

Ruimtelijke onderbouwing
Handboog 3, Houten

Ruimtelijke onderbouwing Handboog 3, Houten

Plannaam: Handboog 3, Houten
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Projectnummer: 2023-667
Datum: November 2024



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	3
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	3
1.4	LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE PROJECTGEBIED EN OMGEVING	5
2.2	DE GEWENSTE SITUATIE	5
2.3	VERKEER EN PARKEREN	7
HOOFDSTUK 3	BELEID	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	GELUID	16
4.2	BODEMKWALITEIT	16
4.3	LUCHTKWALITEIT	17
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
4.5	MILIEUZONERING	20
4.6	ECOLOGIE	22
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	24
4.8	WATER	25
4.8	WATERASPECTEN	25
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
HOOFDSTUK 6	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	28
6.1	VOOROVERLEG	28
6.2	INSpraak	28
6.3	ZIENSWIJZEN	28
BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		29
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	29
BIJLAGE 2	STIKSTOFBEREKENING	30
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA FAUNA	31
BIJLAGE 4	WATERTOETS	32
BIJLAGE 5	PARTICIPATIEVERSLAG	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

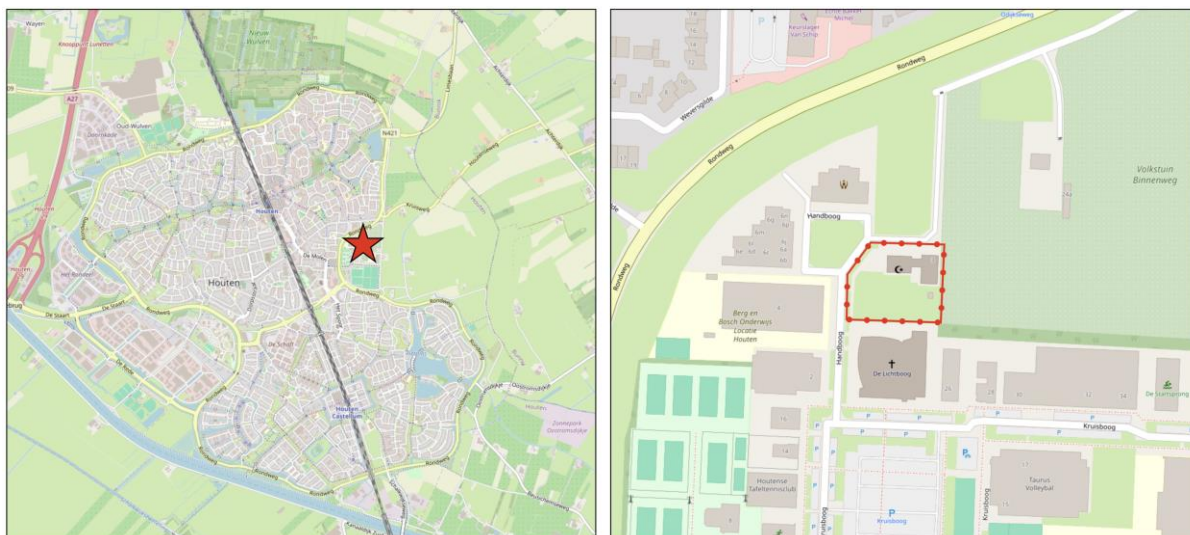
1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouw heeft betrekking op het perceel aan Handboek 3 te Houten. In het projectgebied is in de huidige situatie is een tijdelijke moskee aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe moskee te realiseren die dit tijdelijke gebouw vervangt. In het projectgebied geldt in de huidige situatie de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'.

In dit geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouw waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouw voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de kern Houten. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in de kern en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied is aangegeven met rode ster en een rode contour.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied in Houten en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: plattekaart.nl)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "plan Kruisboog en wettinghoek", dat is vastgesteld op 6 maart 2012 door de gemeenteraad van Houten. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. Hierin is het projectgebied met de rode contour aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Bestemmingsplan Oude dorp" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Beschrijving bestemming

Op basis van het geldende bestemmingsplan "plan Kruisboog en Weteringhoek" zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming 'Gemengd – Uit te werken' en daarmee bestemd voor onder andere maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning. Het betreft echt een uit te werken bestemming. Zo kan het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan vaststellen om invulling te geven aan de bestemming. Hiervoor zijn een aantal voorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan, zoals het uitvoeren van bepaalde milieuonderzoeken.

1.3.3 Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling van het projectgebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan aangezien er nog een uit te werken bestemmingsplan geldt. In dit geval wordt middels een omgevingsvergunning afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Houten beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie projectgebied en omgeving

Het projectgebied betreft het perceel aan de Handboog 3 te Houten, kadastraal bekend als gemeente Houten, sectie A, perceelnummer 13494. Het projectgebied ligt in het oosten van Houten en wordt omringd door verscheidene maatschappelijke voorzieningen zoals een kerk, een onderwijsinstelling en volkstuinen.

In de huidige situatie staat er op het perceel het tijdelijke gebouw van de moskee met bijgebouw. De bebouwing is ontsloten op de Handboog, waaraan ook twaalf parkeerplaatsen liggen. Het zuidelijke deel van het perceel is onbebouwd en bestaat uit gras.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied en de directe omgeving (Bron: PDOK.nl, 2023)

2.2 De gewenste situatie

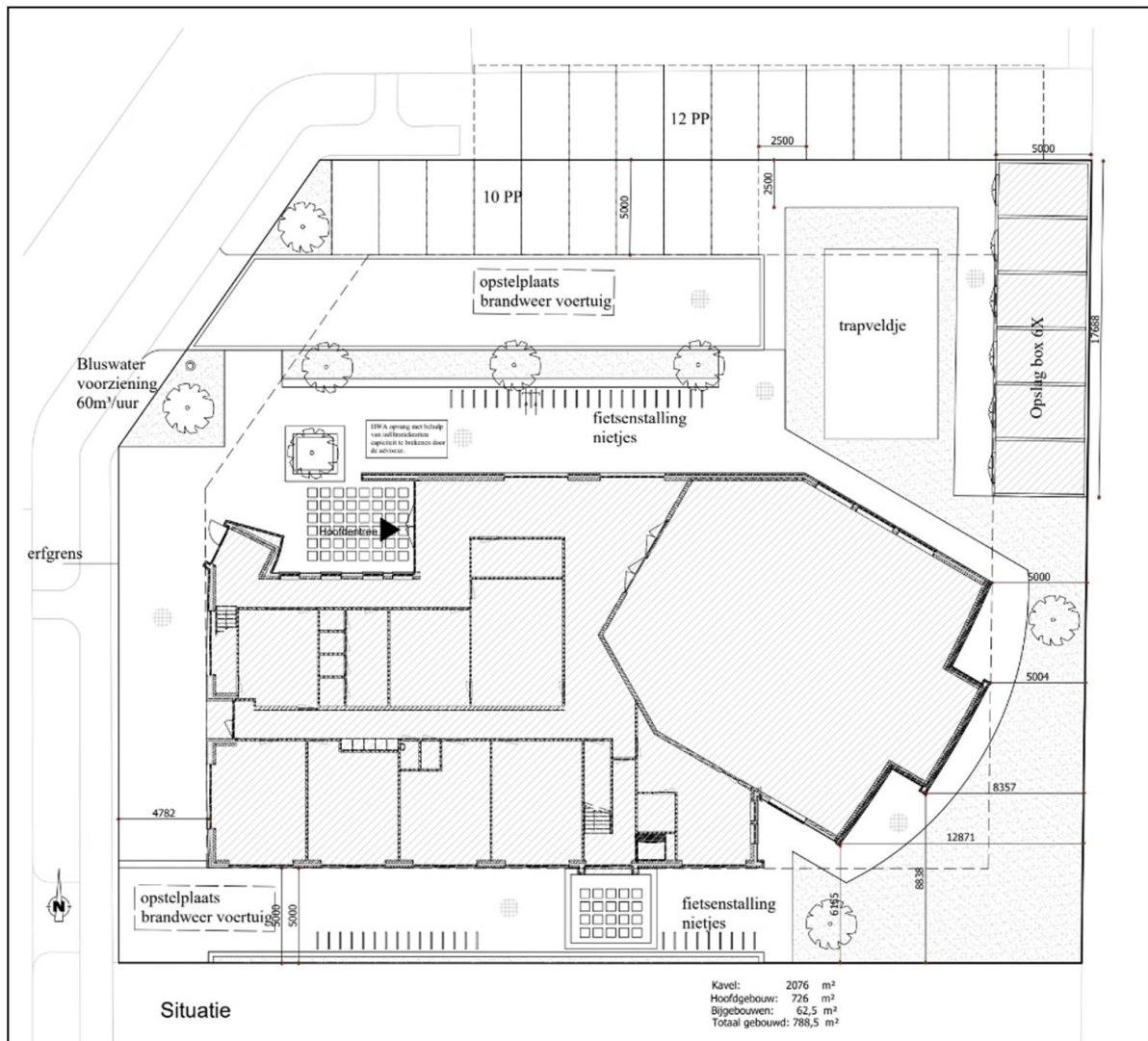
Het planvoornemen bestaat uit de sloop van de tijdelijke moskee ter plaatse, hiervoor komt een nieuwe moskee in de plaats. De beoogde moskee heeft grotendeels twee bouwlagen, uitzondering is de minaret met een bouwhoogte van 15 meter. Naast erfverharding zijn ook een aantal externe opslagboxen en een trapveldje beoogd. Plus minus 3 opslagboxen zijn voor eigen gebruik. Onder andere voor het houden van benefieten, bijeenkomsten, Iftar maaltijden, kinder/onderwijs activiteiten en in de toekomst willen we kunnen bijdragen aan humanitaire hulpacties (zoals inzamelen kleding, dekens voor rampgebieden). Deze activiteiten behoeven de benodigde opslagruimten. De andere 3 opslagboxen willen we qua verhuur koppelen aan de

studio's/vergaderruimten die wij willen verhuren aan maatschappelijke organisaties om de onkosten te kunnen dekken. Denk hierbij bijv. aan kleinschalig kinderopvang waarbij bakfietsen nodig zijn of speeltoestellen die na afloop opgeruimd moeten kunnen worden.

Het inpassen van de opslagruimten in het moskeegebouw zelf is niet mogelijk omdat alle ruimten een duidelijke dagelijkse/wekelijkse functie zullen hebben. Na 5 jaar tijdelijke moskee is goed in beeld gebracht wat er nodig zal zijn en is dit de kans om hierop te anticiperen.

Ook is de insteek om incidenteel ruimten te verhuren voor bijvoorbeeld: taallessen, vergaderruimte, huiswerkbegeleiding, bijles en dergelijke.

In afbeelding 2.3 is een impressie van de gewenste situatie opgenomen.



Afbeelding 2.3 Impressie gewenste situatie (Bron: AZAR architecten)

Het huidige tijdelijke gebouw

Het tijdelijke gebouw zal verwijderd worden in de eindfase van de nieuwbouw. Dit is de fase van de inrichting van het buitengebied. Er zal dan ruimte gemaakt worden om de parkeerplaatsen, groenvoorziening en opslagboxen aan te kunnen leggen.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de 'Nota parkeernormen Houten 2021' van de gemeente Houten. In deze nota zijn de parkeernormen voor de auto voor de gemeente Houten opgenomen.

In de parkeerkencijfers van CROW wordt onderscheid gemaakt naar de mate van stedelijkheid en ligging in de stedelijke zone. Op basis van deze uitgangspunten is een op Houten toegespitste gebiedsindeling gemaakt. Per gebied verschilt de hoogte van de parkeernorm, afhankelijk van het autobezit, het autogebruik en de bereikbaarheid met alternatieve vervoerswijzen, zoals het openbaar vervoer.

Hier wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: sterk stedelijk (bron: CBS Statline / gemeente Houten);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In de 'Nota parkeernormen Houten 2021' zijn specifieke parkeernormen opgenomen op basis van zitplaatsen in een religiegebouw, namelijk 0,2 parkeerplaatsen per zitplaats. Op basis hiervan wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte in de gewenste situatie berekend:

Gewenste situatie	Parkeernorm	Aantal	Totaal
Zitplaats	0,2	120	24
Totaal		24 parkeerplaatsen	

Op basis van bovenstaande berekening is sprake van een totale parkeerbehoefte van 24 parkeerplaatsen. Binnen het projectgebied worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd, zoals ook zichtbaar in de situatietekening in afbeelding 2.3. De overige parkeerbehoefte wordt opgevangen in het openbaar gebied, hoofdzakelijk direct ten noorden van het plangebied op de 12 parkeerplaatsen, eveneens weergegeven in afbeelding 2.3.

Voor veel diensten, buiten de piekmomenten om, zijn deze parkeerplaatsen toereikend. Overige eventuele parkeerbehoefte kan worden opgevangen op de gezamenlijke parkeerplaats van het voorzieningsgebied Kruisboog ten zuiden van het projectgebied. Omdat in de huidige situatie al sprake is van een moskee met een gelijk aantal reguliere bezoekers en hier eveneens geen complicaties zijn zal dit in de toekomstige situatie ook het geval zijn. Dit komt mede doordat de piekmomenten van de moskee op andere tijdstippen liggen dan de overige functies in de nabije omgeving. Zo is de drukste dienst voor de moskee op vrijdag middag tussen 13:00 en 14:30 uur, op dit moment is de zuidelijk gelegen parkeerplaats grotendeels leeg. Deze zuidelijke parkeerplaats wordt met name op zaterdag gebruikt in verband met alle sportvelden. De moskee heeft dan juist geen druk bezochte diensten.

In de huidige situatie is het parkeren geen issue gebleken, en er is geen reden om aan te nemen dat dit zal veranderen in de toekomstige situatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'parkeren' geen belemmeringen worden voorzien.

2.3.2 Verkeersgeneratie

Naast parkeren dient rekening te worden gehouden met het effect van de ontwikkeling op de verkeerssituatie. Hiertoe worden doorgaans berekeningen uitgevoerd op basis van de kencijfers van het CROW, zoals gevat in de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381)'. Echter geeft deze voor religiegebouwen geen verkeersgeneratie.

Nu kan op basis van voorgaande paragraaf gesteld worden dat op absolute piekmomenten 21 parkeerplaatsen benodigd zijn, dit zou 42 verkeersbewegingen met zich meebrengen op een piekmoment. De overige diensten zijn kleiner in omvang van bezoekersaantallen.

De standaard 5 dagelijkse gebeden worden gemiddeld gehouden met 12 bezoekers, waarvan de helft met de auto komt. Dit betekent een verkeersgeneratie van $6 * 2 * 5 = 60$ verkeersbewegingen per dag aan bezoekers. Voor de vrijdag met een piekmoment zou de verkeersgeneratie als volgt zijn: $6 * 2 * 4 + 42 = 90$.

Verkeersgeneratie als gevolg van personen behorende bij de moskee zal per dag 10 verkeersbewegingen zijn. Zo zal de verkeersgeneratie tussen de 70 verkeersbewegingen op een gemiddelde dag en 100 verkeersbewegingen op een drukke dag liggen. De omliggende wegenstructuur is berekend op deze verkeersgeneratie, ook wordt opgemerkt dat dit geen extra verkeersgeneratie is maar dat dit in de huidige situatie ook al speelt en geen belemmeringen oplevert.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen belemmeringen met zich meebrengt in het kader van de verkeersdruk.

2.3.3 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de realisatie van de voorliggende ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

a) Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

b) Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

c) Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

d) Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). In voorliggend geval is ter plaatse al een moskee, binnen het bestaand stedelijk gebied, op een al bebouwde locatie die bovendien al in gebruik is voor religieuze doeleinden. Hierom hoeft de voorgenomen ontwikkeling niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2021)

3.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2024 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

3.2.1.2 Uitgangspunten

De provincie heeft de ambitie uitgesplitst in meerdere ambities, die allen behoren tot het beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. De ambitie is uitgewerkt in de volgende speerpunten:

1. Gezonde en veilige leefomgeving;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

In dit geval zijn met name de onderdelen 1 (gezonde en veilige leefomgeving) en 4 (Vitale steden en dorpen) van belang.

3.2.1.3 Gezonde en veilige leefomgeving

Met het omgevingsbeleid wordt bijgedragen aan een gezonde en veilige leefomgeving in de provincie Utrecht. Het gaat daarbij in de eerste plaats om de fysieke omgeving. Denk aan woonmilieus (dichtheid en type bebouwing), de aanwezigheid van voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, scholen, ziekenhuizen, etc.), de mate van functiemenging voor aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en de kwaliteit van groen en water in de leefomgeving. Maar zeker zo belangrijk is de sociale omgeving en de veiligheid van de leefomgeving. Om prettig te kunnen wonen, moeten mensen zich thuis kunnen voelen. En mensen moeten zich veilig voelen, zowel sociaal als in het verkeer. Ook een gezonde leefomgeving is belangrijk. Het gaat dan zowel om zaken die te maken hebben met het milieu, als om de mate waarin de openbare ruimte de bewoners uitnodigt om gezonde keuzes te maken in wonen, werken, recreatie en vervoer.

De provincie heeft een prettige, leefbare omgeving, zoals ook het coalitieakkoord 2019-2023 'Nieuwe Energie voor Utrecht' aangeeft: *"Utrecht is een provincie om trots op te zijn. Gevarieerd, bruisend en met een rijke historie. Met een grote verscheidenheid aan levensstijlen, culturen en persoonlijke voorkeuren. Een provincie in de verstedelijkte Randstad met een divers landschap met veel groen en levendige steden en dorpen. De prachtige natuur- en recreatiegebieden, historische polderlandschappen, centrale ligging en mooie kunst en cultuur zorgen ervoor dat veel mensen graag in onze provincie willen wonen en recreëren."*

Om de provincie Utrecht zo te houden, en met nieuwe ontwikkelingen hieraan bij te dragen, hanteert de provincie Utrecht zijn uitgangspunten voor omgevingbeleid. De provincie Utrecht kiest voor gebiedsgerichte ontwikkelingen die bijdragen aan de Utrechtse kwaliteiten en de provincie Utrecht concentreert en combineert nieuwe ontwikkelingen. Daarbij biedt de provincie Utrecht ook ruimte voor lokale opgaven.

3.2.1.4 Vitale steden en dorpen

De provincie Utrecht kent een grote diversiteit aan steden, dorpen en kernen en een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Prognoses wijzen uit dat de provincie de komende decennia nog fors gaat groeien en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen.

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

De provincie vraagt daarbij aandacht voor de wijze van verdichting. Om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoefte aan wonen en werken zal de provincie zich moeten inspannen om, in alle kernen, innovatiever en compacter te bouwen dan we tot nu toe gewend zijn. De mate van compactheid is afhankelijk van de locatie, en hangt ook af van hetgeen mogelijk is relatie tot onze opgaven en ambities op het gebied van onder andere binnenstedelijke kwaliteit, energieneutraliteit en gezondheid.

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

3.2.1.5 Toetsing van de ontwikkeling aan de Omgevingsvisie provincie Utrecht

Het planvoornemen behelst het vervangen van de tijdelijke moskee voor een volwaardig gebouw, hiermee draagt het voornemen bij aan een gezonde en een veilige leefomgeving en behoudt Houten als vitale plaats. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied op een locatie die geschikt is gebleken voor een dergelijke functie. Het voornemen is in lijn met de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht (2021)

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Deze is op 1 april 2021 in werking getreden. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening is gebaseerd op een aantal wetten en AMvB's, en bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels. Dit zijn regels die rechtstreeks gelden voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers bij het uitvoeren van een activiteit. Andere voorbeelden van direct werkende regels zijn de meld- en informatieplichten en de specifieke zorgplichten. Regels over bijvoorbeeld een vergunningplicht gelden ook voor bedrijven, burgers en andere initiatiefnemers. In relatie tot dit bestemmingsplan zijn met name de thema's 'Wonen, werken, recreëren' en 'Ondergrond en bodem' relevant. Hierna wordt nader op deze thema's ingegaan.

3.2.2.2 Thema 'Wonen, werken, recreëren'

Er gelden specifieke regels voor woonontwikkelingen in landelijk en stedelijk gebied. In het kader van dit plan zijn de regels behorend bij het thema 'Stedelijke functies in stedelijk gebied' relevant.

In het kader van dit plan is artikel 9.15 (stedelijk gebied) relevant.

Artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking

1. Een ontwikkeling die betrekking heeft op locaties binnen stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een ontwikkeling die 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 ontwikkeling bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

3.2.2.3 Toetsing aan de Interim Omgevingsverordening Utrecht

Het projectgebied binnen het bestaand stedelijk gebied is een logische locatie voor een stedelijke functie als een moskee. De provinciale omgevingsverordening laat zich verder niet uit over dergelijke specifiek ontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie proeftuin Houten 2025

3.3.1.1 Algemeen

Het toekomstbeeld waar de Houtenaar in gelooft is de Proeftuin: duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Dit is het toekomstbeeld dat inwoners op de 'Dag van de Toekomst' uit vier mogelijke scenario's kozen. In deze visie is dat beeld verrijkt met positief gewaardeerde punten uit de andere scenario's: zorg en respect voor elkaar, juist ook tussen mensen met een verschillende achtergrond, oud en jong, arm en rijk. Een overheid die meedenkt, faciliteert en helpt als het echt nodig is en samenwerking in de regio belangrijk vindt. De visie vormt het kompas dat met vijf hoofdprincipes Houten op koers houdt:

- De mens staat centraal;
- Verschillen worden gewaardeerd;
- Men is zuinig op de omgeving;
- Men bouwt voort op het ruimtelijk DNA;
- Men is actief in de regio.

Proeftuin Houten is de rode draad. Daarbinnen zijn meerdere thema's en proeftuinen te onderscheiden. Proeftuinen zijn ontwikkelomgevingen waar bedrijven, (kennis) instellingen, overheden en eindgebruikers nieuwe producten en diensten uitproberen. Niet elk experiment zal meteen raak zijn. Ruimte om te kunnen leren is dus nodig.

In Proeftuin Houten nemen inwoners steeds vaker zelf het initiatief. Soms hebben zij daarbij steun van de overheid nodig. Dat kan zijn: partijen met elkaar in contact brengen, initiatieven aan elkaar verbinden, kennis en informatie delen, processen begeleiden en (soms) locaties of geld bieden. Maar durven pionieren, vraagt ook om een overheid die weinig barrières opwerpt.

3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Voorliggend initiatief heeft betrekking op verschillende aspecten van de toekomstvisie van de gemeente Houten. Bij voorliggend initiatief wordt er zuinig met de omgeving omgegaan omdat er niet buiten bestaand stedelijk gebied wordt gebouwd. En draagt bij aan de voorzieningen binnen de gemeente.

3.3.2 Bestemmingsplan "Kruisboog – Weteringhoek"

3.3.2.2 Algemeen

De gronden binnen het projectgebied hebben de bestemming 'Gemengd – Uit te werken'. Hoewel voorliggende ruimtelijke onderbouw afwijken van het bestemmingsplan mogelijk maakt, zal hieronder beknopt worden getoetst aan de uitwerkingsregels van de bestemming om aan te tonen dat een moskee op deze locatie vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is

3.3.2.3 Uitwerkingsregels

Algemeen

- voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd in geval het uitwerkingsplan geluidsgevoelige functies mogelijk maakt;
- voor de vaststelling van het uitwerkingsplan dient bodemonderzoek te zijn uitgevoerd;
- middels verkeersonderzoek dient aangetoond te worden dat de verkeerssituatie niet onevenredig worden aangetast;
- ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn geen bestemmingen toegestaan, die uitsluitend of in hoofdzaak gericht zijn op verminderd zelfredzame personen;
- watercompensatie dient plaats te vinden door infiltratie van het hemelwater of het graven van een extra waterberging, waarbij advies ingewonnen wordt bij het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden;
- Binnen een afstand van 150 meter van het lpg-vulpunt (deelgebied Weteringhoek) zijn geen bestemmingen toegestaan, die uitsluitend of in hoofdzaak gericht zijn op verminderd zelfredzame personen;
- de uitwerking van de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

Uitwerkingsregels t.a.v. de inrichting en de bouw

- bij het opstellen van het uitwerkingsplan moet voldaan worden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor Kruisboog en Weteringhoek, zoals opgenomen in de onderstaande tabel:

Randvoorwaarde	Kruisboog	Weteringhoek
Bebouwingspercentage per bouwperceel	n.v.t.	max. 30%
Aaneengesloten verharding per bouwperceel	n.v.t.	max. 20%
Groen per bouwperceel	n.v.t.	min. 50%
Bouwhoogte	7 m met incidenteel 3e ondergeschikte bouwlaag (11 m) door middel van een kap, dakopbouw of een setback	7,5 m met eventueel 3e ondergeschikte bouwlaag (11 m) door middel van een kap, dakopbouw of een setback
Afstand voorgevel tot erfgrans	min. 4 m	min. 5 m
Afstand zijgevel tot erfgrans	min. 5 m	min 5 m
Afstand achtergevel tot erfgrans	min 16 m aan zijde Rondweg	min. 15 m aan zijde Houtensewetering
Representatie	representatieve zijde georiënteerd op openbare ruimte	representatieve zijde georiënteerd op openbare ruimte

- er dient voldoende parkeergelegenheid binnen het openbaar gebied aanwezig te zijn of bij het ontbreken hiervan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden gerealiseerd conform een door burgemeester en wethouders vastgestelde parkeernorm;
- er moet rekening worden gehouden met de benodigde ruimte voor kabels en leidingen in bermen en open verhardingen.

3.3.2.4 Toetsing aan de uitwerkingsregels

Hieronder zal puntsgewijs zoals in voorgaande paragraaf de voorwaarden behandeld worden

Algemeen

- het planvoornemen maakt geen geluidsgevoelige functies mogelijk;
- ten behoeve van het planvoornemen is een bodemonderzoek uitgevoerd, deze is opgenomen als bijlage 1 bij deze onderbouw;
- in paragraaf 2.3 is onderzocht dat de verkeerssituatie niet onevenredig wordt aangetast;

- d. deze aanduiding geldt niet binnen het projectgebied;
- e. door middel van de digitale watertoets is contact gezocht met het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, deze heeft nog niet gereageerd;
- f. Het planvoornemen staat geen bestemming toe die uitsluitend of in hoofdzaak zich richt op verminderd zelfredzame personen, ook ligt het projectgebied niet in het deelgebied Weteringhoek;
- g. Voorliggende onderbouw geeft formeel geen invulling aan een deel van de uit te werken bestemming, maar door middel van een omgevingsvergunning uitgebreide procedure wordt dit initiatief toch mogelijk gemaakt. Dit in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is de uitwerkingsplicht verdwenen.

Uitwerkingsregels t.a.v. de inrichting en de bouw

- a. Aan alle gestelde randvoorwaarden wordt voldaan met uitzondering van de bouwhoogte, de beoogde minaret is 15 meter hoog. Dit wijkt af van de standaard maximaal toegestane hoogte van 11 meter, +10% (12,1 meter).

Een moskee heeft in de regel een koepel en een minaret waarbij de minaret onderscheidend hoger dient te zijn dan de koepel voor de zichtbaarheid en herkenbaarheid. De hoogte van de minaret wordt bepaald door de juiste verhoudingen te zoeken tussen de breedte en de hoogte van de voorgevel zodat de elementen in balans zijn met elkaar. Er is gekozen voor een gebouw met een modern Europees Andalusische uitstraling. Een te lage minaret doet ontzettend veel af aan de esthetica van het moskeegebouw.

De minaret heeft een belangrijke functie voor de snelle herkenbaarheid voor moskeebezoekers die van buiten Houten komen om op tijd te kunnen bidden. Iedere moslim dient 5 x per dag te bidden, verspreid over de dag en vooral als dit kan in een moskee. Een gebed vindt op vaste tijdstippen plaats en is na 15 minuten weer voorbij. Zo maken wij heel vaak mee dat moslim passanten zoals taxichauffeurs, postbezorgers, bezoekers van de kruisboog sportfaciliteiten, bezoekers in gemeente Houten etc. “even” snel een moskee bezoeken voor de verplichte gebeden. De moskee/minaret dient dan wel goed herkenbaar te zijn.

- b. in paragraaf 2.3 is onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid is binnen en rondom het projectgebied;
- c. er is voldoende rekening gehouden met de benodigde ruimte voor kabels en leidingen in bermen en open verhardingen. Zo is er onder andere een Click melding gedaan en worden proefsleuven door de aannemer gegraven.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening worden gehouden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast wordt ingegaan op de waterhuishouding. Hierna wordt nader op de desbetreffende thema's ingegaan.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie projectgebied

Voorliggende ontwikkeling maakt geen geluidsgevoelige objecten mogelijk. Verdere toetsing aan rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige (individuele) objecten. Ook wordt opgemerkt dat er niet versterkt zal worden opgeroepen tot gebied.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is door 'Grondslag BV' een actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit ter plaatse in kaart te brengen. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen en conclusies hiervan uiteengezet.

Bodemonderzoek

In 2008 is het projectgebied reeds onderzocht. Door de gemeente is aangegeven dat er, voor zover bekend, geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden na dit onderzoek.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese, dat ter plaatse van de onderzoekslocatie maximaal lichte verhogingen worden verwacht aan zware metalen, PAK, PCB's, minerale olie en bestrijdingsmiddelen op basis van een voorgaand bodemonderzoek in 2008, is deels bevestigd. Er zijn slechts enkele lichte verhogingen aan zware metalen en bestrijdingsmiddelen (som DDE) aangetoond in de grond. In het grondwater is barium licht verhoogd aangetoond. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten. Uit de resultaten blijkt dat de bodemkwaliteit van het perceel niet is verslechtert ten opzichte van het bodemonderzoek uit 2008.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de aangetroffen puinlagen tijdens het onderzoek in 2008 ter plaatse van de gedempte sloot, verdacht is op het voorkomen van asbest is niet bevestigd. De puinlagen uit het onderzoek van 2008 zijn niet meer aangetroffen. Wel zijn in de bodem tot circa 0,6 m-mv bodemvreemde bijmengingen aangetroffen waaronder brokken beton en asfalt. Uit de resultaten van de inspectie van deze bovengrond met bodemvreemde materialen blijkt dat er geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Tevens is in de fijne fractie geen asbest aangetroffen.

De hypothese dat het overige terreindeel onverdacht is op het voorkomen van asbest is bevestigd. Ter plaatse van één inspectiegat is asbestverdacht materiaal aangetroffen, echter uit de analyseresultaten blijkt dat het geen asbesthoudend materiaal betreft. In de fijne fractie is eveneens geen asbest aangetoond.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Algemeen

De onderzoeksresultaten uit 2008 (lichte verhogingen met zware metalen, PAK, PCB's, minerale olie en OCB's) aangevuld met de huidige onderzoeksresultaten vormen ons inziens milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de verkoop en voor de afgifte van een omgevingsvergunning. De afgifte van de omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een groundbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

1. Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
2. Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in

betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken en gebedshuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.4 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.2, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is er geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming als bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.5 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing.

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Het Registratiebesluit externe veiligheid;
- Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- Het Vuurwerkbesluit.

Op het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

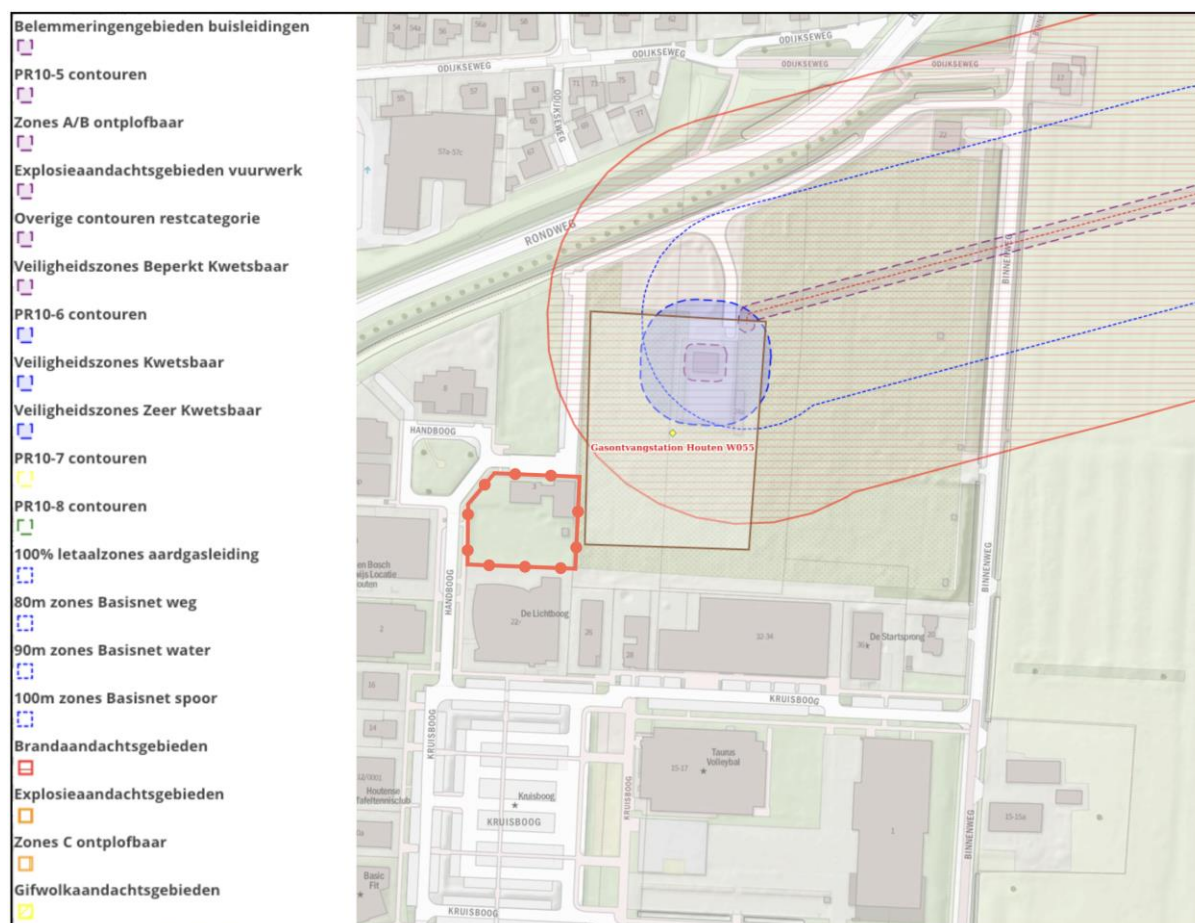
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- De Regeling basisnet;
- De (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de EV signaleringskaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de signaleringskaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en de omgeving weergegeven. Hierin is het projectgebied weergegeven rode contour.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: Atlas Leefomgeving)

De meest nabijgelegen risicobron betreft een gasontvangstation. Deze bevindt zich op circa 70 meter ten noordoosten van het projectgebied op het terrein van de naastgelegen volkstuinten. Het station en de gasleiding ernaartoe bevinden zich op dusdanig grote afstand dat het projectgebied zich buiten de nodige aandachtsgebieden bevindt.

Uit de inventarisatie blijkt verder dan ook dat het projectgebied:

1. Zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. Zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In voorliggend geval ligt het projectgebied in het voorzieningsgebied Kruisboog. In de directe nabijheid zijn verschillende functies aanwezig zoals maatschappelijke functies en sportfuncties. Zodoende wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype **'gemengd gebied'**.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functie gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (Externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (Interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Op basis van de VNG publicatie kunnen de activiteiten van een moskee worden ingedeeld in milieucategorie 2 (SBI-code 9491 'Kerkgebouwen e.d.'). Hiervoor geldt in een gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter. In voorliggend geval is op 14 meter afstand een kinderdagverblijf gelegen, dit is de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand, ook wordt opgemerkt dat in de huidige situatie ook een moskee aanwezig is waarbij eveneens geen sprake is van het versterkt oproepen van het gebed, dit zal in de beoogde situatie niet veranderen. Er zal dus weinig veranderen ten aanzien van de milieuzonering ter plaatse.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Een moskee valt niet aan te merken als een milieugevoelige functie.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van en rondom het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom wordt de bestaande omliggende bedrijvigheid niet beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.6.2.2 Situatie projectgebied

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Rijntakken & Lingegebied' en is gelegen op een afstand van circa 13 kilometer van het projectgebied. Vanwege de onderlinge afstand kan directe hinder in de vorm van geluid, verstrooiing van licht etc. worden uitgesloten. Omdat op voorhand niet uitgesloten kan worden dat er sprake is van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden is door 'HBA B.V.' een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze onderbouwing. Uit de berekening is gebleken dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen vergunningplicht onder de wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van het NNN maar op circa 2 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde NNN. Gelet op de aard en omvang van het voornemen en de ligging van het projectgebied binnen de kern van Houten kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.6.3.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval wordt er een woning gesloopt en worden er vier levensbestendige woningen gerealiseerd. Om te beoordelen of deze ruimtelijke ingrepen gepaard gaan met negatieve effecten op beschermde soorten, is door Bureau Bleijerveld een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ecologische Quickscan

Flora

Het terrein wordt gevormd door een vermoedelijk ingezaaid grasveld dat regelmatig wordt gemaaid. De vegetatie is soortenarm maar aan de randen komen wat meer kruiden voor. Het gaat om algemene plantensoorten van matig voedselrijk grasland, zoals jakobskruid, wilde peen, veldereprijs, smalle weegbree, kleine veldkers, gewone paardenbloem, vijfvingerkruid, gewoon duizendblad, zachte ooievaarsbek en madeliefje. Langs de groenstrook wordt de vegetatie gevormd door soorten van stikstofrijke, beschaduwde bodem zoals fluitenkruid, look-zonder-look, hondsdrif en grote brandnetel. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van bedreigde of beschermde soorten. Het bezoek heeft plaatsgevonden in een periode die minder geschikt is voor de inventarisatie van flora. Op grond van het karakter van de locatie, het beheer en de aanwezige vegetatie is de aanwezigheid van beschermde soorten redelijkerwijs uit te sluiten.

Fauna

Zoogdieren

In potentie is het terrein vrijwel alleen geschikt voor veldmuis. Er zijn geen zoogdieren of sporen van zoogdieren (holen/vraat/uitwerpselen) aangetroffen. Het noodgebouw beschikt niet over toegankelijke verborgen ruimten voor soorten die in gebouwen verblijven, met name steenmarter. Verblijfplaatsen van dergelijke soorten zijn uit te sluiten.

Vleermuizen

Het noodgebouw beschikt niet over toegankelijke verborgen ruimten. In het plangebied zijn verblijfplaatsen uit te sluiten. Het open, soortenarme grasveld heeft geen waarde als foerageergebied. Vanwege de openheid en de kleine oppervlakte is een belang van het plangebied voor vliegroutes uit te sluiten.

Vogels

Het noodgebouw biedt geen broedgelegenheid voor vogels. Het grasveld en de lage struikjes bij de fietsenstalling vormen geen geschikte nestplaats. Het voorkomen van broedsels van vogels in het algemeen en vaste nestplaatsen in het bijzonder is uit te sluiten.

Reptielen

In de regio komt ringslang voor. Het plangebied en de omgeving zijn te open en sterk gecultiveerd terwijl oppervlaktewater ontbreekt. Als leefgebied voor ringslang is de omgeving ongeschikt.

Amfibieën

Het plangebied en de omgeving zijn te open en sterk gecultiveerd terwijl oppervlaktewater ontbreekt. Als leefgebied voor amfibieën is de omgeving ongeschikt.

Ongewervelden

De beschermde soorten ongewervelden zijn gebonden aan zeer specifieke habitats. Geen van de habitats komt in het plangebied voor.

4.6.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling gaat niet gepaard met negatieve effecten op beschermde gebieden en/of beschermde soorten.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk, te weten het archeologisch vooronderzoek. Wanneer blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie projectgebied

In het geldende bestemmingsplan zijn archeologische dubbelbestemmingen opgenomen op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Houten om de eventuele waarden in de bodem te beschermen. Ter plaatse van het projectgebied is geen dubbelbestemming opgenomen, daarom vallen geen archeologische resten te verwachten. Een archeologisch onderzoek kan daarmee achterwege gelaten worden. Opgemerkt dat ten alle tijden rekening zal worden gehouden met de meldingsplicht uit de Erfgoedwet.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan of wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggende ontwikkeling. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Water

4.8 Wateraspecten

4.8.1 Vigerend beleid

4.8.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.8.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich onder andere op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het programma een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Nationale Omgevingsvisie (2020), het Bestuursakkoord Water (2011, aangevuld in 2018) en de Waterwet (2009).

4.8.1.3 Provinciaal beleid

In het Bodem- en Waterprogramma 2022-2027 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op schoon oppervlaktewater, schone bodem en grondwater, bodem, voldoende water, waterveiligheid en energie uit bodem en water.

Het projectgebied ligt in de kern Houten. Houten is onderdeel van het Stadsgewest Utrecht. Hiervoor geldt een gebiedsgerichte aanpak. De huidige manier waarop steden en ook dorpen zijn ingericht, samen met onder meer de woningbouwopgave en de energietransitie, zorgen voor een toenemend probleem van wateroverlast, droogte- en hittestress en toenemende drukte in de ondergrond. Zowel bij ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied als bij uitbreidingslocaties is het van belang om voldoende waterberging te realiseren, teneinde wateroverlast en verdroging zoveel mogelijk te beperken. Mogelijkheden tot verkoeling zijn ook belangrijk, dus meer natuur, groen en recreatievoorzieningen, zoals zwemwater.

4.8.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschrijft de ambities en inzet van het hoogheemraadschap om de waterdoelen voor het beheergebied te bereiken. Voor de komende periode heeft het hoogheemraadschap haar koers in vier thema's verwoord:

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

Daarnaast zijn voor verschillende gebieden nadere uitwerkingen opgesteld. Het projectgebied ligt in het 'Stedelijk Middengebied'.

De inzet van het hoogheemraadschap is dat ontwerpen met water een prominenter rol krijgt in gebiedsontwikkelingen en de openbare ruimte, zoals bij locatiekeuzes en planvorming van nieuwe bouwlocaties. De inzet van water dient meerdere doelen, zoals de opvang van overtollige neerslag bij extreme buien en watervoorziening van stadswater met een goede waterkwaliteit en stedelijk groen. En dit zorgt weer voor het tegengaan van hittestress, de aanvulling van grondwater en een gezonder en aangename leefklimaat. Het hoogheemraadschap werkt samen met de Provincie Utrecht, gemeenten en de bouwsector aan een convenant duurzaam bouwen, wat hier een belangrijke impuls aan kan geven. Daarmee wordt water en klimaatadaptie een vanzelfsprekend onderdeel van het programma van eisen bij ontwikkeling in stedelijk gebied.

4.8.2 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Een belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting dient een waterparagraaf opgenomen te worden. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.8.3 Waterparagraaf

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De watertoets behorende bij deze ontwikkeling is opgenomen in bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouw.

Op 15 februari 2024 heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden, hierin zijn mogelijke oplossingen qua watercompensatie besproken. Uiteindelijk is gekozen voor het plaatsen van infiltratiekratten om de toevoeging van 797 m² aan verharding te compenseren. Op basis van het "Handboek Water in ruimtelijke plannen" van het Hoogheemraadschap dient 70 mm per m² verharding gecompenseerd worden. Dit is geborgen in de tekeningen van de aanvraag omgevingsverunning.

4.8.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een omgevingsvergunning of bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 6 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

6.1 Vooroverleg

6.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.1.2 Provincie Utrecht

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is in het kader van vooroverleg toegezonden aan Provincie Utrecht.

6.1.3 Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het waterschap Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Op basis van deze watertoets heeft op 15 februari '24 overleg met het waterschap plaatsgevonden.

6.2 Inspraak

De initiatiefnemer heeft de directe burens geïnformeerd middels mailwisseling en een persoonlijk gesprek. Het participatieverslag hiervan is opgenomen als bijlage 5. De gesprekken zijn soepel verlopen, er is geen weerstand vanuit de directe beurt te verwachten.

6.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat de omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Quickscan flora fauna

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Participatieverslag