

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanwege de economische crisis en het faillissement van de ontwikkelaar heeft de ontwikkeling van het woongebied 'Grassen-Noord' – onderdeel van Houten-Vinex – jarenlang op zich laten wachten. In 2017 heeft zich een nieuwe ontwikkelaar aangediend en is voor het beoogde woongebied een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt, dat op hoofdlijnen is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Hofstad III, Loerik V'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is destijds gekozen voor een zeer gedetailleerde wijze van bestemmen, waardoor er weinig flexibiliteit was bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is daarom besloten op ondergeschikte onderdelen af te wijken van het geldende bestemmingsplan, omwille van de ruimtelijke kwaliteit.

Op dit moment worden de bouwplannen voor fase 1A, 1B en 1C uitgewerkt. Omdat de bouw van fase 1C - waaronder de beoogde grondgebonden woningen - niet mogelijk is op grond van het geldende bestemmingsplan, dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden aangevraagd.

1.2 Doel van het project

De beoogde bouw van de grondgebonden woningen in fase 1C is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V'. Om de gewenste ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin diverse (milieu)aspecten worden afgewogen. In het voorliggende document, de ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunning, wordt hieraan invulling gegeven.

1.3 Ligging projectgebied

Het gebied waar de ontwikkeling plaats zal vinden is gelegen in Houten-Vinex, in het deelgebied Grassen-Noord. Dit deelgebied wordt grofweg begrensd door het Overdamspad, Basisschool De Vlinder, Westrumspad, Dwergras, Buntgras en Houten-Castellum. Het projectgebied waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft is aan de noordzijde van Grassen-Noord gelegen, in fase 1C. De globale ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 1.1: globale ligging en begrenzing plangebied

1.4 Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan voor Grassen-Noord is op hoofdlijnen gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Hofstad III, Loerik V'. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is echter besloten op onderdelen af te wijken van het geldende bestemmingsplan, omwille van de ruimtelijke kwaliteit. De verkaveling van de rijwoningen aan de westzijde van deelgebied 1C wijkt dusdanig af van het geldende bestemmingsplan, dat er geen binnenplanse mogelijkheden zijn om de bestemmingsvlakken afdoende te wijzigen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is een aantal woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is bouwen buiten het bouwvlak niet toegestaan. Ook is in het geldende bestemmingsplan bepaald dat de voorgevel van een hoofdgebouw in de aangegeven 'gevellijn' moet worden gebouwd. Onderstaande afbeelding laat zien dat er tot 5,0 m vóór de geprojecteerde gevellijn wordt gebouwd. Gelet op het voorgaande is de boogde ontwikkeling in ruimtelijk opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Ook in functioneel opzicht is sprake van strijdigheid met het geldende bestemmingsplan. Een aantal geprojecteerde woningen is namelijk geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Verkeer' en/of 'Tuin' gelegen. Binnen deze bestemmingen mogen de gronden niet gebruikt worden voor woondoeleinden.



Afbeelding 1.2: geconstateerde afwijkingen t.o.v. het geldende bestemmingsplan

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het SVIR en Barro worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende projectgebied. Wel draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de wens van het Rijk om nieuwe functies onder te brengen binnen bestaand stedelijk gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een randvoorwaarde voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking toe moeten passen. Concreet houdt dit in dat de nut en

noodzaak van de nieuwe stedelijke ontwikkeling aangetoond moet worden (in dit geval de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen) en de ruimtelijke inpassing gemotiveerd moet worden. Het Rijk wenst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk onder te brengen binnen bestaand stedelijk gebied.

Omdat het voorliggende bouwplan geen extra woningen mogelijk maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en bovendien is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft namelijk uitsluitend betrekking op de gewijzigde situering van de woningen. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet hierop is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing op de voorliggende ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden.

2.2 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, herijking 2016 (PRS). De structuurvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt.

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de ambities en doelen uit de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie. Zo richt de provincie zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied. Het streven is twee derde van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Met de realisatie van woongebied 'Grassen-Noord' wordt daar concreet invulling aan gegeven. Om de leefbaarheid en sociale kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen, is het wel van belang dat binnenstedelijke ontwikkelingen voldoende kwaliteit hebben. Om deze kwaliteit in Grassen-Noord te waarborgen is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt, dat voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod met circa 30% sociale woningbouw. Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben de wens uitgesproken sociale, duurzame (0-op-de-meter) en levensloopbestendige woningen te realiseren binnen Grassen-Noord. Ook wordt de openbare ruimte klimaatbestendig ingericht. Daarmee is een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving voldoende verzekerd.

In het verlengde van de PRS heeft de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (PRV) vastgesteld. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het projectgebied aangeduid als stedelijk gebied. Voorliggend initiatief geeft invulling aan de wens van de provincie om nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen.

Gelet op het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 'Proeftuin Houten'

De gemeente Houten heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de toekomstvisie 'Proeftuin Houten' (2015). De visie schetst een toekomstbeeld van Houten: duurzaam, innovatief en kleinschalig. De gemeente wenst voort te bouwen op het bestaande ruimtelijk DNA, met de kenmerkende groenzones, het fietspadenstelsel, de rondweg van Houten, de centrumgebieden en cultuurhistorische schatten. Deze elementen dragen bij aan een robuust en toekomstbestendig ruimtelijk raamwerk. De gemeente vervult de rol van hoeder van deze ruimtelijke kwaliteit. Door te laten zien hoe bijzonder Houten in dit opzicht is, ontwikkelingen te faciliteren en te voorkomen dat inbreuk wordt gemaakt op de ruimtelijke eigenheid van Houten.

Het stedenbouwkundig plan voor Grassen-Noord borduurt voort op het ruimtelijk DNA van Houten, met ruimte voor robuuste groenzones en een ondergeschikte rol voor de auto. Bij de uitwerking is bovendien veel aandacht voor het veranderende klimaat. Door de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten kunnen gevolgen van het veranderende klimaat (meer neerslag, hittestress) beter opgevangen worden. De ontwikkeling van Grassen-Noord – waaronder ook de thans voorliggende ontwikkeling van 18 woningen - is daarmee in overeenstemming met de toekomstvisie.

Woonvisie Houten 2015-2025

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van wonen is vastgelegd in de Woonvisie Houten. De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

1. *Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens*; de gemeente wil zoveel mogelijk tegemoet komen aan de realisering van de woonwens van haar bezoekers mits het bijdraagt aan toekomstbestendigheid, verhoging van de kwaliteit en de duurzame ambities. Daarnaast wil Houten dat haar bewoners, als ze dat willen, een wooncarrière in Houten kunnen realiseren
2. *Focus op huisvesting van gezinnen en ouderen*; Houten wil een levendige gezinsgemeente blijven en aantrekkelijk blijven voor deze doelgroep.
3. *Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad*; de gemeente wil met woonstichting Viveste de sociale woningvoorraad voor huishoudens met lagere inkomens verbeteren.
4. *Wonen en zorg in samenhang bezien*; de gemeente zal, gezien de sterke vergrijzing na 2025, de afstemming tussen wonen, zorg en welzijn nader bezien.

Zowel de gemeente als de ontwikkelaar hebben de wens uitgesproken sociale, duurzame (0-op-de-meter) en levensloopbestendige woningen te realiseren binnen Grassen-Noord. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod, bestaande uit vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde, gestapelde en patiowoningen (waarvan circa 30% sociale huur). Daarmee sluit het woningaanbod in Grassen-Noord – als geheel - aan bij de hiervoor genoemde woonambities die voortvloeien uit de gemeentelijke woonvisie.

Binnen het voorliggende projectgebied zijn concreet 18 aaneengebouwde woningen voorzien. De ontwikkeling van deze woningen staat niet op zichzelf, maar moet nadrukkelijk als onderdeel van Grassen-Noord gezien worden.

Programma Ruimte

In het Programma Ruimte legt de gemeente een verbinding tussen verschillende beleidsterreinen (zoals wonen en zorg), met als doel maatschappelijke opgaven aan te passen. Houten wil een proeftuin zijn voor vernieuwende initiatieven. De rol van de gemeente is daarbij steeds wisselend, dan weer faciliterend en aanjagend, dan weer regisserend. Voor Grassen-Noord is de gebiedsfactsheet voor Houten-Zuid van belang. Belangrijke doelstelling voor dit gebied is het afbouwen van het Vinex-bouwprogramma. De voorliggende ontwikkeling draagt daar aan bij. De focus van nieuwbouwwontwikkelingen ligt op het waarborgen van de huidige ruimtelijke kwaliteiten met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu en oog voor duurzaamheid. Zoals hiervoor al is beschreven borduurt het stedenbouwkundig plan voor Grassen-Noord voort op het ruimtelijk DNA van Houten, met een gedifferentieerd woningaanbod, ruimte voor robuuste groenzones en een ondergeschikte rol voor de auto. Bij de uitwerking van de openbare ruimte is bovendien veel aandacht voor klimaatadaptieve maatregelen.

3. Planbeschrijving

Fase 1C1 omvat de bouw van drie bouwblokken met in totaal 18 aaneengebouwde woningen en bijbehorende parkeervoorzieningen. De bebouwing voegt zich op logische wijze in het rationele stedenbouwkundige weefsel van fase 1, en sluit op hoofdlijnen aan bij het stedenbouwkundig plan voor de locatie, dat nog voorziet in vier bouwblokken: twee bouwblokken (met elk vijf woningen) langs de centrale ontsluitingsweg, en haaks daarop twee bouwblokken die de groene ruimte rondom fase 1 begeleiden. De twee bouwblokken langs de centrale ontsluitingsweg zijn uiteindelijk samengevoegd tot één bouwblok van tien aaneengebouwde woningen.

De bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan bij de nog te ontwikkelen woningen in fase 1A en 1B, alsmede op de reeds gerealiseerde bebouwing aan de overzijde van het Overdamsepad. De bebouwing bestaat uit aaneengebouwde woningen, opgebouwd uit twee woonlagen met een kap. Door subtiele verbijzonderingen in de gevel en het aanbrengen van een duidelijk accent op (onder meer) de koppen, krijgen de bouwblokken een geheel eigen identiteit. De woningen – die qua architectuur teruggrijpen op de jaren dertig van de vorige eeuw - sluiten qua kleur- en materiaalgebruik aan op de reeds gerealiseerde bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



Afbeelding 3.1: vooraanzicht blok 2



Afbeelding 3.2: vooraanzicht blok 1 (blok 3 is hetzelfde, maar dan gespiegeld).



Afbeelding 3.3: situatietekening grondgebonden woningen fase 1C

Parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde woningen wordt geheel opgelost in de openbare ruimte. Langs de centrale ontsluitingsweg door het nieuwe woongebied (die fase 1B scheidt van fase 1C) zijn 30 haaksparkerplaatsen voorzien. Voor een volledige parkeerbalans wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.11.

4. Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (D 11.2). De realisatie van 18 woningen in het voorliggende plangebied blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling worden in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water,

archeologie en cultuurhistorie. Uit de afweging is gebleken dat er geen negatieve milieueffecten zijn te verwachten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet nodig wordt geacht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur en stof) en gevoelige functies. Doorgaans wordt daarvoor de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) gehanteerd.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich, behoudens basisschool RKBS De Vlinder, uitsluitend woningen. Voor een basisschool is in de VNG-brochure een indicatieve richtafstand van 30 meter opgenomen. Omdat de beoogde woningen in het voorliggende projectgebied zich op meer dan 50 meter afstand bevinden, vormt de basisschool geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

De beoogde nieuwe woningen zijn aan te merken als geluidgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en scholen) binnen de zone van een weg, spoorlijn of industrieterrein worden gerealiseerd, de geluidsbelasting niet meer mag bedragen dan de voorkeurswaarde. Blijkt de geluidsbelasting hoger te zijn dan de voorkeurswaarde, dan moeten maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidzone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien binnen deze zone nieuwe woningen worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn volgens de Wet geluidhinder de wegen die zijn gelegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

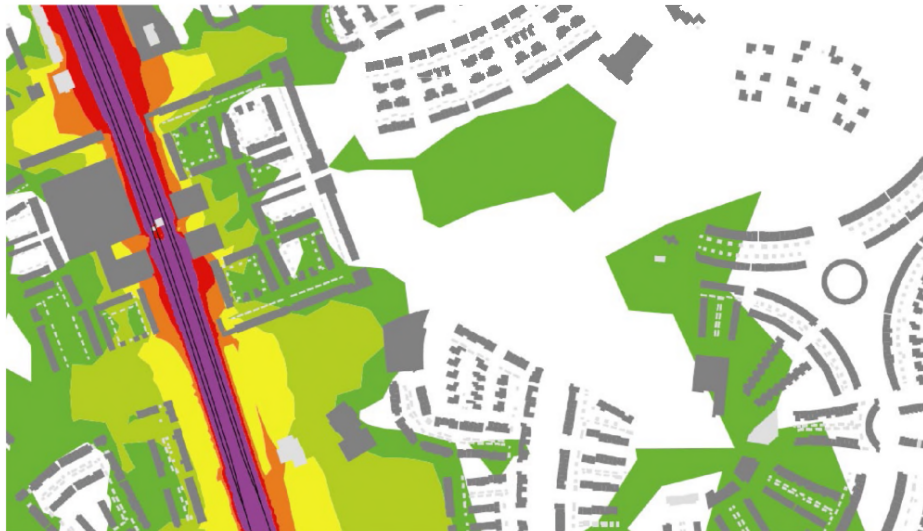
Het voorliggende projectgebied is niet gelegen binnen de onderzoekszone van een geluidgezoneerde weg (o.a. de Rondweg). De overige wegen in de omgeving van het plangebied hebben een 30 km/u regime, waardoor onderzoek naar wegverkeerslawaaï vanuit de Wgh niet benodigd is. Uit de geluidbelastingkaart voor wegverkeerslawaaï (2016) blijkt bovendien dat de te verwachten geluidbelasting op de woningen in het projectgebied lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Railverkeerslawaaï

Voorliggend projectgebied bevindt zich op relatief korte afstand van de spoorlijn Utrecht – Boxtel. Daarom heeft de gemeente akoestisch onderzoek laten uitvoeren naar de geluidbelasting vanwege railverkeerslawaaï voor het opstellen van geluidsbelastingkaarten over het jaar 2016. Uit deze geluidsbelastingkaart voor railverkeerslawaaï (zie onderstaande uitsnede) kan echter afgelezen worden, dat de te verwachten geluidbelasting op woningen in het projectgebied lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Legenda

	45 - 50dB
	50 - 55dB
	55 - 60dB
	60 - 65dB
	65 - 70dB
	> 70dB



Afbeelding 4.1: uitsnede geluidbelastingkaart voor railverkeerslawaaï

4.4 Luchtkwaliteit

Op grond van de Wet milieubeheer dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Wet luchtkwaliteit. Een ruimtelijke ontwikkeling mag volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- De ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsbeleid Luchtkwaliteit (NSL);
- De ontwikkeling aangemerkt wordt als NIBM-project;
- De gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- Projectsaldering kan worden toegepast.

Voor een woningbouwlocatie is in het besluit NIBM aangegeven dat een project van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project. Dit aantal woningen wordt met zekerheid niet gehaald binnen het voorliggende projectgebied. Ook de gehele ontwikkeling van Grassen-Noord blijft ruim beneden de 1.500 woningen. Derhalve draagt de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarde uit de Wet luchtkwaliteit is niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ (stikstofdioxide), PM₁₀ (fijnstof) en PM_{2,5} (zeer fijnstof) bepaald ter plaatse van het projectgebied. De concentraties NO₂ en PM₁₀ bedragen respectievelijk 19,3 µg/m³ en 18,7 µg/m³, ruim onder de drempelwaarde van 40 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} bedraagt 11,4 µg/m³, ruim onder de drempelwaarde van 25 µg/m³. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.5 Geur

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is geen geurhinder naar de omgeving te verwachten. Evenmin zijn de beoogde woningen aan te merken als een geurgevoelig object. Derhalve is aanvullend onderzoek niet benodigd.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, waaronder de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorliggende ontwikkeling is op basis van de risicokaart onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied aanwezig zijn. Uit deze analyse blijkt dat er over de spoorlijn Utrecht – Boxtel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor leidt niet tot een 10⁻⁶ /jaar plaatsgebonden risicocontour. De hoogte van het groepsrisico langs het traject door Houten bedraagt maximaal 0,6 keer de oriëntatiewaarde. Omdat het projectgebied op meer dan 200 meter afstand van de spoorlijn ligt heeft de beoogde ontwikkeling geen effect op de hoogte van het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid is er dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van 18 woningen.

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt de ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan de Veiligheidsregio Utrecht.

4.7 Bodemgeschiktheid

Bij nieuwbouw dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. In het kader van de ontwikkeling van woongebied 'Grassen-Noord' zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek Zuiddeel Houten compleet, d.d. 1 maart 2013
- Nader bodemonderzoek Hofstad, Lievense CSO, d.d. 23 september 2016
- Nader bodemonderzoek Bloesemtuin, Lievense CSO, d.d. 29 september 2016

De belangrijkste bevindingen voor het projectgebied zijn hieronder weergegeven:

- op de locatie bevindt zich een geval van ernstige bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen (OCB's). De verontreinigende stoffen zijn vooral DDE en (in mindere mate) DDT en (in nog mindere mate) DDD. De verontreiniging komt heterogeen voor in de bodem.
- Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling zijn er onaanvaardbare ecologische risico's aanwezig, waardoor de verontreiniging met spoed gesaneerd dient te worden.
- De sterke verontreiniging met OCB's is niet alleen aanwezig ter plaatse van de akker, maar ook plaatselijk op het oostelijk terreindeel. Het oostelijk terreindeel is opgehoogd ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld en (tijdelijk) ingericht met o.a. een bouwweg en parkeerplaatsen; dit betekent dat de verontreiniging met OCB's zich hier niet aan het maaiveld bevindt.
- De verontreiniging met bestrijdingsmiddelen in de grond is te relateren aan het voormalige gebruik van de locatie als boomgaard, in de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw. Het betreft een historische verontreiniging (ontstaan voor 1 januari 1987).
- De omvang van de sterke verontreiniging met OCB's (>I) bedraagt circa 3.300 m³ ter plaatse van de akker en circa 540 m³ ter plaatse van het oostelijk terreindeel. De omvang van de matige verontreiniging met OCB's (>T en <I) bedraagt circa 8.345 m³ ter plaatse van de akker en zeer globaal 700 m³ ter plaatse van het oostelijk terreindeel.
- De (matige tot sterke) verontreiniging met bestrijdingsmiddelen wordt aangetroffen tot een diepte van 60 cm beneden het (oorspronkelijke) maaiveld.

Gelet op het voorgaande is sanering van de verontreinigde grond noodzakelijk. De saneringswerkzaamheden zijn reeds in gang gezet, met als doel de aanwezige verontreiniging volledig te verwijderen. Na sanering van de gronden bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van 18 woningen.

4.8 Flora en fauna

Soortenbescherming

Het projectgebied is de afgelopen jaren intensief beheerd en in gebruik geweest als landbouwgrond. Er is geen begroeiing of bebouwing aanwezig die als verblijfsplaats voor beschermde soorten zou kunnen functioneren. Naar verwachting komen er in het plangebied dan ook uitsluitend algemene beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor. Het kan bijvoorbeeld gaan om soorten zoals (spits)muizen, egel, mol, haas, konijn en kleine marterachtigen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de Wet natuurbescherming (Wnb) bij ruimtelijke ontwikkelingen. Juridisch zwaarder beschermde soorten worden in het projectgebied niet verwacht. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is derhalve niet benodigd.

Wel geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Het voorliggende projectgebied heeft geen status in het kader van de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebied, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden). Het dichtstbijzijnde gebied dat onder de bescherming van de Wet natuurbescherming valt is Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid, circa 9 kilometer ten zuiden van

het projectgebied. Gelet op de grote afstand tot het Natura 2000-gebied is geen sprake van externe werking. Verdere toetsing aan de Wnb is niet aan de orde.

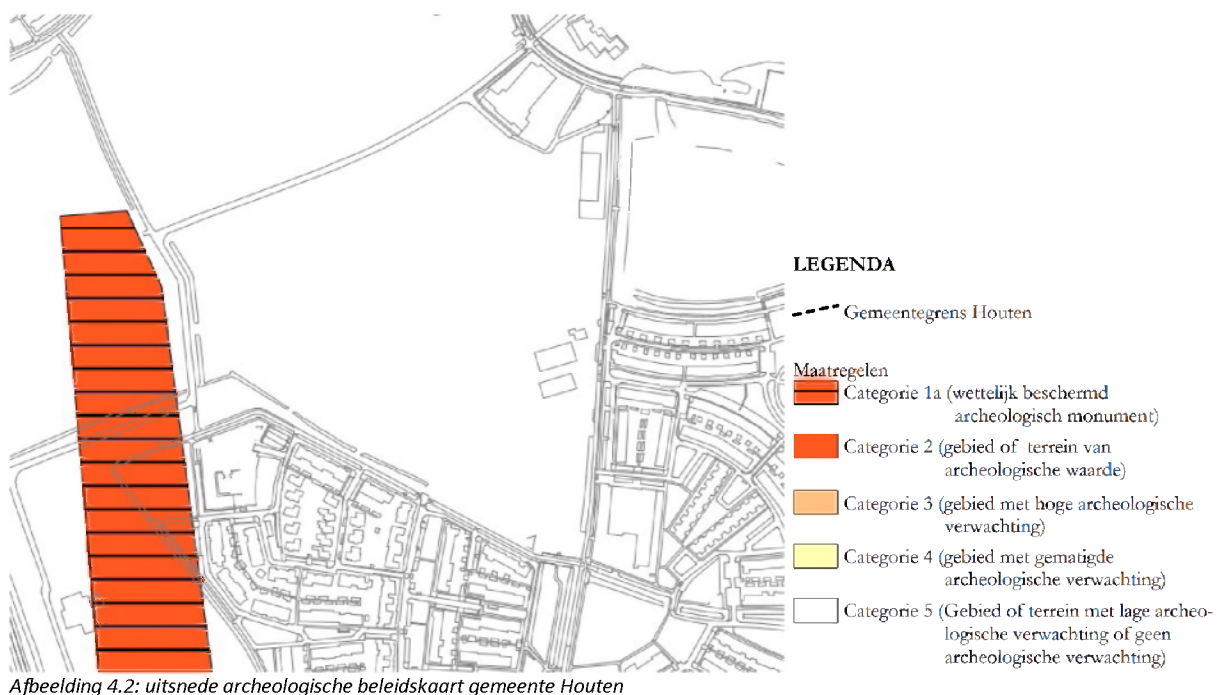
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Voorliggend projectgebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook in directe nabijheid zijn geen NNN-gebieden gelegen. Toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent het NNN is zodoende niet nodig.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. In de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten is het voorliggende plangebied aangeduid als een gebied met een lage c.q. geen archeologische verwachting (categorie 5).

In het nabij gelegen centrumgebied Castellum zijn diverse archeologische opgravingen gedaan. Gelet hierop is in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Hofstad III Loerik V' toch een archeologisch onderzoek uitgevoerd om nader inzicht te verkrijgen in de archeologische verwachtingswaarde. Dit onderzoek bevestigde dat er in het projectgebied geen archeologische waarden aanwezig zijn.



Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het voorliggende projectgebied is gelegen in een recente woonuitbreiding van Houten en maakt van oorsprong deel uit van de akkergronden rondom de kern Houten. Het grondgebruik en de ruimtelijke inrichting zijn mogelijk ontstaan in de Late Middeleeuwen (1050 - 1500). Van die structuur is echter niet veel overgebleven. De Kromme Sloot – ten zuiden van het projectgebied – is het enige tastbare bewijs van de vroegere situatie. Deze heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Dit historische element heeft een belangrijke waarde voor de ruimtelijke structuur van het gebied. De Kromme Sloot is ingepast in het stedenbouwkundig plan voor Grassen-Noord en zal in de toekomstige situatie behouden blijven. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 18 rijwoningen.

4.10 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van iedere ruimtelijke procedure. Het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht, de gemeente Houten en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden (indien doelmatig) de waterkwaliteitsrichts 'gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken' en de waterkwantiteitsrichts 'water vasthouden-bergen-vertraagd afvoeren' gehanteerd. Dit beleid is per overheidsniveau in de onderstaande beleidsdocumenten verankerd:

- Rijksbeleid: Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterwet;
- Provinciaal waterbeleid: Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021
- Gemeentelijk waterbeleid: Gemeentelijk Rioleringsplan, Waterplan Houten 2006-2009;
- Waterschapsbeleid: Waterkoers 2016-2021, Beleidsregels 2010, Keur 2009

Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Op grond van het waterschapsreglement is het waterschap belast met de taak van integraal waterbeheer binnen het beheergebied, inclusief het stedelijk gebied. Deze taak omvat zowel de zorg voor het oppervlaktewater in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. De taken worden uitgevoerd overeenkomstig de in de Waterkoers vastgestelde doelstellingen. De gemeente zorgt in stedelijk gebied in het algemeen voor de afwatering.

Ten tijde van de planvorming van Houten-Zuid is in samenwerking met het HDSR een integraal waterplan gemaakt voor Houten-Vinex en omgeving. De beoogde ontwikkeling van Grassen-Noord (als geheel) is passend in dit waterplan. Wel is geconstateerd, dat de waterafvoerduiker onder het spoor door in westelijke richting zijn maximale capaciteit heeft bereikt.

Afkoppelen hemelwater

De afvoer van het water zal derhalve deels door middel van infiltratie en deels via het gemengd stelsel moeten plaatsvinden. Conform het Afvalwaterakkoord riolering en zuivering Houten (2010) dient minimaal 20% van de verharding niet op de riolering aangesloten te worden. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. Bovendien wordt getracht de oppervlakteverharding zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt een groot deel van de parkeerplaatsen uitgevoerd in grastegels.

Afkoppelen en riolering

Het hemelwater van schone oppervlakken (daken) wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de ondergrond. Op plaatsen waar dat niet mogelijk is wordt het hemelwater van daken geloosd op het oppervlaktewater. Water van vervuilde oppervlakken (wegen en parkeervoorzieningen) wordt aangesloten op het rioleringsstelsel.

Infiltratievoorzieningen

Ten tijde van de planvorming van Houten-Zuid is in samenwerking met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) een integraal waterplan gemaakt voor geheel Houten-Vinex en omgeving. De voorgestelde ontwikkelingen zijn passend in dit waterplan. HDSR en de gemeente Houten hebben de ambitie om 45 mm per m² verhard oppervlak te bergen in het kader van klimaatadaptatie, echter moet minimaal voldaan worden aan de eis van gemeente. Dat betekent dat minimaal 10 mm berging per vierkante meter verharding ter plaatse van uitgeefbaar (particulier) terrein moet plaatsvinden, alsmede 10 mm berging ter plaatse van toekomstig openbaar gebied. Berging kan plaatsvinden in de vorm van ondergrondse infiltratievoorziening op particulier terrein, infiltratievoorzieningen kunnen worden voorzien van overloop richting de gemeentelijk voorziening. Berging in de openbare ruimte vindt plaats door middel van wadi's met of zonder slokop, greppels of infiltratieriolering.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

De aanleghoogte wordt bepaald in overleg met het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap adviseert in nieuwbouwplannen een drooglegging van minimaal 1 meter aan te houden. Het toepassen van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink, is vanwege de waterkwaliteit (Wet verontreiniging oppervlaktewateren) niet toegestaan.

Vergunningplicht

Voor alle aan te brengen watervoorzieningen, waaronder infiltratievoorzieningen, lozing van hemelwater op oppervlaktewater en aanleg van extra verharding is een watervergunning verplicht.

4.11 Mobiliteit

Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Een kengetal voor het aantal autoverkeersbewegingen per etmaal voor een Houtens huishouden bedraagt 5,7. Hiermee produceren de 308 nieuwe woningen in Grassens-Noord – waar het voorliggende projectgebied onderdeel van uitmaakt - dus ongeveer 1.750 verkeersbewegingen. In de bestaande wijk ten zuiden van het plangebied zijn 432 woningen gerealiseerd. Dit komt neer op circa 2.450 bewegingen. Verkeer van en naar voorzieningen (basisschool de Vlinder) genereert ongeveer 150 bewegingen. Het totale aantal verkeersbewegingen bij het begin van het Kamgras komt dus uit op ongeveer 4.350 bewegingen. CROW-publicaties geven ter indicatie aan dat een intensiteit van 5.000 á 6.000 mvt/etmaal acceptabel is op een 30 km-u weg (o.a.: ASVV 2004, pagina 334). De toekomstige intensiteit past op het Kamgras.

Parkeren

De gemeente Houten heeft haar parkeerbeleid verankerd in de 'Nota Parkeernormen Houten', die in december 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor middelgrote woningen (100 tot 140 m² woonoppervlak) in de 'Rest bebouwde kom Houten' geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Voor grote woningen (>140 m²) geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. Van de 18 grondgebonden woningen in fase 1C vallen 12 woningen in de categorie 'middelgroot' en 6 woningen in de categorie 'groot'. Daarmee bedraagt de parkeerbehoefte ten behoeve van de grondgebonden woningen in fase 1C 32 parkeerplaatsen. De volledige berekening van de parkeerbehoefte in fase 1C (inclusief het appartementengebouw) is als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit deze parkeerbalans blijkt dat in fase 1C voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. In totaal worden er in deze fase 170 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 33 parkeerplaatsen ten behoeve van de grondgebonden woningen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2013 is een bestemmingsplan opgesteld voor de realisatie van de woonwijk 'Grassens-Noord'. Vanwege de economische crisis en het faillissement van de ontwikkelaar heeft de ontwikkeling van het woongebied jarenlang op zich laten wachten. In 2017 heeft zich een nieuwe ontwikkelaar aangediend en is voor het beoogde woongebied een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt, dat op hoofdlijnen is gebaseerd op het geldende bestemmingsplan 'Hofstad III, Loerik V'. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is destijds gekozen voor een zeer gedetailleerde wijze van bestemmen, waardoor er weinig flexibiliteit was bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen is daarom besloten op ondergeschikte onderdelen af te wijken van het geldende bestemmingsplan, omwille van de ruimtelijke kwaliteit. Het aantal woningen, de wijze van ontsluiten en beoogde groenstructuur zal niet wijzigen. Ook de afstand van de beoogde nieuwe woningen tot de bestaande woningen in de omgeving zal niet of nauwelijks wijzigen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet uitsluitend toe op een gewijzigde situering van 18 grondgebonden woningen in fase 1C.

Ondanks de geringe afwijking van het geldende bestemmingsplan, wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage worden gelegd.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van

voorzieningen van openbaar nut en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. de ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Daarmee wordt het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar geacht.

5.3 Vooroverleg

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties, waaronder het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de provincie Utrecht. In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt deze ruimtelijke onderbouwing aan de verschillende instanties toegezonden. Eventuele reacties worden te zijner tijd verwerkt.