: verblijfplaats, veiligheid, variatie, verbinding en voedsel.

Om zoveel mogelijk CO_2-neutraal te bouwen wordt uitgegaan van een MPG-score van maximaal 0,50 conform het niveau ‘Zilver’ van het Convenant Duurzame woningbouw van Provincie Utrecht. Bij de ontwikkeling is oog voor de milieu-impact van zonnepanelen. Daarom wordt voor de toepassing van circulaire Nederlandse zonnepanelen van Solarge gekozen, die niet alleen lichtgewicht zijn maar ook volledig herbruikbaar na het einde van de levensduur. Met de toepassing van kunststof kozijnen wordt daarnaast de milieubelasting in de exploitatiefase beperkt. Er zal uitsluitend duurzaam geproduceerd hout worden toegepast. Op de platte daken wordt citumen dakbedekking toegepast, een circulair product. De vloeren zijn breedplaatvloeren waar mogelijk uitgevoerd met groene beton. Voor de dekvloeren kiezen we voor het toepassen van anhydriet in plaats van zandcement.

Tenslotte is de projectlocatie gelegen binnen het dorp Houten, kunnen met de voorgenomen ontwikkeling woningen worden gerealiseerd zonder dat het ten koste gaat van het natuurnetwerk in de provincie. Zo blijven bestaande natuurgebieden beschermd en kunnen ze zich blijven ontwikkelen.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Gezondheid

Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow staat dat bij een evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsingskader

In dit document moet voor het aspect gezondheid integraal worden toegelicht in hoeverre gezondheid wordt beschermd bij de ontwikkeling van het initiatief. Dit kan aan de hand van onderstaande milieuthema's:

- kwaliteit van de buitenlucht;
- geluid door activiteiten;
- geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
- geluid rond luchthavens;
- trillingen;
- slagschaduw van windturbines;
- bodemkwaliteit;
- geur;
- spuitzones

  Wanneer een gevoelige functie nabij agrarische gronden ligt, moet er sprake zijn van 50 meter afstand tot de agrarische grond of tot een planologisch vastgelegde grens tot waar de toepassing van gewasbestrijdingsmiddelen zijn toegestaan (spuitzone).

  Als er geen spuitzone is vastgelegd en de afstand tot de agrarische grond is kleiner dan 50 meter, moet het plangebied verder weg worden ingepast, of moet alsnog een spuitzone worden vastgelegd op het agrarisch perceel in het omgevingsplan.

  Voor overige functies met langdurig verblijf van mensen op locatie moet worden afgewogen op basis van de doelgroep en de duur van blootstelling aan gewasbestrijdingsmiddelen.

  Deze onderbouwing moet voor het aspect spuitzones de volgende punten bevatten:

- ligt de (gevoelige) functie nabij agrarische gronden?
- zo ja: Kan de ontwikkeling worden gerealiseerd op 50 meter afstand van de agrarische gronden? Of zal er in overleg met de gemeente en de agrariër een spuitzone vastgelegd moeten worden in het omgevingsplan?

<u>Plan Gezond Actief Leven 2024-2026 Houten</u>

Het Plan Gezond Actief Leven 2024-2026 (GALA) is het strategische beleidsdocument van de gemeente Houten, voortbouwend op het Healthy Houten Akkoord, dat de ambitie 'Op weg naar een gezonde generatie in 2040' ondersteunt. Dit plan is cruciaal voor de ruimtelijke ontwikkelingen, omdat het een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving als randvoorwaarde stelt. De focus ligt op het aanpakken van drie integrale opgaven: Vitaal Ouder Worden, Kansrijk Opgroeien en het Verkleinen van Gezondheidsachterstanden.

Het GALA-plan benadrukt de noodzaak om te investeren in een versterkte sociale basis en het tegengaan van eenzaamheid en mentale kwetsbaarheid onder inwoners. Dit vereist dat de fysieke inrichting bijdraagt aan een veilige en uitnodigende omgeving die actieve leefstijlkeuzes stimuleert.

Gezien de goede uitgangspositie van Houten op het gebied van Beweegvriendelijkheid en het hoge fietsgebruik, moeten nieuwe ontwikkelingen deze kwaliteit verder versterken door het creëren van ruimte voor bewegen en ontmoeting, conform de Houtense klimaatdoelstellingen. De Brede Combinatie Functionarissen spelen hierin een sleutelrol.

Onderzoek en motivering

Gezondheidsbescherming

Onder het aspect gezondheid vallen meerdere aspecten zoals luchtkwaliteit, geluid, bodem en trillingen. Deze aspecten worden apart beschouwd in deze ruimtelijke motivering (zie paragraaf 4.13, 4.14, 4.19, 4.17)).

Gezondheidsbevordering

Ten aanzien van gezondheidsbevordering geldt het volgende.

Allereerst is er bij de voorgenomen ontwikkeling aandacht voor groen en buitenruimte. In het ontwerp van de nieuwbouw blijft sprake van een groene inrichting van de buitenruimte. Dit draagt bij aan een prettige verblijfskwaliteit, vermindert hittestress en stimuleert ontmoeting en buitengebruik, wat positief is voor zowel de mentale als de fysieke gezondheid.

Daarnaast draagt de stedenbouwkundige opzet bij aan een gezonde leefomgeving. Met het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte (huiskamer en atrium) en een groen buitenruimte welke wordt omringd door bomen wordt op een binnenstedelijke locatie een beschutte woonomgeving gecreëerd. Dit zorgt voor een goede balans tussen levendigheid en rust, wat belangrijk is voor wooncomfort en welzijn.

Tot slot stimuleert de situering van het plan het gezonde mobiliteitsgedrag. Deelmobiliteit wordt gefaciliteerd en de locatie heeft een goede aansluiting op de fietsstructuren in Houten. Hierdoor wordt fietsen aantrekkelijker voor bewoners.

Conclusie

In het kader van gezondheid is sprake van een *etfal*.

4.5 Water en watersystemen

Toetsingskader

In een omgevingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het vasthouden en verwerken van regenwater binnen de perceelgrens en het vertraagd afvoeren zijn vastgestelde uitgangspunten. Het gemeentelijke water en rioleringsplan (WRP) 2024-2027, de hemelwaterverordening, rioolverordening zijn de kaders onder het gemeentelijk beleid.

Denk bijvoorbeeld ook aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Stroomopwaarts'

Het Waterbeheerprogramma Stroomopwaarts 2022-2027 is het overkoepelende beleidsplan van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR), het waterschap dat verantwoordelijk is voor het waterbeheer in de gemeente Houten. Met dit programma geeft het HDSR invulling aan zijn wettelijke taken om te zorgen voor waterveiligheid (bescherming tegen overstromingen), voldoende water (beheer van waterpeilen en tegengaan van droogte), gezond water (verbeteren van de waterkwaliteit) en de zuivering van afvalwater. Het programma erkent en integreert de grote maatschappelijke opgaven, zoals de klimaatverandering, de grootschalige woningbouwopgave en de noodzaak tot een veerkrachtig en waterrobuust beheergebied. Hiermee legt het Waterbeheerprogramma de strategische basis voor alle operationele maatregelen en de juridische regels die zijn vastgelegd in de Waterschapsverordening.

Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024

Op 4 november 2025 is de waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap. Deze verordening fungeert als het juridische instrument onder de Omgevingswet. Met deze Verordening wordt invulling gegeven aan de wettelijke taken van het hoogheemraadschap om te zorgen voor waterveiligheid, voldoende water en gezond water, in lijn met de Europese en nationale regelgeving. De Verordening bevat de bindende regels en verboden met betrekking tot het beheer en gebruik van waterkeringen, oppervlaktewater en waterstaatswerken. Concreet legt de Waterschapsverordening de eisen vast voor handelingen zoals het lozen op oppervlaktewater, het aanleggen en wijzigen van waterstaatswerken, en de verplichtingen rondom de bescherming van het grondwater. Dit juridische kader is de concrete uitwerking van de beleidsdoelen uit het Waterbeheerprogramma 'Stroomopwaarts 2022-2027' en borgt daarmee dat de maatschappelijke opgaven rondom klimaatadaptatie en waterrobuuste inrichting in het beheersgebied worden gerealiseerd bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bodem- En Waterprogramma Provincie Utrecht 2022-2027

Het Bodem- en Waterprogramma Provincie Utrecht 2022-2027 (BWP) bundelt het provinciale bodem- en waterbeleid en vervult de wettelijke plicht tot het opstellen van een Regionaal Waterprogramma, zoals voorgeschreven door de Omgevingswet. Dit strategische programma werkt de ambities uit de Omgevingsvisie uit met als hoofddoel het realiseren van een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem dat veerkrachtig kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering zoals extreme droogte en neerslag. De Provincie richt zich op het waarborgen van voldoende en schoon (drink)water door de waterkwaliteitsdoelen van onder andere de Kaderrichtlijn Water (KRW) te halen en de verspreiding van grondwaterverontreinigingen te voorkomen. Daarbij staat een gebiedsgerichte en integrale aanpak centraal, waarin de samenhang tussen bodem- en wateropgaven en de ruimtelijke inrichting wordt gezocht.

Water en rioleringsplan Houten 2024-2027

De Water en Rioleringsplan Houten 2024-2027 (WRP), vastgesteld door de gemeenteraad, vormt het beleidskader voor het gemeentelijk watertakenpakket, zoals vastgelegd in de Wet milieubeheer en de Omgevingswet. Met dit plan geeft de gemeente Houten invulling aan de zorgplichten voor het inzamelen en transporteren van afvalwater, het beheer van hemelwater en het grondwater. De ambitie van het WRP is gericht op het realiseren van een veilig, schoon, en klimaatbestendig watersysteem dat bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme neerslag en droogte. Dit betekent dat het plan sterk inzet op het afkoppelen van hemelwater van de riolering, het stimuleren van waterhergebruik en het vasthouden van water in de bodem om grondwateroverlast en

-onderlast te voorkomen. Het WRP borgt daarmee dat alle nieuwe bouw- en transformatieplannen bijdragen aan een waterrobuuste en klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Verordening afvoer hemelwater en grondwater

De Verordening afvoer hemelwater en grondwater van de gemeente Houten is het juridische sluitstuk van het gemeentelijk waterbeleid en is vastgesteld op basis van de Wet milieubeheer. Het doel van de Verordening is het terugdringen van de vermenging van schoon water (hemelwater en grondwater) met vuil afvalwater in het openbaar vuilwaterriool, conform de voorkeursvolgorde voor afvalwaterbehandeling. Hiertoe bevat de Verordening een verbod op het aankoppelen van hemelwater en grondwater op het vuilwaterriool in geval van nieuwbouw of aanleg van nieuw verhard oppervlak. Daarnaast kan de gemeente via deze Verordening een plicht tot afkoppelen afdwingen voor bestaande bouw in aangewezen gebieden. Cruciaal hierbij is dat bij nieuwbouw in aangewezen gebieden een waterberging moet worden aangelegd die minimaal 40 mm water per m² verhard oppervlak kan bergen en infiltreren, om zo wateroverlast te voorkomen en de waterrobuustheid van de inrichting te borgen.

Onderzoek en motivering

De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap heeft de Profielenlegger en Waterschapsverordening Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2024 vastgesteld.

Effect op waterkwaliteit

Ter plaatse van de ontwikkeling is geen wateroppervlak aanwezig. De ontwikkeling zal dan ook geen effect hebben op de waterkwaliteit.

Om klimaatbestendig om te gaan met water en ervoor te zorgen dat er tijdens hevige neerslag geen schade aan het gebouw, infrastructuur en voorzieningen ontstaat, wordt een robuust systeem gerealiseerd dat totaal 80 m³ water kan bergen (zie ook paragraaf 3.2.4), uitgaande van 40 mm berging per m² verharding. Meer dan 50% wordt door middel van een retentiedak gebufferd en vertraagd afgevoerd. Het overige regenwater wordt zoveel mogelijk op een natuurlijke manier opgevangen, zodat zoveel mogelijk water kan infiltreren en het samen gaat met het creëren van natuurwaarde. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een ‘rain garden’ waarin hemelwater wordt geborgen en vertraagd afgevoerd. Door aanvullende berging op maaiveld in kratten of wadi’s te realiseren is sprake van oplossingen die duurzaam in stand kunnen blijven en geheel op eigen terrein worden gerealiseerd. Vanuit de regenwaterbergingsvoorziening wordt op maaiveld een overloop gerealiseerd op maaiveldniveau nabij de perceelsgrens. Extra aandacht zal worden besteed aan de aansluiting van de ondergrondse parkeervoorziening op de openbare ruimte. Deze zal minimaal 300 mm boven de as van de weg worden aangesloten. Parkeervakken op maaiveld zullen worden voorzien van waterpasserende verharding.

Effect op waterkwantiteit

Ten behoeve van de ontwikkeling is geen sprake van een afname van wateroppervlak. Er is namelijk in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Tevens zijn ter plaatse van en nabij de projectlocatie zijn geen kunstwerken en waterkeringen aanwezig. Er hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met regels binnen beschermingszones of onderhoud en de ontwikkeling heeft geen effect op de waterveiligheid of onderhoudszones van het waterschap.

In de huidige situatie is het deel van de projectlocatie dat wordt herontwikkeling grotendeels verhard. In de toekomstige situatie worden de parkeerplaatsen voorzien van waterdoorlatende verharding. Op die manier vindt een verbetering plaats ten aanzien van het afvoeren van hemelwater.

Effect op beperkingengebieden

Op basis van de Profielenlegger en de Waterschapsverordening blijkt dat er in het projectgebied geen belangrijke waterlopen of kunstwerken aanwezig zijn en dat de projectlocatie niet ligt binnen de zones van primaire en/of regionale keringen en ook niet in de directe omgeving van (primair/secundair) oppervlaktewater gelegen. In figuur 17 is dit weergegeven. Gezien voorgaande heeft de ontwikkeling geen effect op de waterveiligheid of onderhoudszones van het waterschap.

Figuur 17. Uitsnede Profielenlegger Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (bron: hdsr.nl)



Effect op grondwater

Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling geen invloed op het grondwater, aangezien de kelder boven het grondwaterniveau worden gerealiseerd.

Conclusie

In het kader van water en watersystemen is sprake van een *etfal*.

4.6 Inrichting Openbare ruimte en afvoer huishoudelijk afvalwater op gemeentelijke riolering

Onderzoek en motivering

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt op het eigen terrein een gescheiden stelsel aangelegd. Dit betekent dat de vuilwaterafvoer van het pand en de openbare ruimte worden uitgevoerd als gescheiden riolering, regenwater IT. Ter plaatse van de inrit zullen HWA en DWA worden gekoppeld (RWA met terugslagklep) en aansluiten op het bestaande riool dat aanwezig is ter plaatse van de weg. Daarnaast wordt hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd en worden afgevoerd via het gemeentelijk

riool. Op het moment dat in de omgeving een gescheiden stelsel aanwezig is, dan kan daarop worden aangesloten. Vooralsnog is dat niet het geval. Uiteraard zal bij het realiseren van het stelstel op het eigen terrein de rioolverordening en hemelwaterverordening worden gevolgd.

Opgemerkt wordt dat de locaties voor ondergrondse afvalcontainer, opstellocatie van de brandweer en bezorgdiensten onderdeel zijn van de nadere uitwerking.

Conclusie
In het kader van de openbare ruimte en afvoer huishoudelijk afvalwater op de gemeentelijke riolering is sprake van een *etfal*.

4.7 Klimaatadaptatie

Toetsingskader
Deze onderbouwing moet voor het aspect klimaatadaptatie aangeven hoe de speerpunten van het gemeentelijke klimaatadaptatieplan verwerkt zijn in de ontwikkeling:

- beperken hittestress door schaduwwerking van gebouwen/reflectie van glas;
- beperken hittestress door extra bomen of beplanting te plaatsen;
- toepassen bodemenergie (afhankelijk van de locatie, behoefte, etc.). WKO, restwarmte, geothermie, individuele toepassing (luchtwarmtepompen), etc.;
- toepassen van blauwgroene daken/groene gevels: het bergen van water, voorkomen van verhitting van de gevel;
- voorkomen van verdroging, vertraagd afvoeren van regenwater en voorkomen van wateroverlast via een regenwaterinfiltratie in de bodem;
- hoogte bouwpeil moet minimaal 300 mm boven de as van de weg voor het bouwwerk liggen;
- waterberging op het eigen terrein van 40-70 mm per verharde m^2.

Onderzoek en motivering
Door te kiezen voor herontwikkeling en verdichting op een reeds bebouwde en verharde locatie wordt bijgedragen aan het beperken van extra ruimtebeslag en aan het efficiënter benutten van bestaande stedelijke structuren. Dit past binnen de uitgangspunten uit onder meer de Nationale Omgevingsvisie, waarin herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gezien als een belangrijk instrument voor klimaatmitigatie.

In het plan wordt daarnaast rekening gehouden met maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie. Hierna wordt dit nader toegelicht.

Om klimaatbestendig om te gaan met water en ervoor te zorgen dat er tijdens hevige neerslag geen schade aan het gebouw, infrastructuur en voorzieningen ontstaat, wordt een robuust systeem gerealiseerd dat totaal 80 m^3 water kan bergen, uitgaande van 40 mm berging per m^2 verharding. Meer dan 50% wordt door middel van een retentiedak gebufferd en vertraagd afgevoerd. Het overige regenwater wordt zoveel mogelijk op een natuurlijke manier opgevangen, zodat zoveel mogelijk water kan infiltreren en het samen gaat met het creëren van natuurwaarde. Daarbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een ‘rain garden’ waarin hemelwater wordt geborgen en vertraagd afgevoerd. De platte dakvlakken worden geschikt gemaakt voor groene daken die ook bijdragen aan biodiversiteit en verkoeling.

Conclusie
In het kader van klimaatadaptatie is sprake van een *etfal*.

4.8 Groen en biodiversiteit

Toetsingskader

Wettelijk kader is de voormalige Wet natuurbescherming (nb), die onderdeel geworden is van de Omgevingswet. Hierin wordt o.a. de bescherming van soorten geregeld. Diverse soorten zijn strikt beschermd, soms op basis van Europese afspraken. De Provincie Utrecht is hiervoor het bevoegd gezag. Bij een ontwikkeling moet beschreven worden wat de impact is op flora en fauna. Vaak moet hiervoor een quickscan gedaan worden en soms ook ecologisch vervolgonderzoek. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of een ontwikkeling mogelijk is en of er mitigerende en/of compenserende maatregelen moeten worden genomen.

De gemeente Houten heeft een visie Groen en Biodiversiteit. In deze visie wordt beschreven wat bij een ontwikkeling de mogelijkheden zijn om de biodiversiteit te verhogen. Aan de initiatiefnemer wordt een inrichtingsplan gevraagd: wat moet er eventueel aan groen verdwijnen voor de ontwikkeling en hoe wordt het gebied verder ingericht qua beplanting, soorten e.d.

Ook vraagt de gemeente Houten aandacht te hebben voor natuurinclusief bouwen. Natuurinclusief bouwen is een werkwijze waarbij natuur en biodiversiteit bewust worden geïntegreerd in de bebouwde omgeving, zowel bij nieuwbouw als renovatie.

<u>Beleid Provincie</u>

Omgevingsvisie en Omgevingsprogramma

De provincies stellen beleidsdoelen op in hun Omgevingsvisies ten aanzien van natuurinclusief bouwen. In paragraaf 3.2.1 en 3.2.2 van deze ruimtelijke motivering zijn deze doelen reeds aan bod gekomen. Het gaat kort samengevat om zoveel mogelijk natuurinclusief te ontwikkelen. De provincie wil bij nieuwe ontwikkelingen de natuurwaarden en biodiversiteit vergroten, op de plaats van de ontwikkeling en in de omgeving. Dit kan per gebied een andere invulling krijgen. Het vergroten van de biodiversiteit in de bebouwde omgeving vraagt bijvoorbeeld heel andere oplossingen dan in het agrarisch gebied. Kansen liggen onder andere bij de transitie van de landbouw, stedelijke ontwikkelingen, bodemdaling, dijkversterking, realisatie van duurzame energiebronnen (vooral zonnepanelen) en klimaatadaptatie. Daarnaast liggen er kansen voor het meekoppelen van natuur bij de realisatie van groenblauwe verbindingen.

Omgevingsverordening en instructieregels

In de Omgevingsverordening kan de provincie dwingende bepalingen opgenomen hebben waaraan gemeenten in het omgevingsplan moeten voldoen. Dit noemt men ook wel instructieregels. In de Omgevingsverordening zijn echter geen relevante instructieregels voor wat betreft natuurinclusief bouwen opgenomen.

<u>Omgevingsplan gemeente</u>

De gemeente stelt normen vast in het omgevingsplan waaraan getoetst moet worden. Deze normen kunnen ook betrekking hebben op natuurinclusief bouwen. De normen worden vervat als omgevingswaarden in het omgevingsplan. Echter zijn er in het omgevingsplan vooralsnog geen waarden opgenomen voor wat betreft natuurinclusief bouwen.

Onderzoek en motivering

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een reeds bebouwde en grotendeels verharde locatie. Juist op dergelijke locaties biedt herontwikkeling kansen om de ecologische kwaliteit te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. In het project wordt gezorgd voor een hoogwaardige habitat voor

insecten en gebouwbewonende soorten: de huismus, vleermuis en gierzwaluw. Dit wordt gedaan door rekening te houden met de 5 V's: verblijfplaats, veiligheid, variatie, verbinding en voedsel.

Daarnaast worden de woningen energieneutraal en wordt een robuust systeem gerealiseerd dat totaal 80 m³ water kan bergen, uitgaande van 40 mm berging per m² verharding.

Voorgaande draagt bij aan een duurzame ontwikkeling waarbij een bijdrage wordt geleverd aan een gevarieerder leefgebied voor planten en dieren en aan een aantrekkelijker woonklimaat voor bewoners. Daarnaast wordt voldaan aan de minimale eisen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

De platte dakvlakken worden geschikt gemaakt voor groene daken die ook bijdragen aan biodiversiteit en verkoeling. Bestaande bomen blijven gehandhaafd. Conform het Convenant Duurzame woningbouw van Provincie Utrecht wordt gezorgd voor een hoogwaardige habitat voor insecten en gebouwbewonende soorten: de huismus, vleermuis en gierzwaluw. Dit wordt gedaan door rekening te houden met de 5 V's: verblijfplaats, veiligheid, variatie, verbinding en voedsel.

In het kader van de bouwtechnische activiteit zal voorgaande nader worden uitgewerkt.

Conclusie
In het kader van groen en biodiversiteit is sprake van een *etfal*.

4.9 Mobiliteit en parkeren

Toetsingskader
De gemeente Houten streeft naar een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem en investeert in het behoud en de ontwikkeling van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit. Nieuwe functies brengen extra verkeer met zich mee. Bij de toelating van een (nieuwe) functie moet daarom worden aangetoond welk effect dit heeft op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling. Ook de verkeersontsluiting moet duidelijk worden gemaakt. Daarnaast moet worden onderzocht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en scooters en hoe deze wordt ingevuld. Eventuele effecten mogen niet onaanvaardbaar zijn en moeten binnen het eigen terrein worden opgevangen. De ontwikkelingen worden getoetst aan de Nota Parkeernormen Houten.

<u>Nota Parkeernormen Houten 2021</u>
In navolging van de parkeervisie (zie paragraaf 3.5.6) zijn in de "De Nota Parkeernormen Houten 2021" de normen voor het aantal te bouwen parkeerplekken (auto + fiets) bij nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat parkeren bij voorkeur op eigen terrein of binnen het plangebied wordt opgelost. Wanneer dat niet mogelijk is, mag de restbehoefte worden opgevangen in de openbare ruimte, mits daar structureel capaciteit is en de parkeerdruk onder 85% blijft.

De nota biedt flexibiliteit door afwijkingen toe te staan in bijzondere situaties: zo kan de parkeernorm worden verlaagd bij structurele inzet van deelmobiliteit (tot 5% zonder parkeerregulering, tot 20% als regulering bestaat), mits dit goed wordt onderbouwd en vastgelegd.

Ook bij initiatieven van een gebiedsontwikkeling met een bijzondere uitwerking (bijvoorbeeld een eco-wijk of toepassing van bijzondere mobiliteitsmaatregelen) kan een lagere parkeereis worden toegestaan. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een gebiedsontwikkeling met een specifieke doelgroep die een wezenlijk ander mobiliteitsgedrag vertoont en daarmee een lagere parkeerbehoefte kent. De initiatiefnemer dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning of

bestemmingsplanwijziging de bijzondere uitwerking van de gebiedsontwikkeling te onderbouwen. Hierbij dient specifiek aandacht te zijn voor de houdbaarheid op langere termijn, de parkeeroplossing dient structureel te kunnen worden geborgd, ten minste voor een periode van 10 jaar. Ook de parkeerbehoefte voor bezoekers behoeft specifieke aandacht, evenals een onderbouwing hoe overloop van de parkeerbehoefte naar de omgeving wordt voorkomen.

Daarnaast kan een lagere parkeereis worden toegestaan wanneer bij een gebiedsontwikkeling de betaalbaarheid en/of de algehele bereikbaarheid van een gebied onder druk komt te staan. Deze sturing op parkeernormen is alleen mogelijk in de context van een duurzame gebiedsontwikkeling, waarbij de kwaliteit van de openbare ruimte wordt gewaarborgd en op een andere, duurzame wijze in de mobiliteitsbehoefte van de gebruikers wordt voorzien. De initiatiefnemer dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning of bestemmingsplanwijziging de noodzaak en aanvaardbaarheid tot het hanteren van een lagere parkeernorm vanwege betaalbaarheid en/of bereikbaarheid te onderbouwen. Daarnaast dient de initiatiefnemer aan te geven op welke wijze wordt voorzien in de noodzakelijke mobiliteit van de toekomstige gebruikers, ook op langere termijn (ten minste 10 jaar).

Verder regelt de nota dat verzoeken tot parkeerplaatsen op privaat terrein van derden mogelijk zijn als deze op loopafstand liggen en langdurig beschikbaar zijn. De normen voor auto's en fietsen zijn uitgewerkt per functiecategorie (wonen, werken, winkel, zorg e.d.) en onderscheiden per areaaltype (centrum, rest bebouwde kom, buitengebied).

Tot slot bepaalt de nota dat parkeerafspraken contractueel vastgelegd moeten worden (bijv. in privaatrechtelijke overeenkomsten of via vergunningen), zodat gebruik en beschikbaarheid kunnen worden getoetst en gehandhaafd.

Onderzoek en motivering

Parkeerbehoefte auto

Op basis van het parkeerbeleid kan berekend worden hoeveel autoparkeerplaatsen er nodig zijn en of er derhalve voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig is of gerealiseerd kan worden. Het beoogde programma voorziet in de realisatie van 30 woningen. Onderstaand zijn de van toepassing zijnde autoparkeernormen uit de Nota Parkeernormen Houten 2021 opgenomen:

Figuur 16. Parkeernormen categorie wonen (Bron: Nota Parkeernormen Houten 2021)

Functie wonen	Oppervlakte woning	Centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aantal bezoekers	Eenheid
Woning groot	≥140 m2 bvo	1,4	1,9	2,2	0,3	ppl per woning
Woning midden	100-140 m2 bvo	1,2	1,7	1,9	0,3	ppl per woning
Sociale huurwoning midden/groot	≥ 100 m2	1,1	1,5	1,6	0,3	ppl per woning
Woning klein	60-100 m2 bvo	1,0	1,5	1,7	0,3	ppl per woning

Het parkeerbeleid bepaalt dat op eigen terrein in de parkeergelegenheid moet worden voorzien.

Bij de ontwikkeling wordt ingezet op deelmobiliteit door het inzetten van de eigen auto als deelauto voor medebewoners in het complex. Hiermee wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd boven het gebruik van met name de tweede privé auto, wordt bijgedragen aan het 'stompprincipe' en wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. In onderstaand figuur is de berekening van het aantal parkeerplaatsen weergegeven aan de hand van de geldende parkeernormen en het gebruik van een deelauto. Daarbij is zowel de gewogen als de ongewogen parkeerbehoefte berekend.

functie	omvang	functie conform beleid	aantal	norm	eenheid	aandeel bezoek	ongewogen
woning groot	> 125 m2 gbo		1	1,9	per woning	0,3	1,6
woning midden	90-125 m2 gbo		25	1,7	per woning	0,3	35,0
woning klein	<89 m2 gbo		4	1,5	per woning	0,3	4,8
totaal							**41,4**
parkeercapcaiteit stallingsgarage							*30*
tekort/overschot							**-12**
restand bewoners							12
reductie deelauto							*-2,1*
bezoekers woningen			30		per woning	0,3	9
totaal parkeerterrein							**19**
parkeercapaciteit parkeerterrein							*15*
tekort/overschot							-4

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	vrijdag middag	vrijdag avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woning groot										
woning midden										
woning klein										
totaal										
parkeercapcaiteit stallingsgarage										
tekort/overschot										
restand bewoners	7,2	7,2	10,8	12	9,6	8,4	8,4	9	9,6	9
reductie deelauto	*-1,2*	*-1,2*	*-1,9*	*-2,1*	*-1,7*	*-1,4*	*-1,4*	*-1,6*	*-1,7*	*-1,6*
bezoekers woningen	3,6	4,5	6,75	0	6,3	5,4	9	9	9	8,1
totaal parkeerterrein	**10**	**10**	**16**	**10**	**14**	**12**	**16**	**16**	**17**	**16**
parkeercapaciteit parkeerterrein	*15*	*15*	*15*	*15*	*15*	*15*	*15*	*15*	*15*	*15*
tekort/overschot	5	5	-1	5	1	3	-1	-1	-2	-1

Bij de beoogde ontwikkeling worden 45 aantal autoparkeerplaatsen gerealiseerd, namelijk 30 parkeerplaatsen in de bestaande kelder en 15 op maaiveld. Het tekort van twee parkeerplaatsen wordt op het terrein als reservering opgenomen, zodat daar – wanneer het nodig is – alsnog in kan worden voorzien. Indien dit niet nodig blijkt te zijn zal dit deel van de projectlocatie, zoals op de tekeningen is opgenomen, blijvend met groen worden ingericht. De 'reductie deelauto' is in bovenstaande figuur geel gearceerd, omdat hiervoor een onderbouwing is opgesteld. Deze is toegevoegd in bijlage 14.

Hiermee wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeergarage wordt niet toegankelijk voor bezoekers. Bezoekers kunnen op maaiveld parkeren. Indien op (langere) termijn blijkt dat de deelmobiliteit in eigen beheer (zoals onderbouwd in bijlage 14) onvoldoende effect heeft zal een extra reservering voor een parkeerplaats voor een deelauto zal op maaiveld in openbaar gebied worden gerealiseerd zodat ook derden gebruik kunnen maken van deze auto.

Parkeerbehoefte fiets

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een collectieve fietsenstalling in de kelder gerealiseerd. Daarnaast beschikt ieder appartement over een individuele berging. Daarmee wordt aan het Bbl voldaan. Voor het bezoek zijn 15 fietsparkeerplaatsen op het maaiveld beschikbaar in de openbare ruimte.

Verkeersafwikkeling

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW-rekentool / publicatie 744 geraadpleegd. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd: sterk stedelijk – rest bebouwde kom:

- 26 koopappartement > 100 m^2 bvo: 6,7-7,5 mvt/etmaal = maximaal 195 mvt/etmaal
- 4 koopappartementen 75-100 m^2 bvo: 5,2 – 6,0 mvt/etmaal = maximaal 24 mvt/etmaal

Met de bovenstaande gegevens kan de minimale en maximale verkeersgeneratie worden berekend. Op basis van de CROW-publicatie 744 zullen maximaal 219 verkeersbewegingen per etmaal worden verwacht. Naar verwachting kan het verkeer op voldoende wijze worden afgewikkeld via De Poort. Een nader verkeersonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

In het kader van mobiliteit en parkeren is sprake van een *etfal*.

4.10 Ecologie

Toetsingskader

Als de gewenste ontwikkeling effecten kan hebben op de ecologische situatie in het plangebied, moet de initiatiefnemer voor een BOPA-procedure inzichtelijk maken wat deze effecten inhouden. Dit met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan en of het voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Hierbij wordt gekeken naar soortenbescherming en gebiedsbescherming. Daarnaast moet worden gemotiveerd of het plan aan het gemeentelijk ecologiebeleid voldoet. De initiatiefnemer kan ecologie onderbouwen met een Quickscan flora en fauna en mogelijk vervolgonderzoek.

Voor soortenbescherming moeten daarin naast de bekende beschermde soorten ook rode lijstsoorten worden meegenomen.

Voor gebiedsbescherming wordt met name gekeken naar de stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. De stikstofdepositie kan verder worden toegelicht in de paragraaf waarin AERIUS berekeningen worden toegelicht.

Daarnaast moet worden gekeken of de ontwikkeling in een Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebied ligt of binnen de Groene contour. Als dit het geval is, moet worden voldaan aan de eisen die worden gesteld hierover van de omgevingsverordening van de provincie Utrecht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van op elkaar aangesloten natuurgebieden in ons land. De gebieden binnen de Groene Contour zijn zones waar de provincie nog geen natuur ontwikkelt, maar waar wel kansen liggen voor natuurontwikkeling. De gebieden maken geen deel uit van het NNN, maar sluiten daarbij aan en kunnen deze versterken.

Deze onderbouwing moet voor het aspect soortenbescherming de volgende punten bevatten:

- soortenbescherming:
    - een toelichting van de resultaten van de QuickScan;
      (Hieruit volgt of nader onderzoek nodig is en/of er sprake is van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit)
    - een toelichting welke maatregelen worden genomen om de flora en fauna te beschermen.

- gebiedsbescherming;
    - een beschrijving van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (zie verder paragraaf 4.12 stikstof), NNN gebieden en de Groene contour;
    - indien het plangebied ligt binnen een NNN gebied of de Groene contour, in hoeverre het initiatief voldoet aan de provinciale verordening.

- gemeentelijk beleid:
    - een motivering in hoeverre het initiatief voldoet aan het landschapsontwikkelingsplan Houten.

Onderzoek en motivering
Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een omgevingsscan natuur uitgevoerd alsmede een nader onderzoek ecologisch onderzoek. De onderzoeken zijn als bijlagen bij deze ruimtelijke motivering opgenomen. De resultaten worden hieronder per onderdeel beschreven.

Bescherming soorten
De beoogde ontwikkeling heeft, vanwege de aard en omvang van de beoogde werkzaamheden, mogelijk gevolgen voor beschermde dier- en plantsoorten. Derhalve is het uitvoeren van een onderzoek noodzakelijk. Er is door WSP Nederland B.V. in januari 2023 een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze *goflo*. De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

Vleermuizen
- Het gebouwcomplex kan geschikt zijn voor gebouw bewonende vleermuissoorten om er te verblijven. Dit geldt in de spouwen achter het metselwerk met open stootvoegen en achter

boeiboorden. De bebouwing is het meest geschikt voor weinig kritische soorten als gewone- en ruige dwergvleermuis.
- Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen is nodig om verder te kunnen beoordelen of er wel of geen overtreding plaatsvindt van verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming.
- Functies als vliegroute en foerageergebied in de omgeving blijft onaangetast.

Broedvogels
- Het gebouw complex vormt geen geschikt broedgebied voor vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest.
- Nesten van de overige soorten zijn alleen beschermd tijdens het gebruik ervan. Indien de werkzaamheden opstarten in de periode maart t/m juli dient door een ecoloog een broedvogelcheck te worden uitgevoerd.

Overige soortgroepen
- Het projectgebied heeft voor deze soortgroepen geen betekenis.
- Overtreding van verbodsbepalingen is niet aan de orde. Daardoor is voor deze soortgroepen geen ontheffing of vervolgonderzoek nodig.

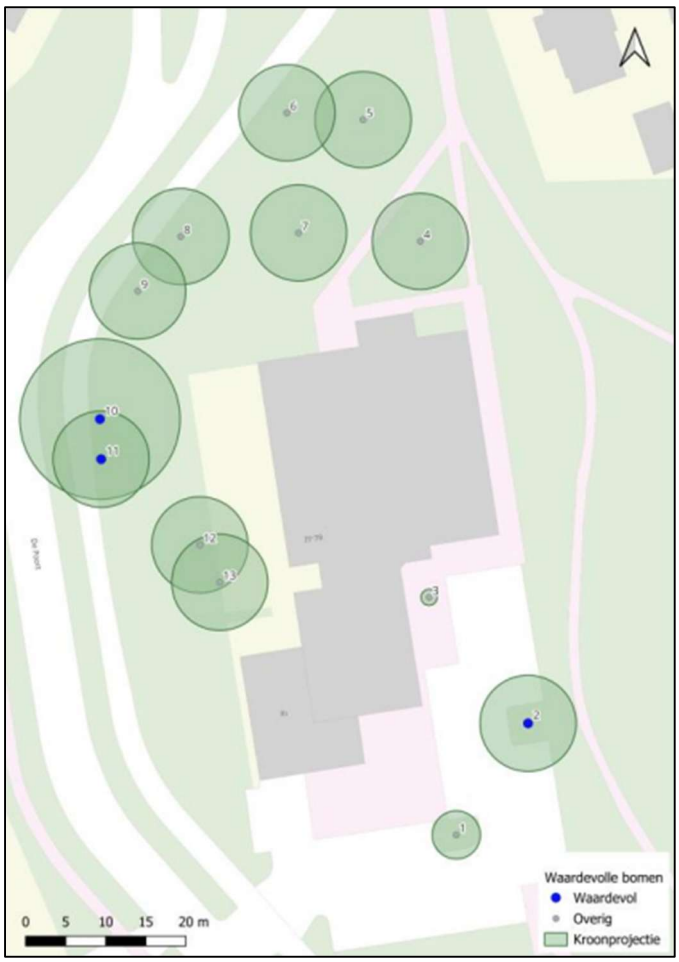
Algemene soorten met een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen
- Voor alle soorten, ongeacht bescherming via natuurwetgeving, geldt de zorgplicht waarbij eenieder voldoende zorg in acht neemt voor de in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.
- In dit geval volstaat het om individuen bij het aantreffen de gelegenheid te geven te kunnen vluchten. Zich traag voortbewegende soorten kunnen eventueel worden verplaatst tot buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Gezien voorgaande resultaten is door WSP Nederland in 2023 in navolging van de quickscan een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar gebouwbewonende soorten vleermuizen, in het bijzonder de gewone- en ruige dwergvleermuis. Uit het onderzoek volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot verstoring van aanwezige verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in de omgeving. Vervolgstappen, zoals aanvraag van een omgevingsvergunning zijn op basis van het onderzoek niet nodig.

Aangezien de beschikbare onderzoeken uit 2023 dateren is een nieuwe quickcan uitgevoerd (zie bijlage 9). Daaruit volgt dat niet kan worden uitgesloten dat de locatie geschikt is voor vleermuizen. Gezien deze bevindingen wordt een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd.

<u>Bescherming houtopstanden</u>
Ter plaatse van de projectlocatie zijn bomen aanwezig. Hiervoor is een bomen effect analyse opgesteld door Boomtotaalzorg. Hieronder zijn de resultaten samengevat, de volledige rapportage staat in bijlage 7. In onderstaand figuur zijn de bomen weergegeven.

Figuur 17. Waardevolle bomen (Bron: BEA Boomtotaalzorg)



Voor de Bomen Effect Analyse zijn in totaal 13 bomen beoordeeld. Binnen het projectgebied staan 3 waardevolle bomen (bomen 2, 10 en 11). De conditie en toekomstverwachting van de bomen is redelijk. Over het algemeen vinden de meeste werkzaamheden op voldoende afstand van de bomen plaats. Bij de bomen 4, 10, 11, 12 en 13 zal door de benodigde werkruimte kroonschade te verwachten zijn. Door voorafgaand aan de werkzaamheden de kroon licht in te nemen, zal ernstige kroonschade te voorkomen zijn. Laat deze kroonsnoei wel altijd uitvoeren door een erkend boomverzorgingsbedrijf. Als gevolg van de beoogde verschuiving van de bebouwing, ten opzichte van de uitgangspunten die in de BEA zijn gehanteerd, zal boom 4 worden gekapt, zie ook hierna.

Naar aanleiding van de BEA volgt dat de volgende bomen om aandacht vragen:

- Boom 1 komt in de parkeerplaats te staan. De boom staat nu in een redelijk ruime groeiplaats. Zolang de groeiplaats van de boom niet wordt verstoord, is de boom te behouden. Mogelijk dat hierdoor wel een parkeerplaats minder kan worden gerealiseerd.
- Boom 2 staat tegen de nieuwe gevel aan. Bij de realisatie van de nieuwe appartementen is dusdanige wortelschade te verwachten, dat de duurzame instandhouding niet mogelijk is.
- Boom 3 staat in het bouwvlak van de nieuwbouw en zal met de huidige plannen niet te behouden zijn, maar is wel te verplanten.

Mede aan de hand van voorgaande is besloten het bouwplan beperkt op te schuiven, zodat boom 2 behouden kan worden. Boom 3 zal worden verplant. Als gevolg van de verschuiving zal boom 4 echter wel worden gekapt.

Conclusie
In het kader van ecologie is sprake van een *etfal*.

4.11 Landschap

Toetsingskader
De gemeente Houten volgt hierbij het provinciale beleid, zoals: niet bouwen buiten de rode contour en in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinies. Ook het landschapsontwikkelingsplan (LOP) en beeldkwaliteitsplan (BKP) geven richtlijnen voor het beoordelen van ontwikkelingen.

Onderzoek en motivering
In de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening (zie ook paragrafen 3.2.1 en 3.2.2) is ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in de provincie. Deze kwaliteit wordt met name bepaald door zorgvuldig ruimtegebruik, een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen en het benutten van mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling heeft hier geen negatieve invloed op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op een reeds bebouwde en verharde locatie en leidt niet tot aantasting van waardevolle landschappelijke structuren. Door de transformatie van het bestaande kantoorgebouw en de toevoeging van nieuwbouw binnen de bestaande stedelijke context wordt aangesloten bij de aanwezige stedenbouwkundige structuur en schaal van de omgeving. Daarmee blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden en wordt zorgvuldig invulling gegeven aan de provinciale uitgangspunten.

In de gemeentelijke beleidsdocumenten (zie paragraaf 3.5) is ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in de gemeente. Ook is daarin ingegaan op het groenbeleid. Hieruit volgt dat het voor de ontwikkeling van belang is dat voorzien wordt in een maximaal oppervlakte en maximale bouwhoogte. Daarbij dient de bovenste laag te worden vormgegeven als kap of als terugliggende laag en mag het gebouw niet hoger worden dan 12 meter. Bomen dienen zoveel mogelijk te worden behouden. De architectuur past bij het historische karakter van het Oude Dorp.

Zoals in paragraaf 2.2 en 3.5.2 is toegelicht wordt aan de in de startnotitie opgenomen stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voldaan.

Conclusie
Landschap vormt geen randvoorwaarde voor de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie.

4.12 Stikstof (AERIUS)

Toetsingskader
Dit is een onderdeel van gebiedsbescherming. Het stikstofbeleid wordt regelmatig aangepast. In december 2024 is bepaald dat intern salderen geen onderdeel meer is van de voortoets, waardoor deze altijd vergunningplichtig is. Wegens het additionaliteitsprincipe is intern salderen op dit moment lastig.

Artikel 6, derde lid van de Habitatrichtlijn bepaalt dat voor plannen die (afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied

(Natura 2000-activiteiten), een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Om te beoordelen of een plan significante gevolgen kan hebben, wordt eerst een voortoets uitgevoerd. Een voortoets bestaat uit berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase. Voor de voortoets heeft de overheid het rekenprogramma AERIUS Calculator ontwikkeld. Dit is het wettelijk voorgeschreven rekeninstrument om stikstofdepositie van activiteiten op Natura 2000-gebieden te berekenen.

Wanneer een stikstofbijdrage hoger is dan 0,00 mol/ha/jr op een (bijna) overbelast stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, dan kunnen negatieve effecten niet op voorhand worden uitgesloten. In dat geval is meestal een passende beoordeling nodig en is het plan vergunningplichtig. De provincie wordt in dat geval mede-beoordelaar van de ontwikkeling. Het plan mag dan alleen worden vastgesteld wanneer uit de passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast (artikel 10.24 lid 1 respectievelijk 8.74b lid 1 Bkl).

Deze onderbouwing moet voor het aspect stikstofdepositie de volgende punten bevatten:

- een toelichting van de resultaten van de voortoets waarin de realisatiefase en de gebruiksfase zijn berekend met behulp van een recente versie van de AERIUS calculator.
- of hieruit volgt dat er sprake is van een passende beoordeling/Natura-2000 activiteit;
- een toelichting van de passende beoordeling/Natura-2000 activiteit, als deze al is uitgevoerd.

Onderzoek en motivering

<u>Bescherming gebieden</u>

Het projectgebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied en het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Het dichtstbijzijnde gebied bevindt zich op 1,5 kilometer vanaf de projectlocatie. Negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten door de kleinschalige ingreep en afstand tot Natura 2000-gebieden.

Gelet op voorgaande is er door MBH Consult een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage bij deze *motivering.* De resultaten worden hieronder kort weergegeven.

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het project niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

Conclusie

In het kader van stikstof (AERIUS) is sprake van een *etfal*.

4.13 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Houten ligt binnen een aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat de omgevingswaarden altijd in acht genomen moeten worden bij plannen in Houten.

In deze onderbouwing moet worden aangegeven of:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Naast van het effect van een initiatief op de luchtkwaliteit, beoordeelt de gemeente ook of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij is extra aandacht voor hoog gevoelige groepen (o.a. zieken, ouderen, kinderen) en emissies vanuit veehouderijen gewenst, daar wordt hieronder nader op ingegaan.

ETFAL

In principe wordt bijna overal in Nederland voldaan aan de rijksomgevingswaarden (§ 2.2.1.1. Bkl). Het is echter afhankelijk van het gemeentelijk beleid of er sprake is van aanvaardbare luchtkwaliteit bij het toelaten van bepaalde functies. Daarnaast worden deze omgevingswaarden naar verwachting in 2030 gehalveerd vanuit Europese wetgeving.

De gemeente kan de initiatiefnemer vragen om berekeningen van de luchtkwaliteit om de aanvaardbaarheid te beoordelen. Wanneer de gemeente niet akkoord gaat met waarden die voldoen aan de rijksomgevingswaarden, dan moeten er wel strengere luchtkwaliteitswaarden vastgesteld zijn waar de gemeente naar streeft.

Een andere manier om ETFAL te borgen is door in het beleid richtlijnen te bepalen tussen functies waar kwetsbare groepen verblijven (denk aan kinderen, mensen met mogelijke longziektes, etc.) en lucht vervuilende bronnen. Vanuit het Schone Lucht Akkoord is hierover een advies geschreven. Ook de GGD heeft hierover advies afstanden bepaald, gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek.

Hooggevoelige groepen (Schone Lucht Akkoord)

Het Schone Lucht Akkoord (SLA) is door de gemeente Houten ondertekend. Vanuit het SLA is een advies geschreven, hoe lokale overheden hooggevoelige groepen kunnen beschermen. Hooggevoelige groepen zijn onder andere scholen, kinderopvang en wooncentra voor ouderen. De gemeente kan hooggevoelige groepen ook breder definiëren. In het advies wordt geadviseerd om de volgende minimale afstanden aan het houden voor het toelaten van functies waar hooggevoelige groepen verblijven:

- 150 meter tot snelwegen
- 25 meter tot drukke binnenstedelijke wegen

(‘druk’: meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal)

- 50 meter tot provinciale wegen

Wanneer het niet lukt om de adviesafstanden aan te houden, kunnen per specifieke situatie de volgende stappen worden afgegaan:

- houdt ook zo veel mogelijk afstand.
- kies voor de minst ongunstige locatie. (Bijvoorbeeld langs de minst drukke weg of een locatie met afscherming)
- neem maatregelen die emissies van de bron beperken.
- neem maatregelen die de blootstelling van hooggevoelige groepen op de locatie beperken. (Bijvoorbeeld door te zorgen dat binnen een gebouw verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de verkeersluwe zijde zijn. Laat u hierbij adviseren door de GGD.

Emissies vanuit veehouderijen

Verder geldt dat uit onderzoek blijkt dat hoe dichterbij een veehouderij bij woningen ligt, hoe hogere blootstelling aan stofdeeltjes, endotoxinen en micro-organismen. Dit leidt tot een toename van gezondheidsrisico's. Als het gaat om het toelaten van een gevoelige functie (woon-, zorg-, onderwijs- of opvangfunctie) in de buurt van een snelweg of veehouderij moet de plaatselijke luchtkwaliteit mee worden gewogen in de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De GGD heeft hiervoor (advies)richtafstanden bepaald. Er is een kwalitatieve onderbouwing noodzakelijk wanneer de volgende richtafstanden worden overschreden:

- 2 km tussen gevoelige bestemming en geitenhouderijen
- 500 meter tussen gevoelige bestemmingen en pluimveehouderijen

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO2) en fijnstof (PM10) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
    - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
    - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote brutovloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Voor het projectgebied is beschouwd in hoeverre het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarnaast wordt ingegaan op het verwachte woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Aangezien het gaat om 30 woningen kan op basis van bovenstaande voorbeelden geconcludeerd worden dat de grenswaarde van 3% niet wordt overschreden en de ontwikkeling daarmee in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is op basis van een worst case berekening berekend of dit inderdaad het geval is. Uit onderstaande blijkt dat met de ontwikkeling inderdaad sprake is van een bijdrage in niet betekenende mate.

Figuur 18. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit (Bron: Infomil.nl)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		219
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,11**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt in de hiernavolgende tabel.

	NO_2 (µg/m³)	PM_{10} (µg/m³)	$PM_{2,5}$ (µg/m³)	Receptor wegverkeer
Monitoringsronde 2024 Monitoringsjaar 2023	16,41	15,94	8,72	30279619_187731
Monitoringsronde 2024 Monitoringsjaar 2030	14,40	14,78	7,78	30279619_187731
Grenswaarde	**40**	**40**	**25**	

Uit de tabel blijkt dat de concentraties voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ ruimschoots onder de grenswaarden liggen. De verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling is ook niet zodanig, dat overschrijding van de grenswaarden te verwachten is. Zodoende zal ter plaatse van het projectgebied sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling bevindt zich op meer dan 150 meter vanaf een snelweg, meer dan 25 meter vanaf een drukke binnenstedelijke weg en op meer dan 50 meter van een provinciale weg, zodat wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Schone Lucht Akkoord.

Conclusie

In het kader van luchtkwaliteit is sprake van een *etfal*.

4.14 Geluid

Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen, industrieterreinen en activiteiten en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere bestemmingen waar mensen verblijven tegen geluid.

Geluid door activiteiten

Wanneer een functie met geluid producerende activiteiten wordt ontwikkeld moet worden gemotiveerd of deze ontwikkeling uitvoerbaar is op het gebied van ruimtelijke inpasbaarheid. Wanneer een geluidgevoelig gebouw wordt toegevoegd moet worden gemotiveerd of deze functie de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet inperkt.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Wanneer een niet-geluidgevoelig gebouw wordt toegevoegd moet (kwalitatief) worden gemotiveerd dat deze functie wordt gerealiseerd in een aanvaardbaar leefklimaat en op het gebied van aanvaardbaarheid geen omliggende bedrijven inperkt.

In de bruidsschat is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen;
- geluid door windturbines en windparken;
- geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen.

Geluid door (spoor)wegverkeer

Wanneer de ontwikkeling van een geluidgevoelig gebouw plaats vindt langs een weg met een intensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal, dan moet in het kader van het ‘evenwichtig toedelen van functies aan locaties’ (ETFAL) een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd of een motivering worden gegeven. Bij lagere intensiteiten kan in afstemming met het bevoegd gezag ook worden gekozen voor een kwalitatieve onderbouwing. In het kader van ETFAL kan in sommige gevallen een intensiteit onder de 1.000 namelijk ook relevant zijn. Dit kan komen door een toename van de verkeersintensiteit in de toekomst of het type wegdek.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. De gemeente beoordeelt het geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Wanneer de locatie binnen het aandachtsgebied van een (spoor)weg ligt is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt:

- wat de geluidsbelasting is (van de geluidsbronnen van het aandachtsgebied) op het geluidgevoelige gebouw.
- wat het gezamenlijk geluid is op de gevel van het geluidgevoelige gebouw.

Daarnaast wordt in deze motivering, als de standaardwaarde wordt overschreden, inzichtelijk gemaakt welke maatregelen aan de bron, de overdracht of het gebouw zijn genomen om de geluidsbelasting zo laag mogelijk te laten zijn, en welke maatregelen noodzakelijk zijn om ervoor te zorgen dat sprake is van een geluidsluwe gevel.

Deze onderbouwing moet voor het aspect geluid de volgende punten bevatten:

- een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van wegen, spoorwegen, industrieterreinen en geluid veroorzakende functies.
- als het gaat om een functie met geluidbelasting op de omgeving, een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van andere functies.
- indien van toepassing, een toelichting van de geluidsonderzoeken en een motivering waarom de ontwikkeling voldoet aan ETFAL.
- indien van toepassing een kwalitatieve motivering over de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling op het gebied van geluid.

Onderzoek en motivering
De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van geluidgevoelig gebouwen in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De projectlocatie is gelegen in de zone van de weg. Derhalve dient ten behoeve van de ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de ontwikkeling is door M+P een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie ook bijlage 2). De resultaten zijn hieronder samengevat weergegeven.

Uit de rekenresultaten voor de locatie De Poort 77-81 te Houten is gebleken dat de gemeentewegen geen overschrijding van de standaardwaarde veroorzaken. De locatie valt juist binnen het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A27 en zorgt met 51 dB voor een overschrijding van 1 dB van de standaardwaarde op bepaalde gevels aan de westzijde van het gebouw. De gevels aan de noord-, oost- en zuidzijde van het gebouw zijn geluidluw. De appartementen zijn vaak eenzijdig georiënteerd. Uitzonderingen hierop zijn de appartementen op de hoeken van het gebouw. Hierdoor beschikken appartementen 15 en 25 over een geluidluwe gevels aan de noordzijde. Hetzelfde geldt voor appartementen 11 en 21 met geluidluwe gevels aan de zuidzijde. De overige appartementen ondervinden een lichte overschrijding van de standaardwaarde. De A27 is op grote afstand gelegen en bron- of overdrachtsmaatregelen voor deze weg zijn niet realistisch. Maatregelen bij de gevel in de vorm van afsluitbare balkons en dergelijke zijn gezien de geringe overschrijding buitenproportioneel. De situatie voor geluid is aanvaardbaar. Concluderende is dat woningbouw op deze locatie zonder maatregelen voor wering van geluid mogelijk is.

Conclusie
In het kader van geluid is sprake van een *etfal*.

4.15 Geur

Toetsingskader
Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties,

slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. Als de BOPA de realisatie van een geurgevoelige bestemming inhoudt, moet bij deze ontwikkeling rekening gehouden worden met de geldende geurnormen in de bruidsschat. Als er een niet-geurgevoelige bestemming wordt gerealiseerd dan geldt altijd de aanvaardbaarheidseis.

In de bruidsschat zijn verschillende regels over geur opgenomen. Wanneer een ontwikkeling hier betrekking op heeft moet dit worden gemotiveerd in de onderbouwing.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De initiatiefnemer motiveert, afhankelijk van het voorgenomen plan, kwalitatief of door middel van geuronderzoek dat er wordt voldaan aan de waarden uit de bruidsschat en het Bkl. Als het gaat om de realisatie van een niet-geurgevoelig gebouw zal een kwalitatieve motivering voldoende zijn.

Het toevoegen van een bestemming waar mensen verblijven mag niet de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven inperken.

Deze onderbouwing moet voor het aspect geur de volgende punten bevatten:

- indien van toepassing, een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van geur veroorzakende functies (veehouderijen, andere landbouwactiviteiten, industrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en andere milieubelastende activiteiten);
- als het gaat om een functie met geurbelasting op de omgeving, een toelichting van de ligging van het plangebied ten opzichte van geurgevoelige functies;
- indien van toepassing, een toelichting van de geuronderzoeken en een motivering waarom de ontwikkeling voldoet aan ETFAL;
- indien van toepassing een kwalitatieve motivering over de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling op het gebied van geur;

Onderzoek en motivering
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een geurgevoelig gebouw. Voor zover bekend zijn in de directe omgeving geen activiteiten aanwezig die geurhinder veroorzaken. In het geldende omgevingsplan zijn dan ook geen geurafstanden / geurwaarden vastgelegd. Het aspect geur vraagt gezien voorgaande niet om aandacht.

Conclusie
In het kader van geur is sprake van een *etfal*.

4.16 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader
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). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een

activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico
Grenswaarden en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in het Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in het omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

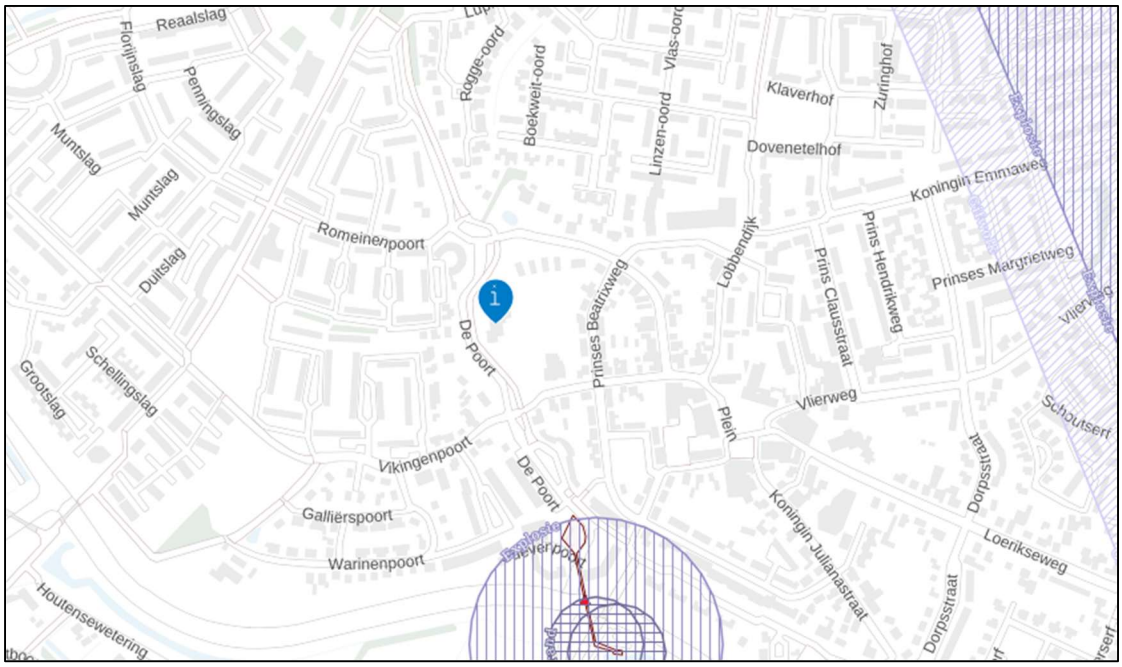
- beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).

Deze onderbouwing moet voor het aspect omgevingsveiligheid de volgende punten bevatten:

- ligging ten opzichte van risicobronnen;
- indien de ontwikkeling een risicovolle activiteit zelf betreft, de ligging ten opzichte van kwetsbare functies;
- in hoeverre wordt voldaan aan de hierboven beschreven regelgeving;
- indien van toepassing, welke maatregelen worden genomen om de veiligheidsrisico's te beperken.

Onderzoek en motivering
Met de beoogde ontwikkeling worden geen risicovolle activiteiten uitgeoefend. In de omgeving van de projectlocatie bevindt ook geen risicovolle activiteiten, zie ook onderstaande uitsnede van de Atlas van Leefomgeving.

Figuur 19. Omgevingsveiligheid kaart (Bron: Atlas Leefomgeving)



Ten behoeve van de nadere uitwerking zal worden zorggedragen dat sprake is van voldoende bluswatervoorziening en de locatie goed bereikbaar is in geval van calamiteiten. Hiervoor zal aansluiting worden gezocht bij de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019.

Conclusie
In het kader van externe veiligheid is sprake van een *etfal*.

4.17 Trillingen

Toetsingskader
Paragraaf enkel opnemen als:

- het plangebied van een ontwikkeling binnen de aandachtzones van het afwegingskader trillingen bij bouwen langs het spoor in de gemeente Houten valt;
- het plangebied zich in de buurt van een andere bron van trillingen bevindt;
- of als een ontwikkeling de realisatie van een trillingsbron betreft.

Trillingen worden veroorzaakt door onder andere weg- en railverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze trillingen kunnen een negatief effect hebben op het welzijn van mensen. Het onderdeel trillingen is geregeld in de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue

trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen van de Bruidsschat en artikelen 5.87 en 5.87a van het Bkl.

Trillinggevoelige gebouwen zijn (artikel 5.80 Bkl):

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor het op een locatie toelaten van een niet-trillinggevoelig gebouw geldt dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente bepaalt wanneer een situatie aanvaardbaar is.

Deze onderbouwing moet voor het aspect trillingen de volgende punten bevatten:

- als er sprake is van een nieuwbouw ontwikkeling of een transformatie van een bestaand gebouw naar een trillinggevoelig gebouw of ruimte binnen de aandachtzone van het Afwegingskader trillingen bij bouwen langs het spoor in de gemeente Houten, een toelichting van een trillingenrapport dat aantoont of het plan voldoet aan de Bruidsschat;
- als er sprake is van het ontwikkelen van een trillinggevoelig gebouw nabij een trillingveroorzakende activiteit moet worden gemotiveerd, eventueel met behulp van een trillingenrapport, dat er geen sprake is van een inperking van de bedrijfsvoering.
- als er sprake is van een activiteit die trillingen veroorzaakt, een motivering of een toelichting van een trillingengrapport dat aantoont dat er wordt voldaan aan de regels in de Bruidsschat.

Onderzoek en motivering
De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een trillinggevoelig gebouw en/of een trillinggevoelige ruimte als bedoeld in het Bkl, omdat de ontwikkeling van een gebouw met een woonfunctie is beoogd. In de directe omgeving van de projectlocatie is geen sprake van activiteiten die trillingen veroorzaken, waarmee een onderzoek naar trillingen niet noodzakelijk is.

Conclusie
In het kader van trillingen is sprake van een *etfal*.

4.18 Archeologie, cultuurhistorie en erfgoed

Toetsingskader
In het Bkl zijn t.a.v. 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 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.

<u>Monumenten</u>
De aanwijzing van rijksmonumenten is opgenomen in de Erfgoedwet en deze monumenten zijn daarmee wettelijk beschermd. In een Omgevingsplan kan een rijksmonument worden opgenomen, maar dit is door de bescherming op grond van de Erfgoedwet niet verplicht. In een Omgevingsplan dienen voor alle beschermde monumenten regels te zijn opgenomen om de omgeving van het beschermde monument te beschermen.

In de periode tot eind 2029 geldt een overgangsfase voor gemeentelijke monumenten. Na de overgangsfase worden alle gemeentelijke monumenten beschermd in een Omgevingsplan. Tot die tijd kunnen gemeentelijke monumenten ook beschermd worden via een erfgoedverordening.

Archeologische monumenten

In een Omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de (te verwachten) archeologische waarden. Een archeologische onderzoeksplicht in het Omgevingsplan regelt bijvoorbeeld wanneer archeologisch onderzoek moet plaatsvinden en aan welke eisen dit moet voldoen. In beginsel is een project kleiner dan 100 m² vrijgesteld, maar in een Omgevingsplan kan een andere vrijstellingsgrens worden vastgelegd.

Stads- en dorpsgezichten & cultuurlandschappen

Zowel het Rijk, de provincie als een gemeente kan een stads- of dorpsgezicht met een bijzonder cultuurhistorisch karakter aanwijzen voor bescherming. In een rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht zijn de rechtsgevolgen niet gelijk aan die van een gemeentelijk beschermd gezicht. Vergunningsvrij bouwen is in een Rijksbeschermd stadsgezicht bijvoorbeeld ingeperkt. Een landschappelijk waardevol gebied kan beschermd zijn als cultuurlandschap.

Roerend of immaterieel erfgoed

In de Omgevingswet is bepaald dat in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld aan roerend of immaterieel erfgoed als dit erfgoed direct of indirect voorwerp kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan regels voor een haven met historische schepen. Of het toedelen van een functie aan een locatie die samenhangt met een (lokaal) volksgebruik dat wordt aangemerkt als immaterieel cultureel erfgoed.

Werelderfgoed

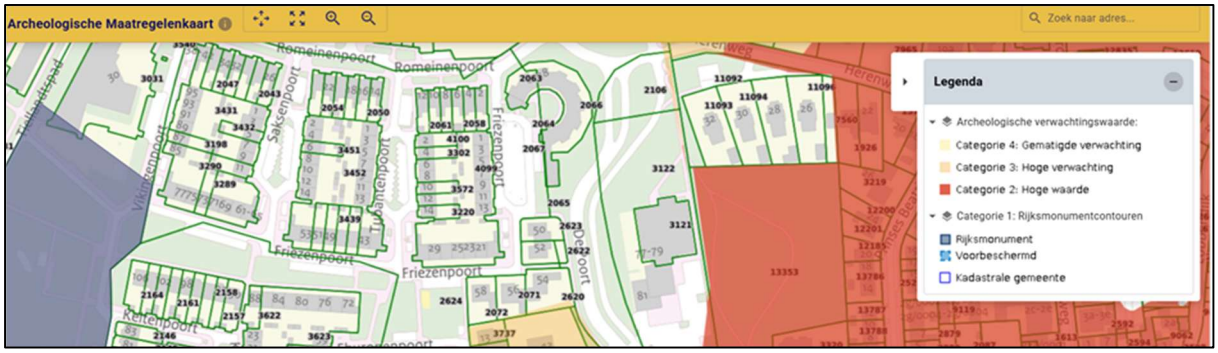
Naast de bescherming van erfgoed via de regels in artikel 5.130, is in artikel 5.131 voorzien in een specifieke regel voor het werelderfgoed. Een Omgevingsplan dient regels te bevatten voor het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Daarbij geldt dat een ontwikkeling in een betreffende gemeente invloed kan hebben (bijv. hoogbouw) op de universele waarde van werelderfgoed in een omliggende gemeente.

Onderzoek en motivering

Volgens het omgevingsplan is ter plaatse van de projectlocatie geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde. Ook uit de gemeentelijke Archeologische Maatregelenkaart volgt dat er geen sprake is archeologische waarden in het projectgebied, zie ook onderstaande figuur. Dat betekent dat er voor de beoogde ontwikkeling geen bouwregels gelden met betrekking tot de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat de projectlocatie wel grenst aan een archeologisch rijksmonument met nederzettingsresten uit de perioden Late IJzertijd t/m Middeleeuwen. Dit rijksmonument staat foutief niet op de Archeologische maatregelenkaart maar is beschermd vanuit de Erfgoedwet. Vanwege de directe nabijheid kunnen ook in het projectgebied archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen, deze zijn dan meldingsplichtig conform paragraaf 5.4 Erfgoedwet, meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming. Mocht hier sprake van zijn, dan zal dat uiteraard rekening mee worden gehouden.

Figuur 20. Archeologische verwachtingswaarden en rijksmonumentencontouren (bron: Archeologische Maatregelenkaart Houten)



Voor het aspect cultuurhistorie geldt dat ter plaatse van de locatie geen beeldbepalende, monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig zijn. Ook ligt de projectlocatie niet in of nabij een beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermd cultuurlandschap. De projectlocatie ligt niet in of nabij werelderfgoed. Ontwikkelingen op de projectlocatie kunnen hierdoor geen invloed hebben op de universele waarde van het werelderfgoed. An de overzijde van De Poort bevindt zich een gemeentelijk monument. Gezien de afstand tot dit gebouw heeft de ontwikkeling hier geen invloed op.

Conclusie
Het aspect archeologie, cultuurhistorie en erfgoed vraagt niet om aandacht voor de beoogde ontwikkeling op de locatie.

4.19 Bodem

Toetsingskader
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). Een bodemgevoelig gebouw of bodemgevoelige locatie zijn plekken waar mensen langer dan 2 uur verblijven. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de tuin of terrein behorende bij woningen. De 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 definitieve 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 zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit is ook het geval voor een gebouwtransformatie. De bodemkwaliteitskaart Houten geeft hiervoor een indicatie.

Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Bij een wijziging naar wonen of een activiteit waar kinderen verblijven is het belangrijk dat de tuin of het bijbehorende omliggend terrein wordt onderzocht.

Vooronderzoek moet uitwijzen of verder onderzoek van bodem en/of grondwater nodig is om vast te kunnen stellen of de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden en/of dat er sprake is van een significante verontreiniging van grondwater. Het vooronderzoek moet worden uitgevoerd volgens de norm NEN 5725. De gemeente kan alsnog een onderzoek vragen om te kunnen bepalen of er sprake is van een uitvoerbaar plan en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Als een locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging en onvoldoende informatie bekend is over de daadwerkelijke kwaliteit van de bodem of het grondwater, dan is vervolgonderzoek conform de norm NEN 5740 noodzakelijk.

Naast de regels uit het Bkl en het Bal moet een activiteit voldoen aan de Omgevingsverordening van de Provincie Utrecht. Hierin staan onder andere instructieregels over de grondwaterbeschermings-gebieden.

Onderzoek en motivering
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bodemgevoelige bebouwing op een bodemgevoelige locatie. Er is immers sprake van de realisatie van woningen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarmee verplicht. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Grondslag in 2025 een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij voorliggende *goflo* opgenomen. Uit het onderzoek volgt dat de bodemkwaliteit in voldoende mate is vastgesteld en dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen volgens Grondslag geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Conclusie
In het kader van bodem is sprake van een *etfal*.

4.20 Lichthinder

Toetsingskader
Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het

omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd

TNO-norm

Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonningssituatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter. De gemeente Houten beschikt niet over bezonningsbeleid en sluit aan bij de richtlijnen van TNO.

Daarnaast moet lichthinder als gevolg van kunstmatige verlichting in sommige gevallen getoetst worden. Het gaat hierbij vaak om hinder voor de mens, maar ook natuur kan hinder ondervinden van nachtelijke kunstmatige verlichting.

Voor lichthinder bij sportvelden bevat de bruidsschat specifieke regels.

Indien van toepassing moet een ontwikkeling voldoen aan ETFAL. Daarbij kan, als er geen regels in het omgevingsplan staan, worden getoetst aan de Richtlijn lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde.

Deze onderbouwing moet voor het aspect lichthinder de volgende punten bevatten:

- een toelichting of de geplande ontwikkeling een gevoelige bestemming voor lichthinder betreft.
- een toelichting wat de ligging van het plangebied is ten opzichte van een bron van lichthinder.
- indien van toepassing, een toelichting van een onderzoek naar lichthinder.
- indien van toepassing, een motivering waarom de functie die eventueel lichthinder veroorzaakt voldoet aan ETFAL, door de activiteit te toetsen aan de Richtlijn lichthinder van de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde. Het is in ieder geval van belang om te onderbouwen dat verlichting die in de nachtperiode aan staat:
    - echt nodig is
    - een warm witte kleur heeft (< 3000 Kelvin)
    - gericht wordt uitgevoerd (Met zo min mogelijk uitstraling naar boven)
    - uit wordt geschakeld wanneer dit mogelijk is

Voor ruimten binnen de bebouwing waar in de nachtperiode verlichting nodig is kunnen luiken of gordijnen worden toegepast om de verlichting naar buiten toe te beperken.

Onderzoek en motivering

Bezonning

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van maximaal 12,6 meter hoogte waarbij het merendeel reeds bestaand is. Conform de TNO richtlijnen is een bezonningsonderzoek niet noodzakelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is echter volledigheidshalve de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt, zie ook onderstaande figuren. Daaruit volgt dat de schaduwwerking aan het einde van de dag (na 14.00 uur) op 21 maart wel reikt tot de woningen die aan de noordoostzijde van de projectlocatie aanwezig zijn. Tot 14.00 uur is echter geen sprake van schaduwwerking, zodat ze ten minste 2 uur zon per dag zullen ontvangen.

Figuur 21. Bezonningsanalyse in de huidige situatie op 21 maart om 9 uur, 14 uur en 16 uur



Lichthinder

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 30 woningen en is daarmee geen activiteit die lichthinder kan veroorzaken. Daarnaast zijn er geen ontwikkelingen in de omgeving, waarvan lichthinder te verwachten is.

Conclusie

In het kader van licht is sprake van een *etfal*.

4.21 Beperkingsgebied

Toetsingskader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. Geef aan of de ontwikkeling in een beperkingsgebied ligt en in welke en wat het effect is.

Onderzoek en motivering

De toets aan relevante beperkingengebieden komt in de paragrafen van voorliggend hoofdstuk aan de orde. Daaruit volgt dat er geen beperkingengebieden zijn die belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling.

4.22 Activiteiten en milieuzonering

Toetsingskader

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Daartoe integreert de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor. De Omgevingswet beoogt maatwerk te bieden op basis van de specifieke kenmerken van de locatie én van het type activiteit. Dit gebeurt door gebruik te maken van milieuwaarden. Milieuwaarden zijn milieuaspecten of hinderaspecten waarvoor in het door de gemeente op te stellen omgevingsplan normen worden gesteld. Deze normen zien toe op geluid, geur en licht. De milieuthema's stof en gevaar worden op andere wijze gereguleerd. Het inzichtelijk maken van milieuwaarden komt aan de orde wanneer een nieuwe functie wordt gestart, een bestaande functie wordt veranderd of een ingrijpende wijziging van de bedrijfsvoering plaatsvindt. Per 17 oktober 2024 is de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering uitgegeven. In beginsel vervangt deze handreiking de eerdere publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. De nieuwe systematiek gaat in hoofdzaak over milieuhinderlijke activiteiten op reguliere bedrijventerreinen en andere werkterreinen, maar de nieuwe handreiking geeft ook aanbevelingen voor gebieden met functiemenging. Daarnaast biedt de nieuwe handreiking een hulpmiddel bij het inschatten van de benodigde milieugebruiksruimte van een activiteit. De nieuwe handreiking is over het algemeen een goed hulpmiddel bij het toestaan van nieuwe milieuhinderlijke activiteiten, maar in mindere mate voor het toelaten van milieugevoelige functies naast reeds aanwezige milieuhinderlijke activiteiten. Gemeenten hebben dan beleidsvrijheid om aan te sluiten bij de systematiek uit 2009.

Onderzoek en motivering

De voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de realisatie van maximaal 30 woningen, is niet aangewezen als een milieubelastende activiteit. De projectlocatie is gelegen in een woongebied. In de omgeving zijn aan de zuidwestzijde enkele kantoren en bedrijfsactiviteiten aanwezig. Deze activiteiten zijn echter op > 25 meter gelegen vanaf de projectlocatie. Aangezien het gaat om activiteiten met een milieucategorie 1, én in de directe omgeving van de aanwezige activiteiten reeds woningen aanwezig zijn, zijn deze activiteiten op zodanige afstand gelegen dat de beoogde nieuwe woningen hiervoor geen extra belemmeringen opleveren en de activiteiten voor de beoogde woningen niet om nadere aandacht vragen.

Conclusie

In het kader van activiteiten en milieuzonering is sprake van een *etfal*.

5 Participatie

De gemeente is voorliggend initiatief zelf gestart met het opstellen van een startnotitie. In dat kader heeft buurtparticipatie plaatsgevonden. Vervolgens is daar door de initiatiefnemer invulling gegeven aan hetgeen i de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie is opgenomen (zie ook paragraaf 3.5.2). Op 18 december 2025 is door de initiatiefnemer een bijeenkomst georganiseerd op de te herontwikkelen locatie. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden geïnformeerd over de verdere uitwerking van de plannen (zie ook bijlage 11). De totstandkoming van de beoogde herontwikkelingsplannen is tijdens de avond toegelicht en de voorlopige planning is gepresenteerd. Bezield Wonen heeft toegelicht met welk doel ze woningen realiseren, namelijk om voor een gemeenschap van senioren huisvesting te realiseren waarbij het draait om levensloopbestendigheid en nabuurschap, waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen, zorgkosten worden gedrukt en eenzaamheid wordt tegengegaan. De uitgangspunten die in de startnotitie zijn vastgelegd zijn door de architect vertaald in een schetsontwerp van het gebouw. Tijdens de bijeenkomst op 18 december zijn de eerste schetsen gepresenteerd. Door de Groep Amaliapark is aangegeven dat het ontwerp voldoet aan de destijds in de startnotitie opgenomen uitgangspunten. Omwonenden aren over het algemeen erg positief over het gebouw en de uitstraling daarvan. Wel zijn aandachtspunten meegeven ten aanzien van de bouwwerkzaamheden. Onderwerpen die daarbij zijn genoemd zijn: geluidsoverlast van bouwverkeer, de verkeersveiligheid, het parkeren van bouwverkeer en trillingen tijdens heiwerken. Ten aanzien van de ingebruikname van het gebouw zijn aandachtspunten benoemd ten aanzien van het parkeren, de verkeersdruk en geluidsoverlast van technisch apparatuur. Op 19 mei wordt een bijeenkomst georganiseerd waar het huidige ontwerp zal worden gepresenteerd en zal worden ingegaan op de eerder benoemde aandachtspunten.

Op 19 mei is nogmaals een inloopavond georganiseerd. Omwonenden konden kijken naar een situatietekening, de plattegronden, gevels en doorsneden van het gebouw. Naar de aanwezigen is aangegeven dat het gebouw ca. 5.20 meter naar het noorden is verplaatst. (Binnen de schuifruimte van 10% zoals verwoord in het bouwvlak van de startnotitie). Aanleiding voor deze verschuiving was het behoud van de beschermde lindeboom op de zuidoosthoek. De reacties van de omwonenden waren zeer positief. Men vond van het pand zeer mooi en het werd op prijs gesteld dat de vragen uit de eerste buurtparticipatie serieus genomen en beantwoord zijn. Omwonenden vonden het prettig dat de lindeboom aan de zuidoostzijde van het gebouw niet wordt omgehakt. Er werd nogmaals aandacht gevraagd voor het bouwverkeer bij de fietsovergang. Hier zal bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee worden gehouden. Het verslag is in bijlage 12 opgenomen.

6 Economie en financiën

Het project wordt door de initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Houten en Bezield Wonen Houten. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

Gezien voorgaande is de economische uitvoerbaarheid voldoende geborgd.

Conclusie
De economische uitvoerbaarheid staat niet in de weg om voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

7 Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit(en) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6).

De initiatiefnemer heeft als doel de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats 30 nieuwe seniorenwoningen te realiseren.

Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit kader is voorliggende 'goede onderbouwing van (de effecten op) de fysieke leefomgeving' (ruimtelijke motivering) opgesteld.

Middels voorliggende ruimtelijke motivering is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is gewaarborgd.

8 Voorstel opname BOPA in omgevingsplan

De BOPA moet uiteindelijk opgenomen worden in het omgevingsplan. De gemeente zorgt ervoor dat de onherroepelijke BOPA met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgenomen.

Hieronder is een voorstel opgenomen voor de wijze waarop de ontwikkeling in het omgevingsplan kan worden opgenomen.

Figuur 22. Voorstel verbeelding, zie ook bijlage 15.

