

Tuibrug 4

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Regionaal en provinciaal beleid	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	26
4.1 Bodem	26
4.2 Archeologie	27
4.3 Cultuurhistorie	28
4.4 Flora & Fauna	29
4.5 Stikstofdepositie	30
4.6 Geluid	31
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 Geur	34
4.9 Bedrijven- en milieuzonering	35
4.10 Kabels en leidingen	37
4.11 Externe veiligheid	38
4.12 Water	40
4.13 Verkeer en parkeren	42
4.14 Duurzaamheid	44
4.15 Milieueffectrapportage	45
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Opbouw van de regels	47
5.3 Planregels	48
5.4 Overgangsrecht	49
5.5 Handhaafbaarheid	50
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
Bijlagen bij toelichting	53
Bijlage 1 Bodemonderzoek	54
Bijlage 2 Quickscan Flora & Fauna	55
Bijlage 3 Nader onderzoek Flora & Fauna	56
Bijlage 4 Aeries-berekening	57
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	58
Bijlage 6 Vormvrije m.e.r.-aankomstnotitie	59
Bijlage 7 Verslag buurtparticipatie Tuibrug	60
Regels	61
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	62

bestemmingsplan Tuibrug 4

Artikel 1	Begrippen	62
Artikel 2	Wijze van meten	65
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	66
Artikel 3	Maatschappelijk	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 4	Antidubbelregel	67
Artikel 5	Algemene bouwregels	68
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	69
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	70
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 8	Overgangsrecht	71
Artikel 9	Slotregel	72

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Het Fort Houten B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de locatie van de voormalige Thermen Houten aan de Tuibrug 4 in het voorzieningengebied de Weteringhoek te herontwikkelen naar circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige zorgwooneenheden voor mensen met een zorgvraag. Dit zou onder meer kunnen bevatten, maar is niet beperkt tot, somatische zorg, geriatrische revalidatiezorg, woonvormen voor mensen met dementie, woonvormen voor mensen met een (verstandelijke) beperking en/of een centrum voor medische dienstverlening.

Tot medio 2019 was Thermen Houten gevestigd aan de Tuibrug 4 in Houten. Het saunabedrijf is destijds failliet gegaan, door onder meer de toenemende concurrentie van moderne saunacomplexen. Thermen Houten was sterk verouderd en is dan ook niet interessant gebleken voor een doorstart of overname. Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie van de Thermen Houten circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige zorgwooneenheden te realiseren. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Weteringhoek in Houten, tussen de Rondweg aan de noordzijde, de Tuibrug aan de zuidoost zijde en de Hefbrug aan de zuidwest zijde. De kavel heeft een oppervlakte van 5.923 m² en betreft het nieuw gesplitste perceel kadastraal bekend als gemeente Houten, sectie A, nummer 13705. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied te zien. De Weteringhoek is het voorzieningengebied aan de westzijde van de Rondweg in Houten. Hier bevinden zich diverse sportverenigingen, kinderdagverblijven, een politiebureau en diverse andere (maatschappelijke) voorzieningen. Er wordt niet gewoond in het gebied, maar de gemeente Houten heeft in 2020 medewerking verleend aan het 'Vertrouwde Dorp', een project voor het realiseren van kleinschalige zorg met 30 zorgwooneenheden voor mensen met dementie. Alhoewel het 'Vertrouwde Dorp' een zorginstelling van minder grote omvang is dan onderhavig planinitiatief, toont het wel de diversiteit aan voorzieningen in de omgeving aan.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kruisboog - Weteringhoek', welke is vastgesteld op 6 maart 2012. Het gehele plangebied is bestemd als 'Cultuur en ontspanning'. De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning. Het plan van de initiatiefnemer is niet realiseerbaar binnen de regels van het bestemmingsplan, omdat zorg niet is toegestaan binnen de bestemmingsregels. In het gebied 'Weteringhoek' komen in het moederplan 'Kruisboog - Weteringhoek' 3 bestemmingen voor die per locatie zijn vastgelegd, namelijk: Sport, Maatschappelijk, Cultuur en Ontspanning. Onderhavig bestemmingsplan sluit hierbij aan.

Om onderhavig initiatief planologisch juridisch mogelijk te maken wordt er dan ook een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin het gehele plangebied zal worden bestemd met de bestemming 'Maatschappelijk' met bijbehorende functieaanduiding 'onzelfstandige zorgwooneenheden'

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 wordt ten eerste ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Vervolgens wordt de toekomstige situatie beschreven.
- In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders van zowel het rijk, de provincie en de gemeente beschreven.
- In hoofdstuk 4 worden de planologische en milieutechnische randvoorwaarden voor ontwikkeling van het plangebied behandeld.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische planopzet voor het bestemmingsplan beschreven. De uitgangspunten voor het bestemmingsplan worden hier toegelicht.
- Tot slot worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Houten is de grootste plaats in de gemeente Houten. De plaats ligt ten zuiden van de stad Utrecht. Houten is in de jaren '60 aangewezen als groeikern. Sindsdien is Houten snel gegroeid tot een gemeente met circa 50.000 inwoners, met een voorzieningenniveau die hoort bij een gemeente van deze grootte.

Het plangebied is gelegen in de Weteringhoek. De Weteringhoek is een voorzieningengebied dat ooit bedacht is voor jong Houten, met een zwembad, diverse sportlocaties en andere maatschappelijke voorzieningen. Het voorzieningengebied van de Weteringhoek werd in het verleden gekenmerkt door paviljoen achtige bebouwing, midden op de kavel met groen er omheen. Echter is het gebied van de Weteringhoek de laatste jaren aan veranderingen onderhevig geweest, en komt deze stedenbouwkundige opzet niet meer voor op elk perceel.

In de huidige situatie is de bebouwing voor de Thermen Houten nog aanwezig in het plangebied. Er is in het plangebied één hoofdgebouw aanwezig. Daarnaast staan er ook enkele kleinere gebouwen op het perceel. De buitenruimte is tevens ingericht ten behoeve van de Thermen, met onder andere een zwembad. De Thermen Houten is niet meer in bedrijf.

2.2 Toekomstige situatie

Het planinitiatief betreft de volledige sloop en nieuwbouw van het door faillissement getroffen en niet in bedrijf zijnde wellness- en saunacomplex 'Thermen Houten'. Initiatiefnemer is voornemens het plangebied te herontwikkelen naar een woonzorgomgeving voor zwaardere zorg.

De voorgenomen ontwikkeling ziet op de realisatie van circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige wooneenheden waarbinnen zorg kan worden verleend. Regulier wonen is in het toekomstige complex niet toegestaan, enkel mensen met een zorgvraag kunnen gebruik maken van de zorgwooneenheden. Dit betreffen uitsluitend mensen die vallen binnen de Wet langdurige zorg, of de zorgverzekeringswet. Deze onzelfstandige wooneenheden worden daarnaast WMO-proof gerealiseerd.

De beschreven zorg kan onder meer het volgende omvatten:

- Somatische zorg;
- Gereatrische revalidatiezorg;
- Onzelfstandige woonvormen voor mensen met dementie;
- Onzelfstandige woonvormen voor mensen met een (verstandelijke) beperking;
- Medische dienstverlening.

Hiermee wordt de functie van de Weteringhoek versterkt en kan middels deze toevoeging zich doorontwikkelen als voorzieningengebied. Daarnaast zijn in de Weteringhoek alle voorzieningen aanwezig waardoor dit een aannemelijke en aantrekkelijke locatie lijkt voor de ontwikkeling van onzelfstandige zorgwooneenheden. Ook is in de nabije omgeving van het plangebied reeds een zorgcomplex ontwikkeld voor mensen met dementie, betreffende 'Het vertrouwde dorp'. Door de verschillende zorgvoorzieningen te clusteren, kunnen deze elkaar ook versterken.

Het zorgwonen-concept is ontwikkeld vanuit de verwachting dat in de toekomst een institutionele belegger zoals een (pensioen)fonds de locatie als zorgvastgoed gaat verwerven. De beoogde beleggers c.q. fondsen hebben veelal een specialisatie zorgvastgoed in hun organisatie. Deze treedt hierbij vaak samen op met een gerenommeerde zorgexploitant waarmee voor de toekomst een landdurige en hoogwaardige zorgexploitatie verzekerd is.

De Weteringhoek is geen woonlocatie maar een voorzieningengebied. Regulier wonen is dan ook niet toegestaan binnen het plangebied, dit is gewaarborgd in de planregels.

De ontwikkeling bevat circa 70 tot maximaal 90 zorgwooneenheden. Gelet op de omvang van het toekomstige gebouw zouden er circa 70 individuele zorgunits van circa 75m² bvo kunnen worden gerealiseerd. Rekening houdend met de mogelijkheid dat bij de uiteindelijke exploitatie van het plangebied er een grotere diversiteit aan het type zorgvraag van cliënten wordt gerealiseerd kunnen er eventueel 90 zorgwooneenheden van circa 60m² worden gerealiseerd binnen dezelfde bebouwingsoppervlakte. In de planregels is gewaarborgd dat maximaal 90 individuele zorgwooneenheden mogen worden gerealiseerd binnen het toekomstige gebouw. Het totaal aantal m² BVO van onderhavige ontwikkeling bedraagt 5640m².

2.2.1 Stedenbouwkundige onderbouwing

Het beoogde ontwerp voorziet in één gebouw, gesitueerd in een u-vormig gebouw, met aftrappende hoogtes. Dit is tot stand gekomen aan de hand van uitgevoerde analyses. De opzet van het gebouw met de verschillende aftrappende hoogtes is bevoordelig voor onder andere:

- De oriëntatie van de zon;
- Binnentuin aan de geluidsluwe zijde;
- Centrale groene ruimte tussen de gebouwen; 'het hart'

Het deel aan de noordwestzijde krijgt 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Op het deel aan de zuidoostzijde komen twee bouwlagen, met een maximale bouwhoogte van 6 meter. De ingang wordt aan de noordzijde gerealiseerd. In totaal wordt er 5640m² BVO aan maatschappelijke zorgvoorzieningen gecreëerd in het plangebied. Het blok van drie bouwlagen zorgt voor een mooie afscheiding van het naastgelegen kavel, waar de bebouwing vrij dicht op de kavelgrens is gesitueerd. Door, vanaf de Tuibrug bekeken, op te trappen met het bouwblok krijgt het binnengebied een vriendelijke en toegankelijke uitstraling, het veilige 'hart' van de ontwikkeling. In plaats van een vrijstaand 'paviljoen'-achtig gebouw omringd door groen, welke tevens in de tegenwoordige situatie op de Weteringhoek nauwelijks meer terug te zien is, wordt er op deze manier een parkachtige omgeving gecreëerd binnen het bouwblok. Het deel van het gebouw met drie bouwlagen krijgt een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Het realiseren van een derde verdieping is bedacht als integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opzet. Hierbij is uitgegaan van een doorlopende lijn in een u-vorm, waarbij het bouwblok aan de Tuibrug-zijde wordt opgetrapt richting de erfgrans aan de westzijde van het perceel. Tevens zorgt deze opzet zoals eerder benoemd voor een rustige, veilige en parkachtige invulling binnen het blok, hetgeen noodzakelijk is voor de beoogde doelgroep. Ook geeft het variëren van de bouwhoogtes een architectonisch aantrekkelijker beeld. Daarnaast is het realiseren van een extra bouwlaag noodzakelijk om in het plangebied voldoende onzelfstandige wooneenheden te creëren. Aangezien er relatief grote, hoogwaardige onzelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd is het voor de financiële haalbaarheid van het plan noodzakelijk om een extra bouwlaag toe te voegen in combinatie met een fraai bouwontwerp.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het huidige bouwvlak vergroot. Het ontwerp sluit grotendeels aan bij de door de gemeente opgestelde eisen voor het afwijken van de bestaande bouwvlakken. Deze eisen zijn voor het gebied de 'Weteringhoek' als volgt:

Randvoorwaarde	Weteringhoek
Bebouwingspercentage per bouwperceel	max. 30%
Aaneengesloten verharding per bouwperceel	max. 20%
Groen per bouwperceel	min. 50%
Bouwhoogte	7,5 m met eventueel 3e ondergeschikte bouwlaag (11m) door middel van een kap, dakopbouw of een setback.
Afstand voorgevel tot erfgrans	min. 5m
Afstand zijgevel tot erfgrans	min. 5m
Afstand achtergevel tot erfgrans	min. 15m aan zijde Houtensewetering
Representatie	representatieve zijde geïntendeerd op openbare ruimte

Tabel 1: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Weteringhoek

Met het beoogde initiatief wordt grotendeels tegemoetgekomen aan bovengenoemde randvoorwaarden. De maximale bouwhoogte conform de randvoorwaarden bedraagt in de basis 7,5 meter, met een maximale bouwhoogte van 11 meter door middel van een setback in een derde bouwlaag. Alhoewel de derde bouwlaag niet als zijnde ondergeschikt wordt gerealiseerd, wordt de maximale bouwhoogte van drie bouwlagen (11 meter) niet overschreden. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel wordt in vergelijking met de hierboven genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden met maximaal 5% overschreden tot 35%. Het bouwvlak van de ontwikkeling bedraagt 2073m², ten opzichte van een totaaloppervlak van 5923m² van het gehele perceel. Aan de overige randvoorwaarden wordt wel voldaan. Het voorzieningengebied van de Weteringhoek is de laatste jaren aan veranderingen onderhevig. Alhoewel bij al deze veranderingen de stedenbouwkundige randvoorwaarden nog steeds als leidraad worden gebruikt, is hier in diverse gevallen op enkele punten vanaf geweken. Aangezien er niet meer dan 3 bouwlagen worden gerealiseerd, en de maximale bouwhoogte voor 3 bouwlagen van 11 meter niet wordt overschreden is deze afwijking voorstelbaar. Ten opzichte van de huidige situatie wordt er veel extra groen gerealiseerd; de overige ruimte wordt ingericht als groen, zowel in de vorm van groenstroken als een gemeenschappelijke tuin. Het plangebied zal immers in de toekomstige situatie voorzien in een grotere ruimtelijke kwaliteit dan de huidige situatie.

Tussen de te realiseren gebouwen wordt een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd. De tuin betreft

een combinatie van een terras, paden en groen. Het groen bestaat onder andere uit gras, maar ook worden bomen en andere planten aangeplant. Ook worden de daken op de gebouwen uitgevoerd met groene daken. In vergelijking met de huidige situatie wordt meer groen toegevoegd en neemt de hoeveelheid verharding af. Dit bevordert de biodiversiteit in het plangebied.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Tevens worden de bestaande verhardingen, met uitzondering van het parkeerterrein, verwijderd.

In onderstaande afbeeldingen is het plan nader uitgewerkt. Op deze tekeningen is het initiatief geplaatst in relatie tot de omliggende bebouwing. Het meest zuid-oostelijk gelegen deel van het gebouw wordt gerealiseerd met 2 bouwlagen, de overige bebouwing zal uit 3 bouwlagen bestaan. Rekening houdend met de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt er een afstand van minimaal 5 meter tussen de zijgevel en de erfgrans gewaarborgd in de planregels.

Verkeer en parkeren

Het parkeren vindt plaats aan de noordzijde van het perceel. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd en worden halfverhard aangelegd. Ook is er ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Vanaf daar is de hoofdingang goed bereikbaar. Vanwege de doelgroep en de afstand tot het centrale parkeerveld op de Weteringhoek worden er parkeerplaatsen bij de voorziening gerealiseerd. Het parkeerterrein wordt voor auto's en fietsers ontsloten vanaf de Tuibrug. Het aspect parkeren wordt nader onderbouwd in paragraaf 4.13.



Afbeelding 2: Indeling plangebied (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 3: Impressie toekomstige situatie vanaf de Rondweg (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 4: Impressie toekomstige situatie vanaf de Rondweg (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 5: Impressie toekomstige situatie vanuit het binnenterrein bekeken (bron: initiatiefnemer)



Afbeelding 6: Impressie toekomstige situatie vanaf de Tuibrug (bron: initiatiefnemer)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied 'Tuibrug 4' relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied en is daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuze die in het plan zijn gemaakt.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De nationale omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze samenleving' komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo worden in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes gemaakt. Vier prioriteiten hierin zijn:

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

Binnen deze prioriteiten worden drie afwegingsprincipes gehanteerd, die helpen om beleidskeuzes te maken. Dit zijn:

1. Combinaties van functies hebben voorrang op enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwendelen wordt voorkomen.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting op 1 juli 2023) geldt de omgevingsvisie als structuurvisie van zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie §3.1.2). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het Rijksbelang opgenomen dat verstedelijking op duurzame wijze plaatsvindt. Wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet er getoetst worden aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Doorwerking plangebied

De met dit bestemmingsplan gepaard gaande nieuwbouw heeft wel raakvlakken met de NOVI, met name waar het gaat om het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit en het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het abstractieniveau van de NOVI is echter dusdanig hoog, dat er geen directe opgaven voor het bestemmingsplan gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) staat een aantal onderwerpen waarvoor het Rijk uit het oogpunt van de nationale belangen in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte regels stelt. De 14 nationale belangen van het Barro zijn:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkelingen Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Doorwerking plangebied

De in het Barro juridisch verankerde nationale belangen hebben geen van allen betrekking op het plangebied uit voorliggend bestemmingsplan of de ontwikkelingen die daar zijn gepland.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, 2017) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2 en luidt: *'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.'*

De begrippen “bestaand stedelijk gebied” en “nieuwe stedelijke ontwikkeling” zijn opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro.

De 'behoefte' is de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar – looptijd van een bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder bepaalt niet voor welke regio de behoefte in beeld moet worden gebracht. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. De afbakening van het onderzoeksgebied is dus afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan.

De Ladder biedt de mogelijkheid om in geval van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplichten en/of wijzigingsbevoegdheden, in het moederplan te bepalen dat het Ladderonderzoek pas hoeft te worden verricht bij vaststelling van het uitwerkingsplan of het wijzigingsplan.

Doorwerking plangebied

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er een motivering (ladderonderbouwing) nodig is, is afhankelijk van de inhoud van het plan. Omdat er circa 70 onzelfstandige zorgwooneenheden worden gerealiseerd, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Wanneer een ruimtelijk besluit een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt is toetsing aan de Ladder noodzakelijk. Voor deze specifieke ontwikkeling is alleen een onderbouwing van de behoefte noodzakelijk, het plangebied ligt immers binnen bestaand stedelijk gebied.

De behoefte aan zorgwoningen is niet moeilijk te onderbouwen, het tekort aan passende zorgwoningen voor ouderen is immers in heel Nederland hoog, doordat er veel vergrijzing is en ouderen langer thuis wonen. Ook in Houten is behoefte aan zorgwoningen, ook in de vorm van onzelfstandige wooneenheden. In paragraaf 3.4.3 wordt hier op ingegaan.

Derhalve kan, op basis van de definitie in artikel 1.1.1. Bro, onderbouwd worden dat het plangebied kan worden gezien als bestaand stedelijk gebied. In de jurisprudentie zijn ook uitspraken te vinden die deze (voorlopige) conclusie onderbouwen. Een ontwikkeling aansluitend op bestaande bebouwing en op gronden waar in het verleden reeds een stedelijke functie mogelijk was kan bestaand stedelijk gebied zijn (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:946). Daarnaast wordt het plangebied in de Provinciale Ruimtelijke verordening van Utrecht aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal en provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Omgevingsvisie provincie Utrecht vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vastgelegd. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. De provincie biedt daarmee ruimte voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en zorgt voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavig planinitiatief draagt bij aan de ambities van de Omgevingsvisie provincie Utrecht. Zo draagt de ontwikkeling bij aan een gezonde stad. Er is namelijk geen toename in externe veiligheidsrisico's en geluid-, geur- en lichthinder, zoals beschreven in hoofdstuk 4. Daarnaast is onderhavig planinitiatief een binnenstedelijke ontwikkeling die aansluit op de lokale woningbehoefte. Op andere onderdelen uit de omgevingsvisie heeft onderhavig planinitiatief niet direct raakvlak, maar doet ook geen afbreuk aan de ambities uit de omgevingsvisie. Daarmee vormt de Omgevingsvisie provincie Utrecht geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Utrecht de interim Omgevingsverordening vastgesteld. De interim Omgevingsverordening is vastgesteld vooruitlopend op de Omgevingswet en geldt vanaf 1 april 2021. De Provincie Utrecht heeft een interim Omgevingsverordening opgesteld omdat de invoering van de Omgevingswet is uitgesteld en ze toch wil starten met de uitvoering van de Omgevingsvisie. De interim Omgevingsverordening vormt de tijdelijke juridische onderlegger om met de uitvoering van de Omgevingsverordening te kunnen starten.

De Omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In de Omgevingsverordening zijn alleen algemene regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

Deze belangen zijn onderverdeeld in 10 thema's (paragrafen), te weten:

1. Algemeen;
2. Watersysteem;
3. Ondergrond en bodem;
4. Bereikbaarheid en mobiliteit;
5. Energie;
6. Natuur;
7. Cultuurhistorie en landschap;
8. Landbouw;
9. Wonen, werken, recreëren;
10. Uitvoering en procedure

Binnen de thema's zijn de artikelen van de verordening opgenomen. Hierna worden de voor dit plan relevante artikelen aangehaald.

Doorwerking planinitiatief

Voor onderhavig planinitiatief is het volgende artikel relevant:

Paragraaf Wonen, Werken, Recreëren

Artikel 9.15 Instructieregel Verstedelijking

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

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het vastgestelde programma Wonen en werken, zoals is toegelicht in paragraaf 3.3.3. Daarnaast is er geen indicatie dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot extra bodemdaling. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient aan te worden getoond dat er geen sprake zal zijn van extra bodemdaling.

Andere artikelen in de omgevingsverordening hebben niet direct raakvlak met onderhavig planinitiatief, maar vormen ook geen belemmering. De Interim omgevingsverordening vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

3.3.3 Provinciaal programma Wonen en werken

Het Provinciaal programma Wonen en werken is op 5 oktober 2021 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht. Het programma bevat de uitwerking van de in de Omgevingsvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Bovendien worden via dit programma woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk gemaakt; in de Interim omgevingsverordening is bepaald, dat bestemmingsplannen die nieuwe woningbouw- of bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk maken, moeten passen in dit provinciale programma wonen en werken.

In het programma Wonen en werken is aandacht voor zowel het kwantitatieve woningbouwprogramma als de kwalitatieve afspraken.

Doorwerking planinitiatief

Er is een grote behoefte aan extra woningen in de provincie Utrecht. Deze ontwikkelingen dienen met name op binnenstedelijke locaties plaats te vinden. Onderhavig planinitiatief voorziet in een binnenstedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in zelfstandige woningen. Echter worden onzelfstandige zorgwooneenheden gerealiseerd. Het programma Wonen en Werken gaat niet specifiek in op deze woonvorm. Vanuit dit programma zijn er dan ook geen directe kaders van toepassing op het initiatief.

Wel versterkt de voorgenomen ontwikkeling de integrale stedelijke kwaliteit. Er is behoefte naar dit type woonvorm, zoals blijkt uit paragraaf 3.4.3. In de tuinen is tevens aandacht voor groen. Daarmee sluit onderhavig planinitiatief aan op het kwantitatieve woningbouwprogramma en de kwalitatieve afspraken van het provinciaal programma wonen en werken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 is op 9 juni 2015 vastgesteld door de gemeente Houten. Hierin wordt de visie voor Houten in 2025 vastgelegd, waarin Houten duurzaam, innovatief en kleinschalig moet zijn met oog voor elkaar, veel ruimte voor experimenten en initiatieven bij inwoners. Hiervoor zijn vijf principes geformuleerd die centraal staan in de toekomstvisie:

1. We stellen de mens centraal

Houten kiest voor nieuwe woningen en ontwikkellocaties, maar deze zijn voornamelijk kleinschalig. In Houten heerst namelijk een cultuur waarin mensen elkaar kennen en herkennen, dit moet worden gewaarborgd.

2. We waarderen verschillen

In 2025 is de samenstelling van de bevolking in Houten een stuk gevarieerder en inclusiever. Er is dan meer plek voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.

3. We zijn zuinig op onze omgeving

In 2025 moet Houten een circulaire stad zijn die in balans is. Dit geldt voor zowel het leefklimaat van de (toekomstige) bewoners, als voor de gezondheid en de omringende natuur.

4. We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA

Het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig met de groenzones, het fietspadenstelsel, de centrumgebieden en de weidse buitengebieden. Onder andere deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.

5. We zijn actief in de regio

Houten is onderdeel van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd is er ook rust en ruimte te vinden bij de Kromme Rijn, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Eiland van Schalkwijk. Houten moet in 2025 een plek zijn waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen, waarbij de identiteit van Houten niet verloren gaat: Houten als proeftuin van de regio.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige woonzorgeenheden, die geschikt zijn voor onder andere ouderen met dementie, mensen met somatische aandoeningen en geriatrische zorg. De planlocatie valt binnen het stedelijk gebied van de gemeente Houten en kan worden gezien als inbreidingslocatie binnen het voorzieningsgebied de Weteringhoek.

Deze ontwikkeling past goed binnen de kaders van de Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025. Het planinitiatief sluit goed aan bij 'We stellen de mens centraal', omdat nieuwe vormen van zorg worden gerealiseerd. Daardoor kunnen mensen met behoefte aan deze vorm van zorg ook in Houten terecht. Daarnaast wordt met het initiatief bijgedragen aan het onlangs vastgestelde 'DNA van Houten'.

3.4.2 Houtens DNA

In april 2023 heeft het college van B&W Houten het document 'Houtes DNA' opgesteld. Dit beleidsdocument is in de raadsvergadering van 1 juni 2023 unaniem vastgesteld. Het Houtens DNA bestaat uit tien kernwaarden, welke samen omvatten wat 'van waarde is' voor inwoners en professionals van de gemeente Houten. Daarmee vormt het Houtens DNA het kompas waarin de gemeente gezamenlijk de uitdagingen van de toekomst aangaat. Met het Houtens DNA wordt de basis gelegd voor nieuwe ontwikkelingen, plannen, visie en beleid die de komende jaren gemaakt gaan worden. De gemeente Houten wil zowel ruimtelijk als sociaal verder ontwikkelen, waarbij bouwen én verduurzamen centraal staat. Tegelijkertijd moeten ook de voorzieningen passend zijn en blijven. Zo wordt beoogd dat de ontwikkelingen aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners, zodat Houten een fijne en herkenbare gemeente blijft om in te wonen, te werken en te creëren.

De 10 kernwaarden van het Houtens DNA zijn:

1. Groen omarmd - omgekeerd ontwerpen
2. Houtense fietsstructuur - gezonde mobiliteit
3. Auto anders - trein prominent aanwezig
4. Buurten met eigen identiteit - menselijke maat
5. Dorps karakter - bouwen aan gemeenschappen
6. Krachtige betrokken samenleving - inwonersparticipatie
7. Voorzieningen - sociaal en stedelijk
8. Ondernemerschap - inventief en duurzaam
9. Multidisciplinair ontwerpen - van begin tot eind
10. Regie nemen - samen optrekken

Doorwerking plangebied

Onderhavig planinitiatief probeert zo veel mogelijk aansluiting te vinden bij elk van de 10 kernwaarden van het Houtens DNA. Onderstaand staan de kernwaarden opgesomd met daarbij de motivering hoe het planinitiatief hieraan bijdraagt.

1. Groen Omarmd

Met het ontwerp van dit initiatief opent de locatie zich weer naar de openbare ruimte, in tegenstelling tot de huidige (gesloten) situatie. In de huidige situatie is het ontwerp voornamelijk naar binnen gericht, vanwege de aard van de huidige functie, een sauna, is er rekening gehouden met de privacy van de gebruikers. In de toekomstige situatie wordt een open structuur gecreëerd met een tuin gericht naar de openbare ruimte. Er wordt zo verbinding gezocht met de omgeving. Tevens wordt het duurzame gebouw zo goed als mogelijk opgenomen in de groene omgeving, mede vanwege de relatief lage bebouwingsdichtheid van het perceel. Daar waar mogelijk zullen groene daken worden aangelegd. Per saldo wordt er in ieder geval veel deelbaar groen toegevoegd in het gebied door dit planinitiatief.

2. Houtense fietsstructuur

In het plan wordt aansluiting gevonden bij het uitgangspunt dat parkeren van auto's zoveel mogelijk in het centrale parkeergedeelte wordt opgevangen. Er wordt een beperkt aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd t.b.v. mensen die vanwege medische omstandigheden geen lange afstanden kunnen lopen. Verder is de locatie goed bereikbaar met de fiets en kan er aansluiting worden gezocht bij alternatieve mobiliteitsvoorzieningen zoals golfkarren en busvervoer (waaronder ook taxidiensten).

3. Auto anders

Onderdeel van de kernwaarde 'auto anders' is het versterken en verbeteren van de kwaliteit van het lokale openbaar vervoer voor inwoners met (toekomstige) mobiliteitsbeperkingen. Door meer vraag te creëren zal het bijdragen aan de basis om meer aanbod hierop te genereren. Samen met andere organisaties kan bekeken worden hoe de aansluiting van het gebied voor kwetsbare doelgroepen kan worden verbeterd. Zo kan er aansluiting worden gezocht bij alternatieve mobiliteitsvoorzieningen zoals busvervoer en/of taxidiensten, waarmee de voorzieningen (zoals winkels en medische voorzieningen) in andere delen van Houten (Oude Dorp, Het Rond, Castellum) nog beter bereikbaar worden.

4. Menselijke maat

Onderhavig planinitiatief biedt de mogelijkheid voor een kwetsbare doelgroep om in de eigen vertrouwde Houtense omgeving te blijven. Het ontwerp is opgezet om de menselijke maat te borgen. Het initiatief bestaat uit een weldoordacht vormgegeven oude-dags-voorziening met oog voor de bewoners en de omgeving. Met maximaal drie bouwlagen voelt de bewoner van deze voorziening zich thuis en wordt ontmoeting gestimuleerd, zowel in het gebouw als in de buitenruimte. Daarmee ligt de focus niet alleen op interne ontmoeting, maar ook met de gebruikers uit de omgeving.

5. **Dorps karakter**

De voorziening aan de Tuibrug staat niet op zichzelf. Het maakt onderdeel uit van een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit van het gehele voorzieningengebied. De voorziening is onderdeel van een rijk leven in Houten, voor alle leeftijden. Zo wordt de Weteringhoek een completer voorzieningengebied, waarbij sporten, zorg, kinderdagopvang en andere soortgelijke functies samen komen.

6. **Krachtig betrokken samenleving**

Het unieke karakter van het voorzieningengebied Weteringhoek ontwikkelt zich naar een sterk met elkaar betrokken mini-samenleving. Door het gehele gebied kan uitwisseling plaatsvinden. Zowel tussen leeftijdsgenoten, als tussen mensen uit verschillende generaties, met het behoud van de eigen doelen terwijl rekening wordt gehouden met elkaar. Voorliggend initiatief vindt hier aansluiting bij en biedt ook mogelijkheden hiertoe, door uitwisseling te zoeken met omliggende voorzieningen in Houten.

7. **Voorzieningen**

De beoogde ontwikkeling voorziet in een onmisbare behoefte van de Houtense samenleving. Er bestaat de komende tijd in ieder geval een behoefte aan 450 zorgwoningen voor ouderen. De wens is dat deze doelgroep zich kan blijven bestigen in de Houtense samenleving. Zo kunnen zorgbehoevende en kwetsbare ouderen in hun eigen maar toch nieuwe omgeving zoveel mogelijk zorgeloos hun leven voortzetten, zodat ze bereikbaar blijven in de buurt van hun oude leefomgeving.

8. **Ondernemerschap**

Het voorzieningengebied Weteringhoek kent een laag bebouwingspercentage. Hiermee wordt weliswaar veel open ruimte gecreëerd, maar dat beperkt tevens de invulmogelijkheden. In een tijd waar de druk op de ruimte groot is, vraagt het om slim en inventief ruimtegebruik. Voorliggend plan combineert de open ruimte voor ontmoeten, groene buitenruimte voor beleving en toch een intensieve zorg voor een groeiende taak van de samenleving: een goede oudedagsvoorziening voor kwetsbare ouderen. Het gebied van de Weteringhoek biedt deze mogelijkheid en is daarom bij uitstek de juiste omgeving voor een ontwikkeling als deze. Door het creëren van 'shared spaces' zoals de open groene tuin, maar ook de huiskamers intern, worden diverse gebruikers met elkaar verbonden.

9. **Multidisciplinair ontwerpen**

Het ontwerp van het gebouw combineert de praktijk van het gebruik met de kwaliteit die de omgeving biedt. Er is nadrukkelijk aansluiting gezocht met de reeds gebouwde omgeving. De beginselen van de ruimtelijke kwaliteit van de Weteringhoek worden nageleefd. Het gebouw vormt in samenhang met de omgeving een krachtige verschijning, zonder hierbij te overheersen waardoor het goed wordt opgenomen in de omgeving. De toevoeging van het groene open karakter zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied aanzienlijk wordt vergroot.

10. **Regie nemen**

Het initiatief is in nauwe samenhang met de gemeente uitgewerkt en ontwikkeld. Zo is er zorgvuldig overleg geweest met o.a. de gemeente en gezocht naar de juiste doelgroep voor deze locatie, en hoe dit planologisch juridisch in te bedden. In het ontwerp is, in samenwerking met de partijen, gezocht naar de juiste vormgeving waarbij kwaliteit en efficiëntie van het ontwerp leiden tot een optimale voorziening voor Houten. Deze voorziening zal een grote toegevoegde waarde hebben op de behoefte vanuit de Houtense samenleving.

Hiermee draagt onderhavig planinitiatief op elk van de 10 kernwaarden in zekere mate bij aan het verbeteren van de kwaliteit van Houten.

3.4.3 Programma Ruimte 2017-2019

Het Programma Ruimte 2017-2019 van de gemeente Houten heeft tot doel om de verschillende ruimtelijke ambities van de gemeente te vertalen naar concrete plannen voor de twee à drie jaar vanaf 2017. Daarnaast geeft het doorkijk voor de periode daarna en vormt het de basis voor toekomstige herijkingen. Het is een instrument om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling van Houten te komen. Alhoewel het programma is gericht op de periode tot en met 2019, werkt deze in de jaren daarna wel door.

Het programma Ruimte geeft richting aan ontwikkellocaties in Houten. De locaties kunnen ingezet worden voor wonen en zorg, sociale woningbouw maar ook voor nieuwe woningbouwconcepten. In het programma Ruimte zijn ook publieke belangen gedefinieerd die het inhoudelijk kader bepalen voor specifieke herontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt in de Weteringhoek. Een kans voor dit gebied is de verdere uitbouw van het voorzieningenniveau waarbij ook verblijfsvoorzieningen in beeld komen. Aan de andere kant vormt leegstand een bedreiging voor het gebied. De voorgenomen ontwikkeling sluit hier goed op aan, door onzelfstandige zorgwooneenheden te realiseren. Daarmee wordt het voorzieningenniveau versterkt en wordt leegstand tegengegaan. Daarnaast wordt in het programma Ruimte ingezet op voorzieningen voor ouderen. De voorgenomen ontwikkeling sluit met de realisatie van zorgwooneenheden aan op deze vraag.

3.4.4 Sociale Koers 2020-2023

De sociale koers 2020-2023 is opgesteld om de uitdagingen binnen het sociaal domein uiteen te zetten en hier oplossingen voor te bieden, om onder andere de zorg beschikbaar en betaalbaar te houden voor de inwoners die het nodig hebben. De kern van de sociale koers kan worden samengevat in de zin 'een inclusieve samenleving'. De gemeente Houten vindt het belangrijk dat iedereen de kans krijgt om mee te doen in de maatschappij en erbij te horen. Het beleid is er dan ook op gericht om te zorgen voor toegankelijke voorzieningen en een toegankelijke openbare ruimte. Uitgangspunt bij het faciliteren van woningen voor ouderen is het realiseren van woningen in bestaande buurten, om zo binnen de eigen sociale omgeving te kunnen blijven. Wanneer dit in de praktijk niet mogelijk blijkt, wordt er samen met de markt en zorgpartijen gezocht naar passende woonvormen voor ouderen.

Doorwerking plangebied

De kernwaarde uit de sociale koers is inclusiviteit; dat iedereen kan meedoen in de samenleving. Alhoewel er vanuit de sociale koers wordt aangestuurd op zoveel mogelijk passende woningen faciliteren voor inwoners met een beperking, zodat iedereen zo lang mogelijk in de eigen buurt kan blijven wonen, is dit in veel gevallen niet mogelijk vanwege de zware zorgvraag. Een gebouw waar op grootschalige wijze zorg wordt verleend aan mensen met een zware zorgvraag is lastig te realiseren binnen de bestaande woonwijken. Door het realiseren van een zorg-gebouw waar alle benodigde faciliteiten aanwezig zijn, in een rustige omgeving die gericht is op voorzieningen, wordt deze zorgvraag gefaciliteerd. Aangezien er alleen maar zware zorg zal worden verleend binnen het gebouw wordt een geïsoleerde woonomgeving voorkomen. De bewoners kunnen elkaar ontmoeten in de gemeenschappelijke ruimtes, zowel binnen, als buiten in de binnentuinen. Doordat de binnentuinen zijn ingebouwd door de opgetrapte gebouwen wordt een veilige omgeving voor de bewoners gecreëerd.

Omdat er middels de realisatie van het zorgcomplex wordt aangesloten bij de behoefte voor zorgwooneenheden, en er zo een passende oplossing wordt geboden aan het bestaande tekort, wordt er invulling gegeven aan de sociale koers 2020-2023. Doordat de mensen met een zware zorgvraag geclusterd zitten in een gebouw met veel gezamenlijke binnen-en buitenruimtes wordt gewaarborgd dat de bewoners niet geïsoleerd worden.

3.4.5 Woonvisie 2021-2030

De Woonvisie Houten 2021-2031 heeft als doel om beter te sturen op de uitvoering van het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2040. In de woonvisie zijn vier speerpunten geformuleerd:

1. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040.
2. Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad in Houten door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen.
3. Een Thuis voor iedereen.
4. Opgave duurzaamheid en wonen.

Deze vier speerpunten zijn vertaald in 12 ambities voor de gemeente Houten.

Doorwerking plangebied

In de gemeente Houten is een vraag naar 4.750 woningen. Specifiek is er een vraag naar circa 450 zorgwoningen. De gemeente Houten wil daarom inzetten op het realiseren van zorgwoningen en 24-uurszorg. Deze wens is uitgewerkt in de ambities 'invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg' en 'de volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties volgens de Woningwet'.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet enkel in onzelfstandige zorgwooneenheden. Deze kunnen zowel voor korte als voor lange termijn worden bewoond. De woonvisie gaat met name uit van zelfstandige wooneenheden. Op dit punt is er daarom niet direct raakvlak met de woonvisie. Echter is er wel een sterke behoefte naar dit type woonvorm. Daarmee wordt wel voor een aanwezige vraag gebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op de ambities van de Woonvisie 2021-2031.

3.4.6 Visie Groen en Biodiversiteit Houten

Groen en biodiversiteit zijn wereldwijd belangrijke onderwerpen. Vergeleken met de biodiversiteit in 1990 is in Nederland de biodiversiteit van nagenoeg alle ecosystemen afgenomen en vele malen lager dan niet-aangetaste ecosystemen. Belangrijke oorzaken zijn intensieve landbouw, stikstofdepositie, vervuiling, afname van natuuroppervlak en versnippering van natuurgebieden.

De Visie Groen en Biodiversiteit geeft richting aan het beleid voor groen en biodiversiteit in de gemeente Houten. Hiermee biedt de visie een leidraad om te bepalen welke maatregelen bijdragen aan het versterken van het groen en de biodiversiteit. Op basis van deze visie worden in de toekomst uitvoeringsprogramma's opgesteld.

De visie geeft voor 8 thema's mogelijke maatregelen mee. De thema's betreffen groenbeheer, water(beheer), ecologische verbindingen, kleine landschapselementen, soortenbeheer, voorlichting/educatie, natuurinclusieve landbouw en tijdelijke natuur.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief voorziet in een nieuwe tuin. De tuinen in Houten vormen een essentieel onderdeel in de totale biodiversiteit in de gemeente. De gemeente streeft naar meer gevarieerd groen in de tuinen, zodat deze geschikt zijn voor zoveel mogelijk soorten fauna.

Door de realisatie van nieuwe bomen en struiken in deze tuin kunnen diverse vogels gebruik maken van het plangebied. Door de toevoeging van plantenbakken kunnen diverse bloemen worden geplant, welke insecten aan kunnen trekken. Ook worden groene daken aangelegd, waar insecten en vogels gebruik van kunnen maken.

Op deze manier wordt bijgedragen aan de biodiversiteit in het plangebied en wordt aangesloten op de Visie Groen en Biodiversiteit.

3.4.7 Nota parkeernormen Houten 2021

De Nota Parkeernormen is van toepassing bij nieuw- en verbouwplannen (ruimtelijke ontwikkelingen) waarvoor een bestemmingsplanwijziging en/of omgevingsvergunning verplicht is. Hierbij wordt getoetst door de gemeente Houten of in het plan voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd conform de Nota Parkeernormen. Dit aspect wordt in dit bestemmingsplan nader onderbouwd in paragraaf 4.13.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Ten aanzien van eventuele toekomstige ontwikkelingen geldt in het algemeen dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming of bij graafwerkzaamheden. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal op basis van de Wet bodembescherming en de Wabo (art 6.2c) pas gebouwd/ontwikkeld mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan/BUS-melding is gevoegd.

4.1.2 Doorwerking planinitiatief

In april 2022 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lycens B.V. Met dit onderzoek is onderzocht of de bodem geschikt is voor de beoogde woonzorgfunctie. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan nikkel aangetoond. Deze overschrijden de achtergrondwaarde niet. In de ondergrond zijn een matig verhoogd gehalte aan zink en licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond. Ter plaatse van één boring is de gehalte aan zink licht verhoogd. Er is echter geen sprake van een sterke verontreiniging in de ondergrond.

Daarnaast zijn licht verhoogde gehalten aan DDE en DDD aangetoond. Ook is een geringe gehalte aan chloride aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen zijn dusdanig beperkt dat deze geen gevolgen hebben voor de gezondheid van de toekomstige gebruikers van de locatie. Daarom zijn er milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Een nader bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

Het nationale beleid voor archeologie is afkomstig uit Europees beleid. Het Verdrag van Valetta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd. Dit is gegaan in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007. Hiermee zijn een aantal wetten gewijzigd. Dit zijn onder andere de Monumentenwet (1988), de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de Wamz hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Dit is ook verwerkt in de Erfgoedwet sinds 1 juli 2016. In de toekomst zal de zorgplicht verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

4.2.2 Doorwerking planinitiatief

Uit de regels en toelichting van het geldende bestemmingsplan 'plan Kruisboog en Weteringhoek' blijkt dat er geen archeologische waarden in het geding zijn. De archeologische beleidskaart van de gemeente Houten bevestigt dit, zoals te zien is in afbeelding 4. Het plangebied ligt namelijk binnen categorie 5, een gebied of terrein met lage archeologische verwachting of geen archeologische verwachting. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.



Afbeelding 7: Uitsnede Archeologische Beleidskaart Houten

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

In de ruimtelijke ordening moet de cultuurhistorie worden afgewogen. Het rijk heeft in 2009 hiervoor een aanzet gegeven in de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Het Rijk stelt dat de cultuurhistorie moet worden verantwoord in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. De Bro is samen met andere wetten al eerder toegepast op 17 juni 2011. Zo zijn ook het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische Monumentenzorg (Bamz) aangepast. Dit sluit aan op de vaststelling van de Wijzigingswet Monumentenzorg 1988. Ook sluit het aan op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in 2011. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen. Dit is met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waar de voorbereiding van een bestemmingsplan aan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd. In deze beschrijving moet worden aangegeven hoe er met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Ook moet het aangeven hoe er met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren worden gehaald.

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van het cultuurerfgoed in Nederland in één nieuwe wet. De wet is van kracht sinds 1 juli 2016 en gaat over het behoud en beheer van cultureel erfgoed. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving is overgenomen in de Erfgoedwet. Dit betreffen de Monumentenwet en de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast is de aanwijzing van rijksmonumenten overgenomen. Ook is overgenomen wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet over het cultureel erfgoed. Deze heeft betrekking op de museale objecten, musea, monumenten, en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten. Deze hadden elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat deze beschermingsniveaus worden gehandhaafd. Dit zijn de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Omgevingswet wordt naar verwachting in 2022 of 2023 ingevoerd.

4.3.2 Doorwerking planinitiatief

In de Weteringhoek zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De dichtstbijzijnde locaties met cultuurhistorische waarden liggen in het centrum van Houten. Onderhavig planinitiatief doet geen afbreuk aan deze cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.4 Flora & Fauna

4.4.1 Beleidskader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet, en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora & fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht. Een voorbeeld is door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Lingegebied & Diefdijk-Zuid, ligt op een afstand van circa 10,1 kilometer vanaf het plangebied. Het dichtstbijgelegen gebied dat deel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1,4 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de afstand kunnen effecten als areaalverlies, vernippering, verstoring en verandering van waterhuishouding van het Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten. Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming in acht te worden genomen. Deze zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg dient te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied.

4.4.2 Doorwerking planinitiatief

Op 13 augustus 2020 is door EcoTierra een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is toegevoegd als Bijlage 2. Uit dit onderzoek is gebleken dat er mogelijk vleermuizen en steenmarters in het plangebied voorkomen. Andere beschermde flora en fauna zijn in het plangebied niet aanwezig.

In navolging op de quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenmarters en vleermuizen. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 3. Tijdens dit onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarters vastgesteld. Er is tijdens dit onderzoek geen steenmarter meer waargenomen. Wel foerageren enkele vleermuizen in het gebied. Het betreft echter geen significant foerageergebied. Daarom kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ingreep geen overtreding van de Wnb tot gevolg heeft. Uiteraard is de zorgplicht altijd van toepassing.

4.5 Stikstofdepositie

4.5.1 Beleidskader

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) - dat in juli 2015 van kracht werd - berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempels- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hiermee kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Per 1 juli 2021 is de nieuwe stikstofwet in werking getreden. Door deze wetgeving is het in principe niet langer noodzakelijk om ook de realisatiefase (lees: bouwfase) te betrekken in het onderzoek, alleen de gebruiksfase dient nog onderzocht te worden.

4.5.2 Doorwerking planinitiatief

In november 2023 is door Lodewijk Groep een Aerijs-berekening uitgevoerd waarin de negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn berekend op het gebied van stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Lingegebied & Diefdijk-Zuid, welke op 10,1 kilometer van het plangebied afligt. De toename in verkeersbewegingen door de voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Ook de uitstoot als gevolg van de bouwfase van maximaal 90 zorgwooneenheden leidt niet tot een toename in stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Daarom zijn er geen belemmeringen op het gebied van stikstof voor de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

Wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wg) bepaalt de wettelijke grenswaarden van de toelaatbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag moet deze in acht nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Er moet getoetst worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder. Dit vindt plaats per weg. 30 km/h wegen zijn vrijgesteld van het onderzoek in de Wg. Het geluidsniveau door het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Dit is van toepassing bij nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting werd voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd. Deze bedraagt 48 dB. De gemeente kan een hoger geluidsniveau toestaan als deze wordt overschreden. Dit heet de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag alleen worden verleend onder één voorwaarde. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat er geen bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen mogelijk zijn. Dit zijn maatregelen om het geluidsniveau terug of onder het ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting terug te brengen. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zwarte lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan. De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen - vastgelegd in eerder genomen besluiten - blijven gelden.

4.6.2 Doorwerking planinitiatief

Er is door K+ een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai voor de voorgenomen ontwikkeling. Het volledige onderzoek is toegevoegd als Bijlage 5.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden overschreden vanwege wegverkeerslawaai van de Rondweg. De gevelbelasting bedraagt maximaal 58 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dient een hogere waarde te worden vastgesteld door het bevoegd gezag.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beleidskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, artikel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveloxide, stikstofoxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs de wegen vooral de grenswaarden voor stikstofoxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofoxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 2: Luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- De bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening geboden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

Besluit niet in betekende mate

In het Besluit niet in betekende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

4.7.2 Doorwerking planinitiatief

De jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 bepaald.

De dichtstbijzijnde meetpunten zijn gelegen aan de Rondweg. De jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ zijn minder dan 35 µg/m³. Het aantal PM₁₀ overschrijdingsdagen is minder dan 35 dagen. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} is minder dan 20 µg/m³. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planinitiatief.

Daarnaast behoort de realisatie van circa 70 tot maximaal 90 zorgwoningen tot de categorie gevallen dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft een rekentool ontwikkeld waarmee onderzocht kan worden of een project inderdaad 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze tool wordt het verwacht aantal verkeersbewegingen ingevoerd die de ruimtelijke ontwikkeling genereert. In paragraaf 4.13 wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie. Op basis van de berekende verkeersgeneratie is de nibm-tool ingevuld (zie afbeelding 5). De verkeersgeneratie zal lager zijn dan het aantal waarmee is gerekend, omdat de afname aan verkeersbewegingen door het verdwijnen van de huidige functie niet is ingevuld. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	260
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,41
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 8: resultaten nibm-tool

4.8 Geur

4.8.1 Beleidskader

Het omgevingsaspect geur moet meegewogen worden bij het opstellen van een nieuw bestemmingplan of ruimtelijke onderbouwing voor geurgevoelige objecten zoals woningen. Het is niet toegestaan om zonder meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

- Is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? belangen bedrijf en omgeving)

Wat precies het belang geurgevoelig object is, hangt af van welke definitie van toepassing is. Het Activiteitenbesluit kent twee verschillende definities: geurgevoelig object en gevoelige gebouwen. Binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden geurgevoelige objecten, zoals woningen, tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen beschermd. Ook gevoelige gebouwen zoals onderwijsinstellingen en ziekenhuizen worden beschermd. Zowel het belang van de omliggende agrarische bedrijven als de nieuwe woonbestemming mag niet onevenredig geschaad worden. Het is in principe niet mogelijk om de realisatie van geurgevoelige objecten in een geurcontour mogelijk te maken. Voor het maken van uitzonderingen moeten zeer zwaarwegende belangen aan de orde zijn.

4.8.2 Doorwerking planinitiatief

In de nabije omgeving bevinden zich geen functies die mogelijk geurhinder veroorzaken. De beoogde ontwikkeling maakt eveneens geen ontwikkelingen mogelijk die geurhinder veroorzaken. Daarmee vormt het omgevingsaspect geur geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de bedrijvigheid in en rondom het plangebied problemen oplevert voor de milieugevoelige functies (zoals wonen). In onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) weergegeven.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 3: Richtafstanden VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009)

4.9.2 Doorwerking planinitiatief

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe milieubelastende functie. De ontwikkeling zal daarom niet leiden tot hinder voor gevoelige functies in de omgeving.

De omgeving van het plangebied is een voorzieningengebied, met onder andere een diverse sportverenigingen, kinderdagverblijven, een politiebureau en diverse andere (maatschappelijke) voorzieningen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied.

In onderstaande tabel zijn de bedrijven in de omgeving in kaart gebracht.

Adres	Inrichting	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand tot beoogde zorgvoorzieningen
Draaibrug 3	Dagcentrum	1	0	0
Draaibrug 1	Kinderdagverblijf	2	10	10
Tuibrug 1	Kinderdagverblijf	2	10	30
Tuibrug 3	Binnenspeeltuin	2	10	22
Hefbrug 2	Dansschool	2	10	55
Tuibrug 2	Kinderdagverblijf	2	10	10

Tabel 4: Omliggende bedrijven met bijbehorende milieucategorie

Aan de Tuibrug 3 is een binnenspeeltuin gevestigd. In de VNG-brochure zijn geen richtafstanden opgenomen voor binnenspeeltuinen. Daarom dient aangesloten te worden bij een vergelijkbare inrichting. Binnenspeeltuinen hebben een vergelijkbare mate van overlast als een amusementshal of gymnastiekzaal. Deze functies vallen onder milieucategorie 2. Daarom wordt voor de binnenspeeltuin uitgegaan van milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele milieubelastende functies aanwezig. Zoals in

bestemmingsplan Tuibrug 4

bovenstaande tabel te zien is, wordt de minimale afstand naar deze functies behaald, waardoor er geen sprake zal zijn van overlast door deze functies. Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Beleidskader

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplotbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het vigerende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling.

4.10.2 Doorwerking planinitiatief

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldig persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (een op een miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts een persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van de bevolking rond een risicobron. Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Beleid externe veiligheid buisleidingen'.

4.11.2 Doorwerking planinitiatief

De het woonzorgcomplex is een kwetsbaar object in het kader van de Bevi, welke getoetst dient te worden op externe veiligheid. Afbeelding 6 toont een kaart met de risico's in de omgeving van het plangebied. Het plangebied is in oranje weergegeven.

Transport gevaarlijke stoffen

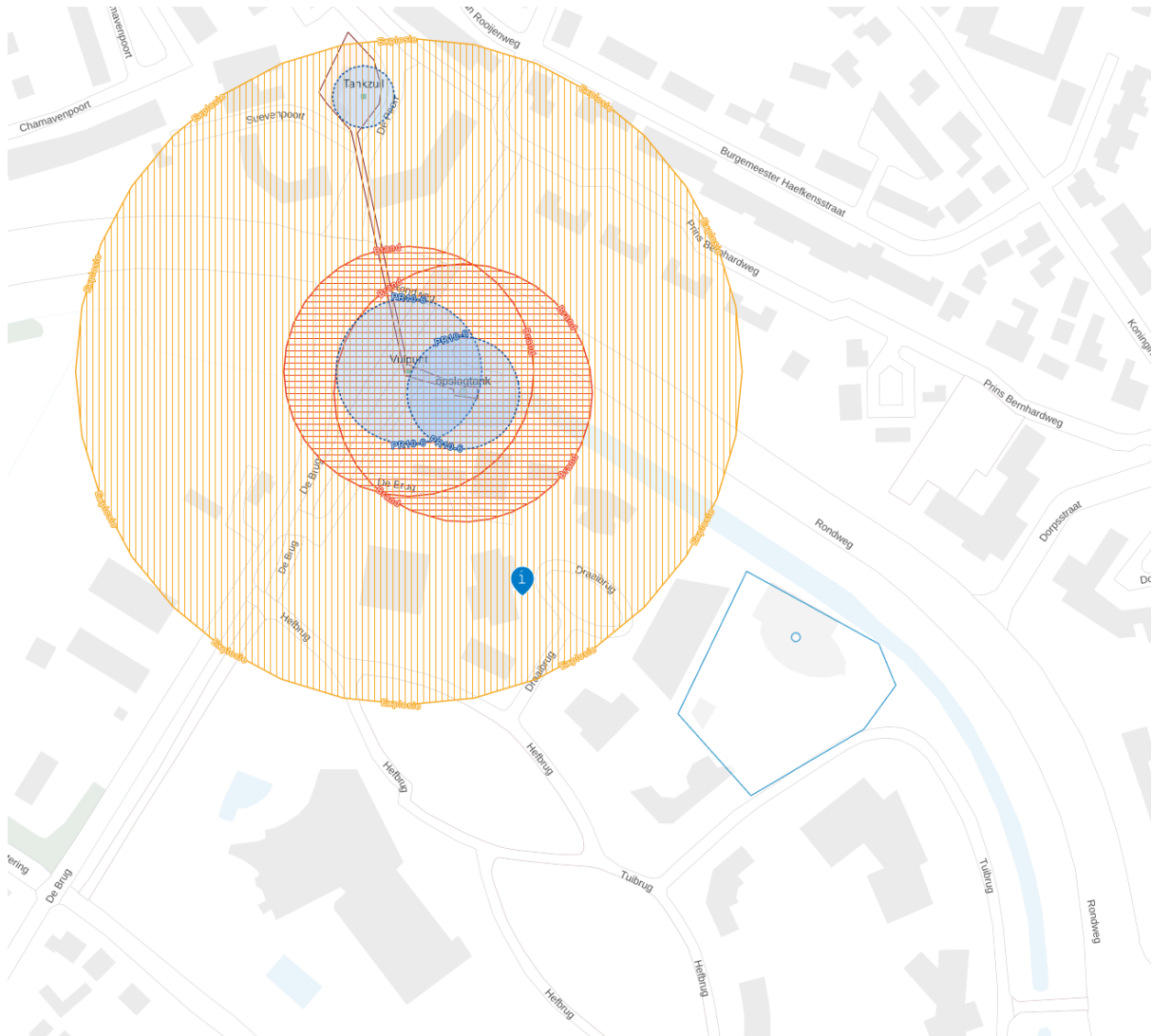
Het plangebied ligt in het toxische invloedgebied van de spoorlijn Utrecht - Meteren op ca. 810 meter afstand. Omdat de afstand van de spoorlijn tot het plangebied groter is dan 200 meter kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het gebied is goed bereikbaar en er zijn voldoende vluchtroutes. Mogelijk kan een afsluitbaar ventilatiesysteem en het instrueren van de medewerkers bijdragen aan de veiligheid.

Inrichtingen

bestemmingsplan Tuibrug 4

Op circa 400 meter van het plangebied is een koelinstallatie voor ammoniak gesitueerd. De risicoafstand van deze risicovolle inrichting bedraagt 0 meter. Voor het groepsrisico geldt tevens een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 0 meter. Daarmee vormt het de koelinstallatie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Op circa 200 meter vanaf het plangebied bevindt zich een LPG vulpunt. Op circa 170 meter afstand bevindt zich de opslagtank. De risicocontour voor brand bij deze punten is 60 meter. Daarnaast kent het BEVI een minimale afstand van 150 meter tot de grens van het invloedsgebied vanwege het groepsrisico. Vanuit de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval' van 14 juni 2016 is er ook een effectcirkel van 160 meter aangegeven. Binnen deze cirkel wordt geadviseerd rekening te houden met het effectgebied van de warme BLEVE ten aanzien van zeer kwetsbare objecten. Kijkend naar afbeelding 9 valt het plangebied buiten deze contour.



Afbeelding 9: Uitsnede risicikaart. Plangebied blauw omlijnd.

Conclusie

Rondom het plangebied zijn geen overige risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van risicovolle inrichtingen. Daarom vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt ten tijde van het aanvragen van de omgevingsvergunning nader overlegd met de Veiligheidsregio Utrecht ten aanzien van het inrichtingsplan en de beoogde bouwplannen.

4.12 Water

4.12.1 Beleidskader

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld aan de hand van de Waterwet. Deze is sinds 22 december 2009 van kracht. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Het NWP 2016-2021 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen in het nieuwe NWP.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater. Dit beleid is met vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen vloeit het rijksbeleid voort. Het rijksbeleid is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het NWP 2009-2015. Ook is het rijksbeleid opgenomen in de actuele versie van de NWP voor de periode 2016-2021;
- Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water. Voorbeelden zijn afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (SVIR, bestuursakkoord water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het NWP. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen. Actuele plannen en maatregelenprogramma's moeten volgens de Europese eisen opgesteld worden volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR), en de Kaderrichtlijn mariene Strategie (KRM).

Het NWP formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie. Ook investeert het NWP in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte, en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 verplicht het Besluit ruimtelijke ordening een watertoets te verrichten. De watertoets bedrijft het proces waarop de waterbeheerder en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces leidt uiteindelijk tot een 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit. Bij dit bestemmingsplan zijn de Hoogheemraadschap van de Stichtse Rijnlanden en de gemeente Houten de waterbeheerder. De waterparagraaf bevat een beschrijving over de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerprogramma

Het waterbeheerprogramma van De Stichtse Rijnlanden is op 22 december 2021 vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities en inzet om de waterdoelen voor dit gebied te bereiken. De volgende vier thema's staan centraal:

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

Keur en uitvoeringsregels

Vanaf 7 mei 2021 is de nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap van kracht. In de keur staat wat wel en niet mag op of aan de waterkeringen 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.

4.12.2 Doorwerking planinitiatief

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt veel verharding uit het plangebied verwijderd. Per saldo zal er in de nieuwe situatie minder verharding aanwezig zijn en meer groen. Hierdoor kan het hemelwater beter worden geïnfiltreerd in de bodem. Ook hebben de groene daken een waterbergend vermogen. Hierdoor zal in de toekomstige situatie minder water naar het riool afgevoerd worden.

Bij ontwikkelingen waarbij de verharding toeneemt, schrijft het hoogheemraadschap voor dat watercompensatie plaats dient te vinden in het plangebied. Omdat met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een afname in verharding, is watercompensatie niet noodzakelijk.

Het plan wordt met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden afgestemd in het wettelijk vooroverleg.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Beleidskader

Bij een bestemmingsplanwijziging is het noodzakelijk om de veranderingen ten aanzien van verkeer en parkeren inzichtelijk te maken. De uitgangspunten voor de parkeerbehoefte bij nieuwbouw- en verbouwprojecten zijn gesteld in de Nota Parkeernormen Houten. Bij nieuwe ontwikkelingen mag geen overlast ontstaan door parkeren of een toename in verkeersbewegingen.

4.13.2 Doorwerking planinitiatief

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte binnen het plangebied wordt gebruik gemaakt van de Nota Parkeernormen Houten. Op basis van deze nota ligt het plangebied in het gebied Rest bebouwde kom. Voor een verpleeg- en verzorgingstehuis geldt een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige zorgwooneenheden. Dat betekent dat er tenminste 45 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden op eigen terrein, conform de Nota Parkeernormen. De opzet van het voorzieningen gebied voorziet in een centraal gelegen parkeervoorziening. Bezoekers van het gebied parkeren hier en lopen naar de locatie waar ze moeten zijn. In het geval van onderhavig planinitiatief wordt ervoor gekozen, gelet op de doelgroep en de ligging ten opzichte van het centrale parkeerveld, om ook parkeergelegenheid op de locatie te creëren.

Op eigen terrein worden maximaal 40 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de overige benodigde parkeerplaatsen geldt dat deze in de omgeving en op het centrale parkeerveld kunnen worden opgevangen. Dit is ook de wens van de gemeente Houten, om zo min mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren in het voorzieningengebied om op deze manier zo min mogelijk verharding te realiseren. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal er, naar aanleiding van de concrete zorginstelling, invulling worden gegeven aan het aantal senioren- en invaliden parkeermogelijkheden.

Tevens werd er in de voormalige situatie door de bezoekers van Thermen Houten geparkeerd op de naastgelegen percelen en parkeerplaatsen. Aangezien er voor het nieuw te realiseren planinitiatief wordt voorzien in parkeerplekken op eigen terrein is hier sprake van een verbeterde situatie. Het aspect parkeren vormt dus geen belemmering voor onderhavig planinitiatief.

Verkeersgeneratie

De verkeersintensiteit in de huidige situatie (planologisch maximale invulling) bedraagt 185 verkeersbewegingen per dag. Op basis van CROW-gegevens dient immers rekening te worden gehouden met 10,3 verkeersbewegingen per 100m² bvo voor wellness centra. In de huidige situatie is er in het plangebied circa 1.800m² aan bebouwing, wat resulteert in een totale maximale verkeersgeneratie van 185 verkeersbewegingen per dag. Deze verkeersbewegingen die verdwijnen als gevolg van de sloop van het saunacentrum kunnen in mindering worden gebracht bij de berekening van de toekomstige maximale verkeersgeneratie.

De verkeersintensiteit in de toekomstige situatie is beredeneerd op basis van het aantal bewoners en medewerkers. Bewoners zullen geen gebruik maken van de auto; bezoekers en medewerkers wel. Op basis van het maximale aantal (90) onzelfstandige zorgwooneenheden wordt uitgegaan van 90 bezoekers per dag. Dit leidt tot 180 verkeersbewegingen. Daarnaast wordt met de maximale zorgwooneenheden uitgegaan van 40 medewerkers, die een totaal van 80 verkeersbewegingen genereren. In totaal zullen er maximaal 260 auto's per dag zijn. Om dit verder toe te lichten met een maatgevend spitsuur van 8%, zal dit maximaal 20 auto's per uur betekenen.

Daarnaast zijn de verkeersstromen geleidelijk verdeeld over een dag. Bezoek is doorgaans mogelijk op elk moment van de dag waardoor de verkeersbewegingen van bezoekers geen extra druk geven gedurende de spijstijden. Het personeel is verdeeld in verschillende shifts waarvan de nachtploeg het kleinst zal blijken en de ochtend en middag ploeg gelijk zullen zijn. De ploegtijden zijn doorgaans 7.00-15.00 uur ochtenddienst, 15.00-23.00 uur middagdienst en 23.00-7.00 uur nachtdienst of daaromtrent. Hier kan uitgegaan worden van verkeersstromen van 16-16-8 of 18-18-4 (in totaal 40 verkeersbewegingen).

Daarnaast zullen, bij het realiseren van minder appartementen (70 eenheden), de verkeersbewegingen afnemen. Zodra er van 70 onzelfstandige zorgwooneenheden wordt uitgegaan, zal het tot een bezoekersaantal van 70 per dag leiden. Er zullen dan in totaal ongeveer 200 auto's per dag rijden, verdeeld over de gehele dag.

Gezien de bovenstaande onderbouwing kan worden aangenomen dat de verkeersintensiteit als gevolg van onderhavig plan binnen de toelaatbare grenzen van de bestaande infrastructuur ligt.

Andere vervoersvormen

Houten kent een uitstekende fietsinfrastructuur. Ook de Weteringhoek is goed ontsloten voor fietsers naar de rest van de stad. Langs de Weteringhoek ligt een hoogwaardig fietspad welke van oost naar west loopt. Deze verbindt het gebied met onder andere Houten-Zuid en Utrecht. Ook is een fietspad aanwezig naast De Brug, welke het gebied verbindt met het centrum van Houten en de noordelijke wijken van de plaats.

Nabij de ingang van het pand worden fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn goed bereikbaar vanaf de doorgaande fietspaden. Werknemers en bezoekers kunnen hier gebruik van maken. Daarmee is het plangebied goed toegankelijk voor fietsers.

Verder liggen op circa 5 minuten loopafstand twee bushaltes, betreffende Oude Dorp en Weteringshoek. Diverse buslijnen maken van deze haltes gebruik. Een deel van deze bussen rijdt van of naar Station Houten. Vanaf daar kan men met de trein de reis vervolgen. Daarmee is het plangebied tevens goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

4.14 Duurzaamheid

Gelet op de eindigheid van ruimte en bouw- en brandstoffen is duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang. Duurzame ontwikkeling is de ontwikkeling die aansluit op de behoeften van heden en toekomst zonder het vermogen van de toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Energieprestatie indicatoren - BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Doorwerking planinitiatief

De gemeente Houten streeft naar duurzame ontwikkelingen. Meer concreet is het doel voor een duurzaam Houten in 2040: klimaat- en energieneutraal, stil en schoon, met volop groen en water, natuurlijk materiaalgebruik en (lokaal) gesloten kringlopen. Het gehele zorgcomplex wordt gasloos gerealiseerd. Op het dak worden waar mogelijk PV-panelen geplaatst. De overige beschikbare ruimte op de daken zal worden ingevuld met groene daken. Daarnaast zal er worden voldaan aan de BENG-normen overeenkomstig het bouwbesluit. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan een duurzaam gebouw en zal er worden voldaan aan het Bouwbesluit.

Op locatie wordt de hemelwaterafvoer afgekoppeld. Het terrein wordt groen, met zo min mogelijk verharding, ingericht daarmee is het terrein klimaatadaptief ingericht.

4.15 Milieueffectrapportage

4.15.1 Beleidskader

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat wanneer een m.e.r. moet worden toegepast. het besluit bevat bijlagen, waaronder de C- en D-lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit de C- en D-lijst geldt een m.e.r.-plicht respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplicht. Als een voorgenomen ontwikkeling activiteiten bevat zoals opgenomen in de D-lijst van het besluit m.e.r., maar beneden de drempelwaarden in deze lijst ligt, dan is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling mogelijk.

Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal moeten worden.

4.15.2 Doorwerking planinitiatief

Uit de vormvrije m.e.r.-aankmeldnotitie blijkt dat het voorgenomen planinitiatief geen nadelige milieueffecten met zich mee brengt. De aankmeldnotitie is toegevoegd als Bijlage 6.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische vertaling van de nieuwe ontwikkeling.

De verbeelding en de regels zijn het juridische deel van een bestemmingsplan. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden. Ook omvat het bepalingen over de toegelaten bebouwingen. Daarnaast bevat het regelingen over het gebruik van bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels. Ook heeft het de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen deel uit van het bestemmingsplan. Het heeft echter wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan. Ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Er is qua plansystematiek zoveel mogelijk aangesloten bij het Handboek Digitale Uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met een of meer artikelen:

- Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen (artikel 1). Ook bevat het een bepaling over de wijze van meten (artikel 2). De begripsbepalingen dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' bevat de bestemmingen. Eerst wordt een bestemmingsomschrijving gegeven. Vervolgens worden de bouwregels gegeven. Dan volgen de gebruiksregels. Daarna de eventuele nadere eisen. Ook kunnen er eventuele mogelijkheden voor afwijking van de bouwregels en de gebruiksregels worden gegeven.
- Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat regels die algemeen gelden en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn.
- Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' omvat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De overgangsbepalingen gaan over bouwwerken en het gebruik.

5.3 Planregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht.

5.3.1 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

De gronden met de bestemming maatschappelijk zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is regulier wonen niet toegestaan. Bewoning is enkel toegestaan mits dat noodzakelijk is voor het ontvangen van zorg.

5.3.2 Algemene regels

In de algemene regels zijn de regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele plangebied en alle andere regels in het bestemmingsplan.

5.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bouwregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning of omgevingsvergunning is verleend, gebouwd worden zolang de bestaande afwijking maar niet vergroot wordt en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

In het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is de tekst van de in een bestemmingsplan op te nemen regels voor het 'overgangsrecht gebruik' opgenomen.

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald

5.5 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van circa 70 tot maximaal 90 onzelfstandige woonzorgeenheden mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6:12 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de raad een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij de voorliggende ontwikkeling is het kostenverhaal anderszins verzekerd middels een tussen de gemeente en initiatiefnemer gesloten intentie- en anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de 'Leidraad Omgevingsinitiatieven & participatie' van de gemeente Houten zijn ook bij dit initiatief de directe belanghebbenden meegenomen in het plan van aanpak en is gevraagd om hun reactie. Middels een brief die is rondgestuurd aan de omliggende bedrijven en/of grondeigenaren zijn de directe belanghebbenden geïnformeerd in de planvorming en hebben zij hun mening kunnen uiten hierover. Ook is een informatieavond gehouden. Het verslag hiervan is te vinden in Bijlage 7.

6.2.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken terinzage gelegen. Hierbij was er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf donderdag 21 september 2023 tot en met woensdag 1 november 2023 voor een periode van zes weken terinzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan is dan inhoudelijk ook niet aangepast. Wel is er voor de volledigheid een nieuwe Aeries-berekening uitgevoerd, met gebruik van de nieuwe Aeries Calculator (versie 2023.0.1). Deze is vervangen voor de eerder uitgevoerde Aeries-berekening. Verder zijn er geen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 3 Nader onderzoek Flora & Fauna

Bijlage 4 Aeries-berekening

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie

Bijlage 7 Verslag buurtparticipatie Tuibrug

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Tuibrug 4' met identificatienummer NL.IMRO.0321.0860TUIBRUG4-VSBP van de gemeente Houten.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende 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 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.7 bestaande situatie (bebouwing en gebruik)

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijbehorend bouwwerk

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

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.19 dakopbouw

een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag;

1.20 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.21 differentiatielijn

aanduiding welke het verschil aangeeft tussen de, binnen één bestemming geldende, bouw- en / of gebruiksregels;

1.22 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.23 gebouw

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

1.24 geluidsgevoelige functies

geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder, te weten: woningen, onderwijsgebouwen (met uitzondering van gymnastieklokalen), ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medisch centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.26 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, met uitzondering van kinderdagverblijven;

1.27 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.28 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

1.29 onzelfstandige zorgwooneenheden

een niet zelfstandige wooneenheid bestemd voor verzorgd wonen die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt maar waarvan de bewoners vanwege hun beperktere zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg die beschikbaar is in de instelling waar de wooneenheid zich bevindt en welke zorg door die bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen;

1.30 prostitutie

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

1.31 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.32 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.33 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel is georiënteerd. Bij panden die met meerdere gevels op de openbare weg zijn gekeerd (hoekpanden) geldt een evenredig aantal voorgevels;

1.34 voorgevellijn

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen;

1.35 wonen

een object of perceel bestemd voor reguliere zelfstandige bewoning;

1.36 zelfstandige bewoning

het bewonen van een woning met een eigen toegang zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.7 peil

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onzelfstandige zorgwooneenheden', tevens maximaal 90 onzelfstandige zorgwooneenheden.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. verkeer- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen (maximaal 40 parkeerplaatsen);
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 100m² bedragen
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 m, met dien verstande dat de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel 1 m bedraagt;
- c. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en lichtmasten bedraagt 12 m;
- d. de maximale hoogte van vlaggenmasten bedraagt 6 m;
- e. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen en prostitutie
- b. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn;
- c. wonen;
- d. commerciële zaalverhuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbelregel

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 5 Algemene bouwregels

5.1 Bestaande maten

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen ter plaatse van de afwijking als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. in geval van herbouw is dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

5.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen en/of voorgevelrooilijnen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de verbeelding en hoofdstuk 2 worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, overstekken en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen en bouwwerken, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

5.3 Ongeoorloofde wijze van bouwen

Het is verboden op enig terrein of bouwperceel, waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, zodanig te bouwen dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de planregels van het betreffende bestemmingsplan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de betreffende planregels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Afwijken

Het college van burgemeester en wethouders kan middels omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding of in de planregels aangegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;

6.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.1 kan slechts worden verleend, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren van omliggende gronden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken:

- a. als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. voor het opslaan van kampeermiddelen, roei-, motor- en zeilboten en al of niet gedemonteerde strandhuisjes;
- c. voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

8.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

8.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Tuibrug 4 van de gemeente Houten.