

bestemmingsplan

Veerwagenweg 100, Houten

Gemeente Houten



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.0740VEERWAGENWEG-VSBP

Datum: 2023-07-13

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J.J. van Nuland | dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR210047

Opdrachtgever: Dierenhotel de Hendrikshoeve

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	11
3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4 Uitvoerbaarheid	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Milieu	23
4.3 Water	31
4.4 Ecologie	34
4.5 Archeologie	35
4.6 Verkeer en parkeren	36
5 Juridische planbeschrijving.....	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Verbeelding	38
5.3 Planregels	38
5.4 Wijze van bestemmen	39
6 Economische uitvoerbaarheid	40
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
7.1 Algemeen	41
7.2 Verslag zienswijzen	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Veerwagenweg 100 in Houten is het dierenhotel De Hendrikshoeve gevestigd. Het betreft een familiebedrijf waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn gericht op de dag en tijdelijke opvang van honden en katten. In 2013 is het dierenhotel uitgebreid naar een opvang van 200 honden en 100 katten. Initiatiefnemer is voornemens om ten behoeve van de verdere verbetering van de bedrijfsvoering, op het aangrenzende perceel van het dierenhotel, een tweede bedrijfswoning te realiseren. Hieronder wordt ingegaan op de motivering voor de betreffende ontwikkeling.

De omvang van de bedrijfsvoering, de opvang van het aantal dieren dat wordt opgevangen in het dierenhotel en de vereisten vanuit de branche organisatie leiden er toe dat er een noodzaak bestaat voor een tweede toezichthouder die op de bedrijfslocatie van het dierenhotel aanwezig en woonachtig is. Het dierenpension Hendrikshoeve valt onder het Besluit houders van dieren (2014) waarin is opgenomen dat toezichthouders in het bezit moeten zijn van een bewijs van vakbekwaamheid. Volgens het Besluit moet er continue voldoende vakbekwaam toezicht aanwezig te zijn bij het bedrijf zodat het welzijn van de dieren niet in het geding komt. Gelet op de (inmiddels) forse omvang van het dierenhotel, is het noodzakelijk dat in elk geval twee gecertificeerde toezichthouders in het bezit zijn van een bewijs van vakbekwaamheid. Het is belangrijk dat deze twee gecertificeerde toezichthouders ter plaatse aanwezig zijn zodat bij een eventuele calamiteit adequaat gehandeld kan worden. Daarnaast zijn de dieren in de dag- en tijdelijke opvang niet met elkaar bekend waardoor meer en vaker toezicht noodzakelijker is dan in het geval van een bedrijf dat dieren voor een langere aaneengesloten periode opvangt. De aanwezigheid van pensiondieren brengt ook de noodzaak van nachtelijk toezicht met zich mee. Naast de noodzaak van een continue controle op de dieren is het ook noodzakelijk dat er toezicht is op het bedrijf als er dieren worden gebracht en opgehaald. Vanuit de maatschappij wordt namelijk een steeds flexibelere opstelling van huisdieropvang gevraagd. Huisvesting op de bedrijfslocatie komt de flexibiliteit en continuïteit van de bedrijfsvoering en het welzijn van de dieren die in het hotel verblijven ten goede.

Op het perceel aan de Veerwagenweg 100 is op dit moment één bedrijfswoning aanwezig, waardoor er 's nachts slechts één toezichthouder aanwezig is. Gelet op voorgaande is het voornemen een tweede bedrijfswoning te realiseren zodat het mogelijk wordt het aantal toezichthouders in de nacht uit te breiden naar twee. Daarnaast spelen voornoemde factoren een belangrijke rol voor dit voornemen.

De beoogde tweede bedrijfswoning is voorzien ten zuidoosten van het perceel aan de Veerwagenweg 100. De betreffende gronden zijn op dit moment voorzien van een agrarische bestemming. De nieuw te realiseren bedrijfswoning wordt niet gebruikt als zelfstandige woning, maar als functionele bedrijfswoning behorende bij het dierenhotel.

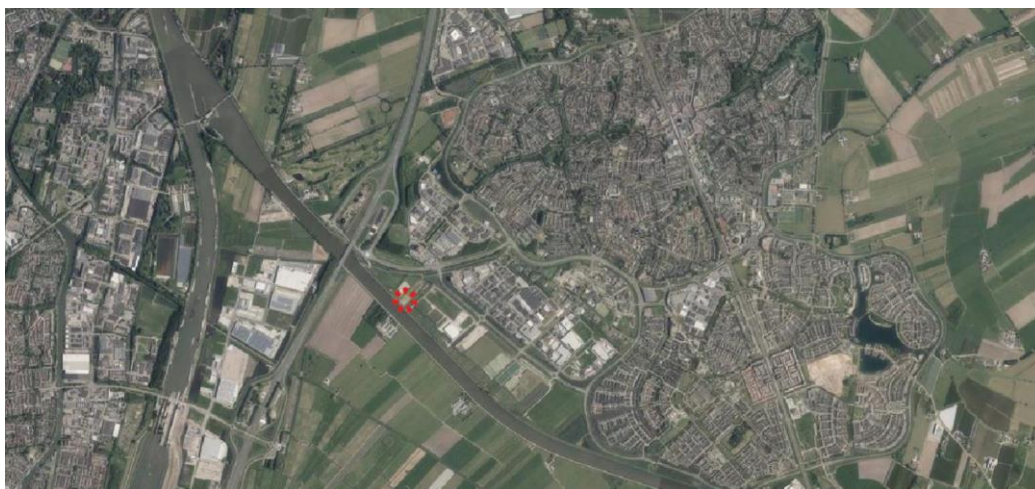
Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Sport- en Werklandschap Meerpaal', vastgesteld op 23 april 2013. Op dit moment is het plangebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn geen bedrijfswoningen toegestaan waardoor het beoogde plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan, een zogenaamd postzegelbestemmingsplan, opgesteld moeten worden. Dit plan voorziet hierin.

Het voorgenomen plan is reeds overlegd met de gemeente Houten, waarbij in principe positief is gereageerd op de voorliggende ontwikkeling op het perceel aan de Veerwagenweg in Houten.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied voor de tweede bedrijfswoning is gelegen op een agrarisch perceel ten zuidoosten van de Veerwagenweg 100. Het totale plangebied bevindt zich ten westen van de bebouwde kom van Houten en ten oosten van de kern Nieuwegein. Het plangebied is gelegen in Polder de Hoon nabij het punt waar het Amsterdam-Rijnkanaal en het Lekkanaal samenkomen. Het landschap wordt gekenmerkt door polders en diverse rivieren, kanalen en beken. Aan de noordoostzijde is het perceel van een hoveniersbedrijf RB tuinen (Diepe Hoon 1 en 3) gelegen. Aan de zuidwestzijde bevindt zich het Amsterdam-Rijnkanaal en aan de westzijde het huidige Dierenhotel de Hendrikshoeve. Het plangebied voor de tweede bedrijfswoning maakt kadastraal onderdeel uit van perceelnummer 2818, sectie H, met een oppervlakte van ca. 5.300 m².

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

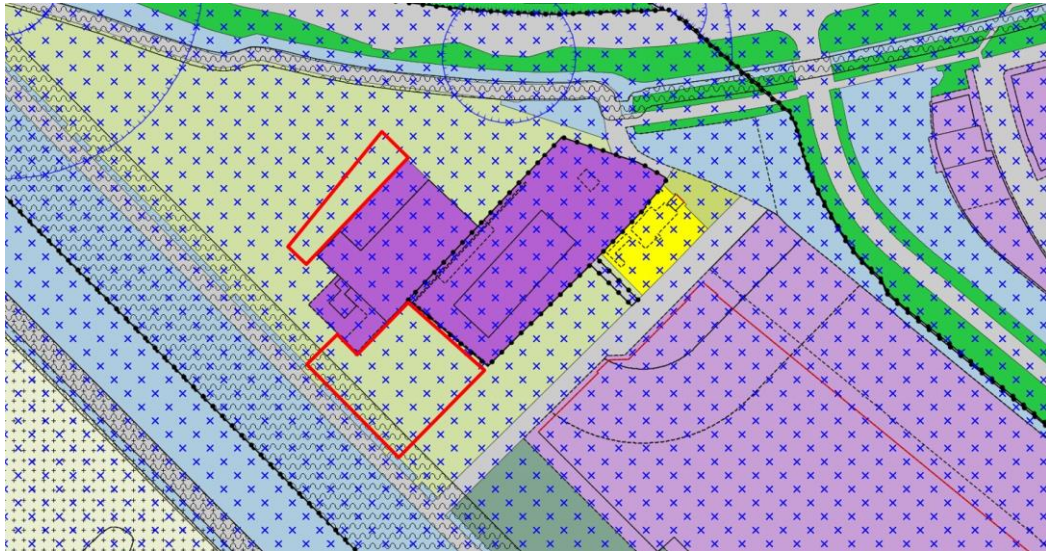


Begrenzing plangebied, rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Sport- en Werklandschap Meerpaal'. De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft dit bestemmingsplan op 23 april 2013 vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Herziening Sport- en Werklandschap Meerpaal', plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische doeleinden. Het voorgenomen plan, de realisatie van een tweede bedrijfswoning ten behoeve van het naastgelegen dierenhotel, is niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast moet deze tweede bedrijfswoning ontsloten worden via de bestaande inrit die eveneens gelegen is in de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering'. Omdat deze inrit in strijd is met het geldende bestemmingsplan wordt de bestaande inrit opgenomen in dit plan. Hiermee kan juridisch de ontsluiting van de bedrijfswoning binnen de agrarische bestemming worden ingepast.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader die de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

Elk bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6 en 7).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied voor de tweede bedrijfswoning met inrit is gelegen op het perceel naast de Veerwagenweg 100 in Houten. Aan de Veerwagenweg 100 is het dierenhotel De Hendrikshoeve gevestigd. De gronden ten noordoosten van de planlocatie worden/zijn herontwikkeld ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Op een ruimere afstand van het plangebied is de burgerwoning aan de Heemsteedseweg 42 gelegen. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het Amsterdam-Rijnkanaal en op een afstand van ca. 500 m is de A27 gelegen aan de westzijde van het plangebied. Verder is op een afstand van ca. 55 m bedrijventerrein de Meerpaal en het Rondeel gelegen. Noordoostelijk is een tankstation met lpg gelegen op afstand van ca. 140 m, met aangrenzend het markante Van der Valk Hotel Houten. De verdere omgeving bestaat met name uit grasland. Op een afstand van circa 400 meter en 450 meter zijn twee windmolens aanwezig.

Dierenhotel De Hendrikshoeve

In de huidige situatie heeft het dierenhotel een opvangcapaciteit van 200 honden en 100 katten, waarvan ongeveer de helft uit de dagopvang van honden en katten bestaat. De andere helft wordt voor een langere periode in het dierenhotel opgevangen. De dieren zijn ondergebracht in twee grote bedrijfsgebouwen met een groot buitenterrein voor uitloop. Daarnaast bevindt zich een bestaande bedrijfswoning met bijbehorend bijgebouw op het terrein.

Onderstaande afbeelding toont de huidige situatie van het dierenhotel De Hendrikshoeve. De planlocatie ligt vanaf de Veerwagenweg rechts van de bestaande woning. Op onderstaande afbeelding bevindt de locatie van de beoogde woning zich midden onderaan.



De huidige situatie van Dierenhotel de Hendrikshoeve (bron: Dierenhotel de Hendrikshoeve)

Op onderstaande afbeelding is nogmaals de locatie van de woning met de bijbehorende ontsluiting weergegeven.



Locatie tijdelijke speelweide (geen onderdeel van het plan) en woning (bron: Google Earth)

Noodzaak voor tweede bedrijfswoning

De omvang van de bedrijfsvoering, de opvang van het aantal dieren dat wordt opgevangen in het dierenhotel en de vereisten vanuit de branche organisatie leiden er toe dat er een noodzaak bestaat voor een tweede toezichthouder die op de bedrijfslocatie van het dierenhotel aanwezig en woonachtig is.

Het is van belang dat er op de locatie in elk geval twee toezichthouders aanwezig zijn, die in het bezit van een bewijs van vakbekwaamheid zijn. Daarnaast moeten gedurende de nachtelijke uren 2 gecertificeerde personen aanwezig zijn, die bij een eventuele calamiteit adequaat kunnen optreden en, indien nodig, dieren in veiligheid kunnen brengen.

De dieren in de dag en tijdelijke opvang zijn niet met elkaar bekend waardoor meer en vaker toezicht noodzaak is dan in het geval van een bedrijf dat dieren voor een langere aaneengesloten periode opvangt.. Niet onbelangrijk is dat de aanwezigheid van een tweede toezichthouder die op locatie woont en werkt, de flexibiliteit en de een evenredige werkverdeling tussen de toezichthouders vergroot hetgeen weer een positieve weerslag heeft op de bedrijfsvoering van het hotel.

Naast de noodzaak van een continue controle op de dieren is het ook noodzakelijk dat er toezicht is op het bedrijf als er dieren worden gebracht en opgehaald. Vanuit de maatschappij wordt een steeds flexibelere opstelling van huisdieropvang gevraagd. De bezoektijden voor het brengen en halen bij de dagopvang, zijn hierdoor in de loop der jaren steeds verder verspreid over de dag komen te liggen.

Huidige situatie plangebied

Het plangebied voor de tweede bedrijfswoning bestaat uit de gronden ten zuidoosten van het dierenhotel De Hendrikshoeve, aangrenzend aan de Veerwagenweg. Op dit moment zijn de gronden hoofdzakelijk grasland.

Onderstaande figuur toont een impressie van de huidige situatie binnen het plangebied vanaf de Veerwagenweg in noordelijke richting. Links op de foto is de bedrijfswoning met het dierenhotel te zien. Midden op het perceel vooraan zal de beoogde tweede bedrijfswoning gesitueerd worden. Aan de achterzijde van dit perceel wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd van een hoveniersbedrijf. Deze ontwikkeling staat los van en maakt geen onderdeel uit van de voorliggende ontwikkeling.



Aanzicht vanaf de Veerwagenweg (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een tweede bedrijfswoning bij het dierenhotel De Hendrikshoeve. Tevens wordt de bestaande inrit planologisch gezien mogelijk gemaakt. Met de realisatie van een tweede bedrijfswoning wordt het mogelijk de continuïteit van de huidige bedrijfsactiviteiten en het welzijn van de dieren te kunnen waarborgen.. De beoogde tweede bedrijfswoning heeft een functionele binding met het dierenhotel De Hendrikshoeve waardoor er nadrukkelijk geen sprake is van een zelfstandige woning. Met het voorgenomen plan blijft de omvang van de bedrijfsactiviteiten gelijk aan de huidige van het dierenhotel.

De woning wordt ten oosten van de bestaande bedrijfswoning gesitueerd. Hierbij wordt de woning in dezelfde rooilijn gesitueerd. Door de woning voor de bedrijfsbebouwing van het achterliggende hoveniersbedrijf te situeren ontstaat er een eenzelfde stedenbouwkundige opzet als op de huidige kavel van het dierenhotel. Aan de Veerwagenweg vormen beide woningen het 'aangezicht' met daarachter meer volumineuze bedrijfsbebouwing. Hiermee ontstaat een eenduidige opzet van bebouwing en bebouwingskorrel. Voor de inpassing van de woning is tevens een inrichtingsvoorstel opgesteld (zie hieronder). Deze is tevens als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

De navolgende figuur toont de toekomstige ligging van de beoogde tweede bedrijfswoning.



De toekomstige ligging van de beoogde tweede bedrijfswoning + inpassing in het groen (bron: Van der Zee Architecten)

De beoogde tweede bedrijfswoning zal in dezelfde rooilijn van de bestaande bedrijfswoning aan de Veerwagenweg 100 worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat grenzend aan de Veerwagenweg een strook agrarisch grasland, gelijk aan de bestaande situatie. Qua bebouwing wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor wat betreft het oprichten van een (bedrijfs)woning. De beoogde bedrijfswoning heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 m met een grondoppervlakte van ca. 115 m². De Elzenhaag wordt als landschapselement doorgezet vanuit het aangrenzende plan. Tevens wordt er nog een elzenhaag aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Hierdoor wordt het plangebied, en met name het deel achter de woning, aan alle zijden afgeschermd met een elzenhaag. Het inrichtingsplan is aanvullend als bijlage bij de regels opgenomen en middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Verkeer en parkeren

In de nieuwe situatie vindt parkeren op eigen terrein plaats. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen t.b.v. de woning. Het perceel waarop de nieuwe bedrijfswoning is gesitueerd krijgt een inrit over de bestaande dam. Deze dam wordt in de huidige situatie gebruikt als inrit voor het voormalig agrarisch perceel. Deze dam is met 10 m voldoende breed voor bouwverkeer en de ontsluiting van het perceel. Wel dient onderhoud aan de dam plaats te vinden. De ontwikkeling brengt slechts de zeer beperkte verkeersbewegingen van één huishouden met zich mee, te weten 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Derhalve wordt gesteld dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmering met zich meebrengt.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

De schaalgrootte van de NOVI brengt met zich mee dat het NOVI geen specifieke uitspraken doet die concreet van invloed zijn op dit specifieke project. De ambitie die de NOVI uitspreekt voor duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie is wel terug te vinden in dit project. In paragraaf 3.3.2 is dit verder terug te lezen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat NOVI niet in de weg staat aan de beoogde planontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan heeft de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

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

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro niet in de weg staat aan de beoogde planontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van één tweede bedrijfswoning behorende bij het bestaande dierenhotel De Hendrikshoeve. Deze tweede bedrijfswoning is noodzakelijk voor de adequate bedrijfsvoering en om de continuïteit van het bedrijf ook in toekomst te kunnen blijven garanderen. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand stedelijk concentratiegebied en kan derhalve als een passende ontwikkeling binnen de ladder voor duurzame verstedelijking worden beschouwd. Er wordt aangesloten bij de bebouwingsregels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan voor bedrijfswoningen.

Conclusie

Gelet op de omvang van de beoogde ontwikkeling van slechts één bedrijfswoning gaat het om een kleinschalige stedelijke ontwikkeling die de ondergrens, zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, niet overschrijdt. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

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

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

Slim combineren

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

Concentreren

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

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

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

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het stedelijk concentratiegebied. De provincie hanteert bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

In aanvulling hierop biedt de provincie Utrecht onder voorwaarden ruimte aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten. De planlocatie ligt in het stedelijk gebied van Houten. De beoogde realisatie van een tweede bedrijfswoning sluit aan op de bestaande bedrijfsbestemming. De tweede bedrijfswoning is een noodzakelijke ontwikkeling ten behoeve van de adequate bedrijfsvoering, de vereisten vanuit de branche organisatie en de verdere voortzetting van het dierenhotel De Hendrikshoeve. Het is dan ook van belang dat de te

realiseren tweede bedrijfswoning gesitueerd is in de directe nabijheid van het dierenhotel. Het dierenhotel is bij uitstek op een locatie gevestigd waar deze tot z'n recht komt en waar voldoende buitenruimte is voor de dieren om te spelen. Dit is een functie die niet op elke locatie gevestigd kan worden. Verplaatsing van het dierenhotel is daarmee geen realistisch alternatief waarmee een uitbreiding van de bedrijfsbestemming binnen stedelijk gebied ruimtelijk te verantwoorden is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

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

De Omgevingsverordening

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

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

Programma's

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

Planspecifiek

De planlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied. Dit blijkt uit de kaart 'Wonen, werken en recreëren 2', zie figuur 7.. In deze figuur is duidelijk de situering van de planlocatie in relatie tot de functie die de provincie aan het gebied heeft gegeven te zien. De grens van de aanduiding 'stedelijk gebied' wordt ook wel de 'rode contour' genoemd. In artikel 9.15 'Instructieregel verstedelijking' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Binnen gebieden met deze aanduiding is een verdere verstedelijking (bouwen van een woning) mogelijk.

De onderhavige locatie voldoet niet aan de bovenstaande omschrijving, in omvang is het terrein kleiner. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

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

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

Planspecifiek

Met het voorgenoemen plan wordt aansluiting gevonden bij de principes 'we zijn zuinig op onze omgeving' en 'we bouwen voort op ons ruimtelijk DNA'. Ter plaatse is reeds het dierenhotel De Hendrikshoeve gevestigd alsmede de bij het hotel behorende eerste bedrijfswoning. Om bovengenoemde redenen is de wens om op deze locatie nog een tweede bedrijfswoning te realiseren. Door het realiseren van een tweede bedrijfswoning bij het dierenhotel De Hendrikshoeve is en blijft de locatie voor de ondernemer een gewilde en voor de hand liggende vestigingsplaats nabij het dierenhotel. De tweede bedrijfswoning wordt landschappelijk ingepast met respect voor de omringende bebouwing, natuur en het leefklimaat. De bouwlocatie is kleinschalig, wat qua gedachtegoed aansluit bij het principe 'we stellen de mens centraal'. Zoals uit toelichting hoofdstuk 4 geconcludeerd kan worden is de beoogde uitbreiding milieu-hygiënisch inpasbaar.

Conclusie

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.3.2 Woonvisie Houten 2021

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

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

Hierna wordt nader op deze speerpunten ingegaan.

Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040

Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen. Voor de overige woningen zal de planvorming nog ter hand genomen worden.

Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten

Door de gemeente Houten wordt vooral ingezet op het toevoegen van diverse soorten woningen. Te denken valt bijvoorbeeld aan

- Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
- Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen

Een Thuis voor iedereen

Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom wil de gemeente Houten extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.

Opgave duurzaamheid en Wonen

De gemeente Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities op de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden.

Planspecifiek

De beoogde bedrijfswoning zal duurzaam gerealiseerd worden en een lage energielasting hebben. De nieuwbouwwoning zal voldoen aan de nieuwe BENG-eisen. Ook zal de woning voldoen aan de duurzaamheidseisen die de gemeente aanvullend stelt. Daarmee wordt voldaan aan de opgave duurzaamheid, klimaatneutraal en wonen. De bedrijfswoning, zoals deze wordt gerealiseerd, wordt opgericht ten behoeve van de bedrijfsvoering van het dierenhotel. Daarmee wordt er wel een extra woning gerealiseerd maar is het niet mogelijk met deze woning bij te dragen aan de overige doelstellingen vanuit de Woonvisie. Wel komt er met de ontwikkeling doorstroming op gang doordat er een andere woning beschikbaar komt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling passend is met de uitgangspunten van de woonvisie Houten 2021.

3.3.3 Klimaatadaptatieplan Houten 2022-2027

Op 24 december 2021 heeft de gemeenteraad het nieuwe Klimaatadaptatieplan Houten 2022-2027 vastgesteld. Door klimaatverandering krijgt men steeds vaker te maken met meer en heviger buien, langere periodes van droogte en hogere temperaturen. Het is belangrijk dat men zich aanpast aan het veranderende klimaat. Anders heeft dat gevolgen voor het welzijn van mens en dier en kan dit leiden tot (grote) overlast en kosten. Daarom is er door de gemeente een klimaatadaptatieplan gemaakt.

Bij het opstellen van het plan zijn belanghebbenden uitgebreid betrokken. Zo is via een publiekspeiling in beeld gebracht hoe inwoners van de gemeente Houten denken over de gevolgen van klimaatverandering en hoe we daarmee moeten omgaan. 263 inwoners hebben hun mening over klimaatadaptatie gedeeld.

In het Klimaatadaptatieplan worden de klimaatopgaven wateroverlast, hitte, droogte en overstroming onderscheiden. Vervolgens worden de doelen, strategie en het uitvoeringsplan uiteengezet. Er worden vijf speerpunten opgesteld:

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

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen zoals goed isoleren, het toepassen van zonnepanelen en waar mogelijk waterdoorlatende bestrating toe te passen om wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen. Daarnaast heeft het de voorkeur zoveel als mogelijk gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen. Waar mogelijk wordt hieraan invulling gegeven.

Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Daar waar de gemeente strengere eisen stelt zal ook daar rekening mee gehouden worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorgenomen plan passend is met het Klimaatadaptatieplan Houten 2022-2027.

3.3.4 Visie groen en biodiversiteit Houten

De gemeente Houten heeft voor de onderwerpen groen en biodiversiteit een visie opgesteld. Deze is op 27 oktober 2020 vastgesteld door de Gemeenteraad van Houten. In deze visie wordt beschreven hoe de gemeente om wil gaan met biodiversiteit en groen.

Biodiversiteit zegt iets over hoeveel verschillende planten en dieren er in een bepaald gebied zijn. De verschillende soorten planten en dieren houden de natuur in evenwicht. Door biodiversiteit kunnen we bijvoorbeeld groenten en fruit verbouwen. Daarnaast zorgt het voor schoon water, een vruchtbare grond en een stabiel klimaat.

Om de biodiversiteit verder te vergroten, wil de gemeente een volgende stap zetten. In de visie worden eerst de knelpunten uiteengezet waardoor er een afname van biodiversiteit plaats vindt. Vervolgens worden daarvoor oplossingen aangedragen.

Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling wordt nieuw groen gerealiseerd en wordt bijgedragen aan de biodiversiteit op de locatie. Het groen-/inpassingsplan toont aan hoe de ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving. In de huidige situatie is hier namelijk slechts een grasland aanwezig. De ontwikkeling zal aansluiten bij de visie en de direct omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de visie groen en biodiversiteit Houten

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wro aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorgenomen plan betreft de bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van de realisatie van één tweede bedrijfswoning. Het aantal te realiseren woningen is derhalve zeer beperkt, minder dan 2000, waardoor er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een grote invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten vanwege de zeer beperkte omgeving van het plan. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplan, dat de realisatie van één bedrijfswoning mogelijk moet maken, is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing, derhalve wordt er geconcludeerd dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

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

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

Planspecifiek

Door Inventerra is in de periode april-mei 2021 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie aan de Veerwagenweg naast nr. 100 te Houten, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1.

De onderzoekslocatie, met een oppervlakte van ca. 3500 m² is in gebruik als agrarisch grasland. De aanleiding van het bodemonderzoek is de geplande wijziging van de bestemming welke een strenger bodemgebruik tot gevolg heeft. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige of toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond (0 – 0,5 m-mv) op de locatie zijn geen verontreinigingen (MM1) respectievelijk een lichte verontreiniging met PAK (MM2) aangetoond.
- In de ondergrond (1,0 – 1,5 m-mv) zijn lichte verontreinigingen met nikkel en molybdeen vastgesteld.
- In het grondwater uit peilbuis 113 is een matig verhoogde concentratie barium gemeten en zijn lichte verontreinigingen aangetoond met kobalt en nikkel.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater.

De lichte verontreinigingen met nikkel in de ondergrond en de matig verhoogde concentratie barium in het grondwater worden toegeschreven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Voor de lichte verontreinigingen met PAK in de bovengrond, molybdeen in de ondergrond en kobalt en nikkel in het grondwater is geen oorzaak bekend. Deze verhoogde concentraties zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen naar de mening van het onderzoeksbureau niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Conclusie

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.2.2 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Volgens de Wet Geluidhinder is bij wegen (met uitzondering van woonerven en 30 km/uur gebieden) met één of twee rijstroken een onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk als deze binnen een afstand van 250 meter van een geluidgevoelig object gelegen zijn. De Veerwagenweg betreft een weg waar 60 km/uur gereden mag worden. Voor een weg met drie of vier rijstroken is een onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk als deze binnen een afstand van 400 meter gelegen zijn. Op een afstand van ca. 225 meter is de vierbaansweg De Staart gelegen. Voor een weg met vijf of meer rijstroken is een onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk als deze binnen een afstand van 600 meter gelegen zijn. Op een afstand van ca. 540 meter van de locatie is de snelweg A27 gelegen. Voor deze drie wegen is een akoestisch onderzoek dus noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesburo Van der Boom (opdrachtnummer 21-154, 15 juli 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de ligging van de nieuwe woning nabij de A27 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt. De geluidsbelasting bedraagt 53 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt daarmee niet overschreden. Overdrachtsmaatregelen zijn redelijkerwijs niet te treffen. Daarmee wordt

geadviseerd ontheffing hogere waarden te verlenen voor de nieuwe woning. Voor de geluidsbelaste gevel geldt wel dat aanvullende maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan het wettelijk binnenniveau van 33 dB.

Nabij de locatie van de tweede woning zijn twee windturbines gelegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hier ook onderzoek voor verplicht (LBP sight, kenmerk: V052619am.21G8F6D.md, 25 maart 2022, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3). Door LBP sight is onderzocht of de beoogde woning een belemmering vormt voor de aanwezige windmolens en bepaald is of ter plaatse van de nieuw op te richten woning voldaan wordt aan de normen die gesteld worden aan het windpark. Geconcludeerd wordt door LBP sight dat de geluidsbelasting bij de nieuwe woning lager is dan de geluidsbelasting bij bestaande woningen. De nieuwe woning vormt daarmee geen beperking voor het windpark. Uit het onderzoek blijkt ook dat voldaan wordt aan de geldende normen. Geconcludeerd kan worden dat het windpark niet in de weg staat aan een goed woon- en leefklimaat voor de te ontwikkelen tweede bedrijfswoning.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Planspecifiek

De ontwikkeling van een tweede bedrijfswoning, gezien de beperkte omvang, kan aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk $18 \mu g/m^3$ PM_{10} , $10 \mu g/m^3$ $PM_{2,5}$ en $23 \mu g/m^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek

De tweede bedrijfswoning wordt gezien als een gevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van gevoelige bestemmingen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De planlocatie bevindt zich in een gebied waar zich zowel woningen als (agrarische) bedrijven bevinden. Daarmee kan gesteld worden dat het plangebied in een gebied ligt met het omgevingstype 'gemengd gebied'. De richtafstanden worden hierdoor verlaagd met één afstandstap. De volgende bedrijven zijn gevestigd rond het plangebied.

Adres	Bedrijf/activiteit	SBI-code	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand tot de woning
Ten noorden van tweede bedrijfswoning	Hoveniersbedrijf	016	3.1	30 m	22 m
De Staart 1, Houten	Benzineservicestation met LPG <1000m3/jr	473	3.1	50 m	300 m

Ten noorden van de locatie voor de tweede bedrijfswoning wordt een hoveniersbedrijf gerealiseerd/gevestigd. Het maatgevende aspect hierbij is geluid, waarvoor in een gemengd gebied de richtafstand van 30 meter geldt. Zoals in bovenstaande tabel is af te lezen wordt er niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter tot het hoveniersbedrijf.

In het kader van de vestiging van hoveniersbedrijf RB Tuinen is een geluidsstudie uitgevoerd. De werkelijke geluidsproductie bevindt zich, blijkens dit onderzoek, verder weg op minstens 40 meter afstand. Daarmee kan gesteld worden dat er in de feitelijke situatie wel voldaan wordt aan de gestelde richtafstand. Deel van het plan voor dit hoveniersbedrijf wordt een L vormige geluidswal welke naar het oosten doorloopt langs de grens van de kavel waarop voorliggende ontwikkeling geprojecteerd is. Deze geluidswal zal een buffer vormen en de geluidsbelasting in het plangebied verminderen. Deze geluidswal is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan van het hoveniersbedrijf. De geluidswal zelf is als functie-aanduiding in het bestemmingsplan, ten behoeve van de realisatie van het hoveniersbedrijf opgenomen. Vanwege deze geluidswal kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het onderzoek zoals uitgevoerd ten behoeve van RB tuinen (het betreffende hoveniersbedrijf) is als bijlage opgenomen bij voorliggend plan en maakt hier onderdeel van uit ten behoeve van de onderbouwing voor het aspect 'geluid'. (LBP sight, kenmerk: R087268aa.19HCR4Z.hvo, 3 september 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4).

Ten oosten van het plangebied is het bedrijventerrein de Meerpaal gelegen. Hier zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Dit bedrijventerrein ligt op een afstand van circa 170 meter van het plangebied. Daarmee kan voldaan worden aan de richtafstanden vanuit de VNG uitgave Bedrijven en milieuzonering.

Ten noordoosten van de locatie voor de tweede bedrijfswoning bevindt zich een tankstation met LPG met minder dan 1000 m³ jaarlijkse doorzet. Het maatgevende aspect hierbij is gevaar, waarvoor in een gemengd gebied de richtafstand van 50 meter geldt. Zoals in bovenstaande tabel is af te lezen betreft de werkelijke afstand tot de op te richten bedrijfswoning 300 m zodat wordt voldaan aan de vereiste richtafstand van 50 meter tot het tankstation.

Nabij de planlocatie bevinden zich tevens enkele windmolens. Het geluid van deze windmolens is beschouwd in [toelichting paragraaf 4.2.2](#) en vormt geen belemmering voor het beoogde plan. Tevens dient het aspect slagschaduw beschouwd te worden. Schaduweffecten van een draaiende windturbine kunnen hinder veroorzaken bij mensen. De flikkerfrequentie, het contrast en de tijdsduur van blootstelling zijn van invloed op de mate van hinder die ondervonden kan worden. Verder speelt de blootstellingsduur een grote rol bij de beleving. In artikel 3.14 onder 4. van het Activiteitenbesluit wordt verwezen naar de bij de ministeriële regeling te stellen maatregelen. In deze regeling is voorgeschreven dat een turbine is voorzien van een automatische stilstandsvoorziening die de windturbine afschakelt indien slagschaduw optreedt ter plaatse van gevoelige objecten voor zover de afstand tussen de turbine en de woning minder bedraagt dan twaalf maal de rotordiameter en gemiddeld meer dan 17 dagen per jaar gedurende meer dan 20 minuten slagschaduw kan optreden. Bedrijfspanen en kantoren zijn formeel niet hindergevoelig en voor slagschaduw is dan ook geen norm gesteld voor de hinderduur. In de praktijk kan bij bedrijfspanen de slagschaduw wel als hinderlijk worden ervaren. De beoogde woning ligt op aanzienlijke afstand van de omliggende windmolens (minimaal 380 m) en er zijn op kortere afstand reeds woningen aanwezig. Voor deze woningen is reeds voorzien in een automatische stilstandsvoorziening. De beoogde nieuwbouw leidt niet tot nader te treffen maatregelen. Tevens ligt de planlocatie buiten de veiligheidszone windturbine 1 en 2 zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De nabijgelegen windmolens vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aan de gestelde streefwaarden op grond van de VNG-richtlijnen wordt voldaan en dat het aanvaardbaar is om een dergelijke bedrijfswoning in de beoogde ruimtelijke omgeving in te passen. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.5 Externe veiligheid

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

veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

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

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een

buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een bedrijfswoning en betreft daarmee het toevoegen van een kwetsbaar object. Aan de hand van de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de A27. De A27 is aangewezen als transportroute van (zeer) toxische stoffen. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 880 m op basis de stofcategorie LF2. Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 540 m van de A27. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de A27 is gelegen.

Aan de zuidwestzijde van het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Het Amsterdam-Rijnkanaal is een vaarroute waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van het Bevt dient rekening te worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied van 25 m aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal en een invloedsgebied van 90 m. De beoogde woning wordt op een afstand van 55 m gerealiseerd, daarmee ligt deze buiten het plasbrandaandachtsgebied en binnen het invloedsgebied.

Voor het spoor geldt een invloedsgebied: 4000 meter op basis van de stofcategorie D4. De planlocatie ligt op een afstand van circa 2.400 meter.

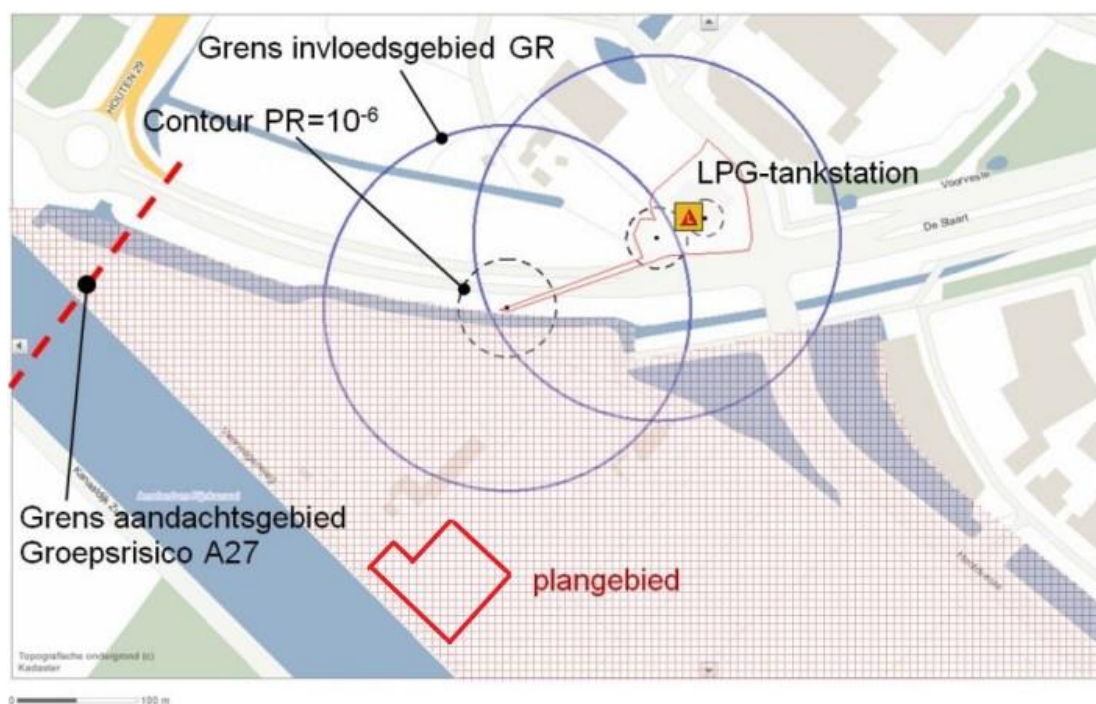
De ontwikkeling ligt ten opzichte van het spoor en de rijksweg op een afstand van meer dan 200 meter. Voor het Amsterdam-Rijnkanaal kan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico omdat het groepsrisico onder de 0,1 keer de oriëntatiewaarde ligt. Uit het advies van de Veiligheidsregio Utrecht (1 februari 2022) blijkt dat de bereikbaarheid en zelfredzaamheid voldoende zijn. Men kan zichzelf, eventueel met hulp van anderen, in geval van een ramp in veiligheid brengen. Gezien de aard van de ontwikkeling en de situering van de woning wordt er vanuit gegaan dat de vluchtmogelijkheden en risicocommunicatie voldoende zijn. Bij een calamiteit op het water of de snelweg kan relatief eenvoudig van het gevaar af gevlucht worden, de beoogde woning heeft hiervoor voldoende uitgangen. Bij een toxische wolk is het advies om binnen te blijven en deuren en ramen te sluiten, dit is goed uitvoerbaar. Aanwezigen dienen geïnformeerd te worden over eventuele risico's en hoe te handelen bij een toxische wolk. Voor wat betreft de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen wordt geadviseerd binnen 40 meter een voorziening te realiseren met een capaciteit van 30 m³/u.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Inrichtingen

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een tankstation. Hier vindt verkoop van LPG plaats met een maximale jaarlijkse doorzet van 500 -1.000 m³. De risicoafstand PR 10⁻⁶ ligt op 40 m vanaf het vulpunt. Voor het groepsrisico geldt een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 meter. De afstand vanaf het vulpunt gerekend tot aan de grens van het plangebied bedraagt 170 m, waarmee het plangebied buiten het invloedsgebied van het vulpunt is gelegen. Onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.



Ligging plangebied tov LPG-tankstation en vulpunt, plangebied rood omkaderd (bron: bestemmingsplan 'Sport- en Werklandschap Meerpaal')

Binnen de PR-contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn. Het voorgenoemde plan voorziet niet in de oprichting van kwetsbare objecten binnen deze contour. Op de afbeelding is in het rood de ligging van het plangebied weergegeven en de blauwe cirkel geeft de contour aan. Daarom leidt het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation niet tot een belemmering. De grootte van het groepsrisico wordt bepaald door de bebouwing binnen het aangegeven invloedsgebied. Het voorgenoemde plan voorziet niet in de oprichting van objecten binnen het aangegeven invloedsgebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie is gelegen binnen de invloedsfeer van meerdere risicobronnen. Voor alle beschouwde risicobronnen geldt dat onder de oriënterende waarde wordt gebleven. Gezien de afstanden en het beperkte programma, de toevoeging van slechts één woning en de daarmee zeer beperkte toename van het groepsrisico, kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het beperkte programma leidt niet tot een berekenbare wijziging in de oriënterende waarde.

4.3 Water

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

4.3.1 Generiek beleid

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

Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Water Programma

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Water Programma vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Water Programma geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2022-2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Water Programma richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2022-2027 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

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

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

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

Keur en uitvoeringsregels

Vanaf 1 mei 2019 is de nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap van kracht. In de keur staat wat wel en niet mag op of aan de waterkeringen (dijken en kades) en watergangen. De regels maken het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren. Vergunningplichtige activiteiten worden getoetst aan de beleidsregels. Voor andere activiteiten gelden de algemene regels.

In de uitvoeringsregels is opgenomen dat bij een toename aan verharding in stedelijk gebied van minder dan 500 m² er alleen de algemene zorgplicht geldt. Indien de toename meer bedraagt is extra watercompensatie vereist. In landelijk gebied heeft het uitbreiden van verhard oppervlak minder gevolgen voor het watersysteem dan in stedelijk gebied. Voor landelijk gebied wordt er een ondergrens van 5.000 m² aangehouden. In de navolgende paragraaf wordt hierop verder ingegaan.

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. In het plan wordt het hemelwater volledig afgekoppeld. Middels een infiltratie riool wordt het hemelwater afgevoerd naar het oppervlakte water. Het IT-riool heeft een bergend vermogen van 17.3 m³.

4.3.3 Watertoets

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

Planspecifiek

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

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat buiten bebouwd gebied een toename van minder dan 5000 m² niet dient te worden gecompenseerd in de vorm van open water of infiltratie binnen het peilgebied waarin de toename aan verharding plaatsvindt. Er geldt dan alleen een zorgplicht. Volgens de legger van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden ligt het plangebied buiten bebouwd gebied. Het Hoogheemraadschap hanteert een strengere compensatieplicht dan de gemeente Houten. Het te compenseren oppervlaktewater dient 45% van de toename aan verhard oppervlak te zijn. Wanneer gecompenseerd wordt door middel van infiltratie geldt dat er 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak geborgen dient te worden. Doordat er een toename van minder dan 5000 m² aan verharding plaats zal vinden is er geen compensatieplicht van belang vanuit het Hoogheemraadschap. Er is wel een zorgplicht die in acht genomen moet worden. Dit betekent dat de initiatiefnemer om al datgene te doen of na te laten waardoor aan de zorgplicht wordt voldaan, welke in artikel 3.1 van de Keur is beschreven.

In de voormalige situatie bestond het plangebied uit agrarisch grasland. Voor de beoogde tweede bedrijfswoning wordt er uitgegaan van een verhard oppervlak van maximaal 150 m², daarnaast moet er rekening mee gehouden worden dat de tuin deels verhard wordt. De aan te leggen parkeerplaatsen op eigen erf zullen waterpasserend zijn, deze worden meegerekend met de tuin. De geschatte verharding komt daarmee op ca. (150 m² + 300 m²) = 450 m².

Onderstaande tabel toont de verhardingsbalans van de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie.

	Bestaande situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Agrarisch grasland	3200	-
Bebouwing	-	150
Tuin	-	300
Totaal oppervlak	3200	450
Waarvan verhard	0	450
Vershil verharding		450 m ² toegenomen

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied ten opzichte van de voormalige situatie toe met ca. 450 m². De grenswaarde van 5000 m² van het Hoogheemraadschap wordt hiermee niet overschreden. Wel dient er conform de regeling van de gemeente Houten per m² verhard oppervlak 15 mm water opgevangen te worden met een ondergronds infiltratiesysteem en overstort op de nabijgelegen watergang. Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op ca. 6,75 m³ (0,015 m * 450 m²). Dit zal worden meegenomen in de beoogde ontwikkeling.

De riolering van de nieuwbouw zal aangesloten worden op het gemeentelijk riool. In het plan zal vuilwater en hemelwater gescheiden worden. Aan de Veerwagenweg is nog geen gemeentelijk gescheiden stelsel aanwezig waarmee het op de erfgrans gecombineerd wordt. Door in het plan wel te zorgen voor een gescheiden systeem is deze 'toekomstproof'.

Om toekomstig wateroverlast te voorkomen wordt voor het bouwpeil 30 cm boven het straatpeil aangehouden.

Digitale watertoets

Voor de ontwikkeling is ook de digitale watertoets doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat de zogenaamde normale procedure doorlopen moet worden. De hiervoor benodigde aanvraag is ingediend bij het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Waterkering

In het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied, dat een agrarisch met waarden bestemming heeft, valt een strook binnen de dubbelbestemming waterkering. Dit gebied zal gebruikt worden voor de aanleg van de nieuwe inrit die nodig is voor de tweede bedrijfswoning. De aanwezigheid van deze dubbelbestemming betekent planspecifiek dat er een vergunningsplicht is. Er is al een bestaande dam aanwezig waar een inrit ten dienste van het agrarisch grasland aanwezig is. Deze dam zal gebruik gaan doen als inrit en wordt hiervoor verhard. Alleen deze inrit heeft te maken met deze dubbelbestemming. De aanleg van de inrit is planologisch mogelijk gemaakt door ook ontsluitingswegen en paden ten behoeve van de aanliggende bestemming toe te staan. Er zal nog wel een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden bij het waterschap en de gemeente voor het verharden van de bestaande dam.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, 3 april 2020, 1e revisie 15 april 2021, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5) uitgevoerd.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Stikstofdepositie

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de relatief beperkte aard van de ontwikkeling en de grote afstand (9,8 km) tot beschermde natuurgebieden is van externe werking als gevolg van licht of geluid op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een extern effect als gevolg van stikstof is niet waarschijnlijk maar mogelijk denkbaar. Op verzoek van het bevoegd gezag is wel een berekening uitgevoerd. Hierbij is gerekend met een toename van verkeer met 8 motorvoertuigen per etmaal als gevolg van de realisatie van een extra bedrijfswoning. Uit de berekening blijkt dat er geen berekenbaar effect optreedt.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Navolgend een opsomming van de te treffen maatregelen.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De rooiwerkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, met inachtneming van voornoemde punten, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling van een tweede bedrijfswoning op de kavel naast de Veerwagenweg 100 te Houten uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.5 Archeologie

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

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Herziening Sport- en Werklandschap Meerpaal' geen specifieke aanduiding in verband met archeologie. Uit de archeologische waardenkaart is te herleiden dat voor de locatie een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Archeologische waarden zijn daarmee niet in het geding en een archeologisch onderzoek heeft geen ruimtelijke relevantie. Mocht echter gedurende de (graaf)werkzaamheden archeologische vondsten gevonden worden dan zal naar behoren gehandeld worden en zal een deskundige geraadpleegd worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

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

4.6.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een tweede bedrijfswoning bij het op de Veerwagenweg 100 gesitueerde dierenhotel. In de toekomstige situatie zal de tweede bedrijfswoning gebruik maken van een reeds bestaande eigen inrit, welke aansluit op de Veerwagenweg. De verkeersgeneratie is met behulp van de CROW publicatie toekomstbestendig parkeren in kaart gebracht. Daarbij is uitgegaan van de categorie koop, huis, vrijstaand in rest bebouwde kom en weinig stedelijk gebied. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woning komt neer op 8,2 verkeersbewegingen per etmaal.

De toename van 8,2 verkeersbewegingen kan gezien worden als een minimale toename. Daarom wordt verwacht dat dit niet tot problemen zal leiden.

Conclusie

In de toekomstige situatie is het aantal verkeersbewegingen vrijwel gelijk aan de huidige situatie. De verwachting is dat de Veerwagenweg over genoeg capaciteit beschikt om deze beperkte toevoeging aan verkeersgeneratie op te vangen.

4.6.2 Parkeren

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

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

De gemeenteraad van Houten heeft in 2021 de nieuwe Nota Parkeernormen Houten vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen. De planlocatie behoort tot de categorie 'kleine kernen en buitengebied'.

Planspecifiek

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit agrarisch grasland. In de gebruiksregels in het geldende bestemmingsplan Sport- en Werklandschap Meerpaal is geregeld dat voor de bestaande bedrijfswoning van Dierenhotel de Hendrikshoeve parkeren op eigen terrein moet worden opgelost volgens de aangegeven parkeernorm. Dit betekent voor deze woning, die met meer dan 140 m² bvo als grote woning aangemerkt wordt in de Nota Parkeernormen Houten, een kerngetal van 1,9 voor de verwachte parkeerbehoefte. De realisatie van twee parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet daarmee aan de parkeernormen van de gemeente Houten.

Conclusie

In de toekomstige situatie bestaat de parkeerbehoefte naar verwachting uit 2 parkeerplaatsen ten behoeve van de tweede bedrijfswoning. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wro opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

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

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

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

5.4 Wijze van bestemmen

Bij het opstellen van de regels is aangesloten op de methodiek van het vigerend bestemmingsplan 'Herziening Sport- en Werklandschap Meerpaal'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische doeleinden. Daaraan onderschikt zijn ook onder anderen ontsluitingswegen mogelijk. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden is geen bebouwing toegestaan.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tweede bedrijfswoning t.b.v. het naastgelegen dierenhotel. Daarmee is op de kavel alleen een bedrijfswoning toegestaan. Bebouwing of gebruik van de gronden van deze kavel ten behoeve van het naastgelegen dierenhotel is niet toegestaan. De woning staat ten dienste van het naastgelegen bedrijf. Dit betekent dat er een (werk)relatie moet zijn van de bewoner van de bedrijfswoning tot het naastgelegen bedrijf (dierenhotel).

Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszones, waterberging, verkeer te water, waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie, waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook eventuele planschade geregeld wordt, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

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

Participatie

In het kader van de planontwikkeling is diverse keren overleg gevoerd met de eigenaar van de aanliggend kavel, hoveniersbedrijf RB-Tuinen. Deze overleggen gingen primair over de nieuwe bedrijfsvestiging van RB-Tuinen, nu in aanbouw en de bouw van een tweede bedrijfswoning aan de voorzijde van deze kavel (grenzend aan de Veerwagenweg), op dat moment nog in eigendom van de eigenaar van het hoveniersbedrijf. De instemming ten behoeve van de realisatie van de tweede bedrijfswoning op dit deel van de kavel heeft er toe geleid dat hiervoor tussen partijen een grondtransactie heeft plaatsgevonden. Voor het overleg met RB-Tuinen is door beide partijen de participatieroute 'Veel impact' gevolgd. Gezien de nauwe relatie tussen beide ontwikkelingen is in het ontwerp van RB-Tuinen nadrukkelijk rekening gehouden met de komst van de tweede bedrijfswoning voor op de kavel aan de zijde van de Veerwagenweg.

Naast overleg met RB-Tuinen, zie hieronder, is ook overleg gevoerd met de bewoners van Heemsteedseweg 42/42a. Hiervoor is gezien de onderlinge afstand van ruim 230 meter de participatieroute 'weinig impact' gevolgd. De bewoners zijn bezocht en mondeling geïnformeerd over het beoogde bouwplan. Tussentijds zijn voornoemde bewoners op de hoogte gehouden over de voortgang van de procedure/het plan. De bewoners hebben aangegeven geen problemen te hebben met de beoogde ontwikkeling.

Hoveniersbedrijf RB-Tuinen

Sinds april 2019 heeft er meermaals overleg plaatsgevonden tussen de eigenaren van het dierenhotel en de eigenaren van het hoveniersbedrijf, enkele gesprekken hebben plaatsgevonden in bijzijn van de gemeente. Dit in het kader van de realisatie van het hoveniersbedrijf en de eventuele verkoop van het voorste deel van de kavel ten behoeve van de tweede bedrijfswoning. Tijdens de gesprekken hebben de eigenaren van het dierenhotel o.a. aangegeven dat de realisatie van een hoveniersbedrijf mogelijk een negatieve invloed heeft op de dieren die in het dierenhotel verblijven. Hierbij is uitgesproken dat de eigenaren van het dierenhotel graag een tweede bedrijfswoning, aan de zuidwestzijde van het plangebied van het hoveniersbedrijf, willen realiseren. Ten aanzien van de mogelijke negatieve invloed van een hoveniersbedrijf op het dierenhotel is onderzocht wat de akoestische effecten zijn van de activiteiten van RB-Tuinen. Op basis van deze gesprekken en het uitgevoerde onderzoek is voorzien in een geluidwerende voorziening die als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planontwikkeling ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Verder heeft de initiatiefnemer een akkoord over de grondprijs voor de realisatie van een

tweede bedrijfswoning met RB-Tuinen overeengekomen. De gemaakte afspraken omtrent de geluidwerende voorziening en de grondtransactie ten behoeve van de tweede bedrijfswoning zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen beide partijen vastgelegd. In de privaatrechtelijke overeenkomst tussen partijen zijn niet alleen afspraken gemaakt voor wat betreft de invloed van de bedrijfsvoering van beide bedrijven maar ook dat er een tweede bedrijfswoning gebouwd gaat worden op het voorste deel van het perceel. Dit voorste deel is van de eigenaar van het hoveniersbedrijf gekocht en onderling is besproken wat er op het voorste deel van het perceel gerealiseerd zal worden. Tijdens de gesprekken is dus meermaals gesproken over de realisatie van de tweede bedrijfswoning. Tevens is tussen partijen afgesproken dat zij niet zullen ageren tegen elkaars plannen als deze worden uitgevoerd conform de eerder met elkaar gedeelde informatie.

7.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

bestemmingsplan
Veerwagenweg 100, Houten
 Gemeente Houten



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.0740VEERWAGENWEG-VSBP

Datum: 2023-07-13

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J.J. van Nuland | dhr. R. van den Heuvel

Kenmerk Buro SRO: SR210047

Opdrachtgever: Dierenhotel de Hendrikshoeve

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsregels.....	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden.....	9
Artikel 4 Bedrijf	11
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering.....	13
3 Algemene regels.....	15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	15
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	15
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	16
4 Overgangs- en slotregels.....	17
Artikel 11 Overgangsrecht.....	17
Artikel 12 Slotregel.....	17

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Veerwagenweg 100, Houten met identificatienummer NL.IMRO.0321.0740VEERWAGENWEG-VSBP van de gemeente Houten;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.7 beroep en bedrijf aan huis

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een:

- horecabedrijf,
- prostitutiebedrijf, en
- detailhandelsvestiging, m.u.v. een webwinkel, waarbij opslag, levering en betaling elders plaatsvindt;

1.8 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd of ander bouwwerk bouwwerk met een dak;

1.12 bodemingreep/bodemverstoring

alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een effect hebben op het voortbestaan van (archeologische) waarden of verwachtingen in de bodem;

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.19 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.23 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder 65 graden;

1.24 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct of indirect en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden;

1.26 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.27 perceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.29 prostitutiebedrijf

prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen;

1.30 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.31 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel;

1.32 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip, of -ark;

1.33 zelfstandige bewoning

een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

2.1.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

2.1.6 onderlinge afstanden

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfafscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 Uitzonderingen

2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. recreatief en educatief gebruik;

met daaraan ondergeschikt

- e. nutsvoorzieningen;
- f. ontsluitingswegen/-paden ten behoeve van aanliggende bestemmingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1,2 meter;
- b. bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijn, met uitzondering van het onder [artikel 3.2 sub a](#) vermelde, zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede sociale veiligheid
- f. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. agrarisch gebruik is uitsluitend toegestaan met dien verstande dat:
 - 1. landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de in [artikel 3.1](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- b. het aanleggen of verharden van wegen of paden, mede t.b.v. aanliggende bestemmingen, of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen of rooien van houtgewas.

3.5.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd werken en werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning [artikel 3.5.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. geen onevenredige afbreuk gedaan wordt aan de aanwezige hydrologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. advies is ingewonnen bij de verantwoordelijk waterbeheerder, voor zover de activiteiten betrekking hebben op het genoemde sub 3.5.1 onder a en b.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een dierenpension, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension';
- b. een bedrijfswoning ten dienste van het naastgelegen dierenpension, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning';
- c. het zelfstandig bewonen als bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met beroepen en bedrijven aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouw van een bedrijfswoning is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 660 m³;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de hoogten die zijn aangegeven.

4.2.2 Erfbebouwing

4.2.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak, met een maximum van 75 m²;
- c. de goot- en de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen maximaal 3,2 respectievelijk 6 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan voor de voorgevel van hoofdgebouwen.

4.2.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. voor de voorgevel van hoofdgebouwen zijn uitsluitend erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Beroepen en bedrijven aan huis

- a. Voor de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis zoals genoemd in [artikel 4.1](#), gelden de volgende regels:
 - 1. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan 33% van de vloeroppervlakte van het bouwvlak, met inbegrip van de maximaal te realiseren aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen, gebruikt mag worden voor een ander beroep aan huis dan een vrij beroep;
 - 2. het gebruik mag uitsluitend op één verdieping van een woning en aangebouwde bijgebouwen plaatsvinden met een maximum van 75 m², bij woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 250 m² mag het gebruik maximaal 100 m² bedragen;
 - 3. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - 4. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
 - 5. detailhandel is niet toegestaan;
 - 6. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- b. in de parkeergelegenheid moet worden voorzien op eigen terrein, waarbij de volgende parkeernormen gelden:
 - 1. kantoorruimte (zonder balie) - 2 pp/100 m² bruto vloeroppervlak;
 - 2. bedrijfsruimte - 1,5 pp/100 m² bruto vloeroppervlak;
- c. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. detailhandel;
 - 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevel van hoofdgebouwen, met uitzondering voor bedrijven die aan drie zijden worden omsloten door wegen, waarbij opslag voor de voorgevel kan worden toegestaan, onder de voorwaarde dat de opslag door groen wordt afgeschermd;
 - 3. wonen, behoudens bedrijfswoningen.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik als bedoeld in [artikel 3.1](#) is uitsluitend toegestaan indien de gronden binnen een jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het als bijlage bij de regels gevoegde inrichtingsplan, zie [bijslagen bij de regels](#) .

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszones;
- b. waterberging;
- c. verkeer te water;
- d. waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie;
- e. waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van:

- a. de in [artikel 5.1](#) genoemde bestemming uitsluitend overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.;
- b. andere voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de voor die bestemmingen geldende bouwregels, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, indien het bouwen de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken betreft en daarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2 sub b](#) voor het bouwen van bouwwerken ten dienste van de aangegeven andere daar voorkomende bestemmingen op voorwaarde dat:

- a. het waterstaatkundige belang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de bij die betrokken bestemming(en) geldende (bouw-)regels in acht genomen worden.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de in [artikel 5.1](#) genoemde bestemming zonder omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven en bodemverlagen of anderszins bewerken van de bodem;
- b. aanbrengen of rooien van beplanting en houtgewassen;
- c. aanleggen of verharderen van paden en oppervlakteverharding;
- d. aanleggen, vergraven of verruimen van waterlopen;
- e. aanleggen van damwanden;
- f. aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende voorzieningen.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, zoals in [artikel 5.4.1](#) bedoeld, is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 5.2, sub a. en b. in acht is genomen.

5.4.3 Toelaatbaarheid werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [artikel 5.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien het belang van de waterkering door die werken of werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van bouwgrenzen, aanduidingen of bestemmingsgrenzen door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het betreffende gebouw geschiedt en de overschrijding maximaal 0,25 m betreft;

7.2 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op eigen terrein;
- b. 'voldoende', zoals bedoeld onder a betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Nota Parkeernormen Houten" en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

7.3 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar gebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.

7.4 Wet- en regelgeving

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen cq. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijven;
- b. zelfstandige bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- c. een seksinrichting, (raam- en/of straat)prostitutie en/of escortbedrijf;
- d. een coffeeshop;
- e. de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- f. de uitoefening van een webwinkel;
- g. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en bouwgrenzen

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuw of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a onder 1 van dit artikel met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met het plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van bestemmingsplan Veerwagenweg 100, Houten van de Gemeente Houten.



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

AW Agrarisch met waarden

B Bedrijf

Dubbelbestemmingen

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Functieaanduidingen

(bw) bedrijfswoning

(sb-bed) specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Tweede
bedrijfswoning Dierenhotel de
Hendrikshoeve
gemeente Houten

schaal: 1:500
datum: 11 juli 2023
projectnummer: SR210047
formaat: A3
aantal bladen: 1
bladnummer: 1
identificatienr.: NL.IMRO.0321.VEERWAGENWEG-VSBP
volgde versie: 07 december 2022
voorontwerp: -
ontwerp: -
vaststelling: -

