

**Gemeente Houten**

## **Bestemmingsplan**

# **Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord**

**Toelichting, regels en verbeelding**

16 juni 2020

**Vastgesteld**

Kenmerk 0321-13-T01

Projectnummer 0321-13



## **Toelichting**



## Inhoudsopgave

|           |                                                                                            |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                                                           | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                                                                 | 1         |
| 1.2.      | Beheersverordening Woongebied Houten Noord en Houten Zuid                                  | 2         |
| 1.3.      | Leeswijzer                                                                                 | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                                                    | <b>4</b>  |
| 2.1.      | Geschiedenis                                                                               | 4         |
| 2.2.      | Bestaande situatie                                                                         | 5         |
| 2.2.1.    | Huidige stedenbouwkundige structuur                                                        | 5         |
| 2.2.2.    | Begrenzing plangebied                                                                      | 6         |
| 2.3.      | Toekomstige situatie                                                                       | 6         |
| 2.3.1.    | Stedenbouwkundig plan                                                                      | 6         |
| 2.3.2.    | Beeldkwaliteitplan                                                                         | 8         |
| 2.3.3.    | Verkeer en parkeren                                                                        | 9         |
| 2.3.4.    | Duurzaamheid                                                                               | 11        |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                                                              | <b>12</b> |
| 3.1.      | Rijksbeleid                                                                                | 12        |
| 3.1.1.    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                                    | 12        |
| 3.1.2.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening                                               | 12        |
| 3.1.3.    | Ladder voor duurzame verstedelijking                                                       | 13        |
| 3.1.4.    | Visie erfgoed en ruimte                                                                    | 13        |
| 3.2.      | Provinciaal beleid                                                                         | 14        |
| 3.2.1.    | Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028                                         | 14        |
| 3.2.2.    | Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen) | 15        |
| 3.3.      | Gemeentelijk beleid                                                                        | 15        |
| 3.3.1.    | Woonvisie 2016-2025                                                                        | 15        |
| 3.3.2.    | Ruimtelijke kwaliteit                                                                      | 16        |
| 3.3.3.    | Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)                                           | 16        |
| 3.3.4.    | Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025                                                        | 16        |
| 3.3.5.    | Programma Ruimte 2017-2019                                                                 | 17        |
| <b>4.</b> | <b>Milieu- en waardenaspecten</b>                                                          | <b>18</b> |
| 4.1.      | Algemeen                                                                                   | 18        |
| 4.2.      | Geluid                                                                                     | 18        |
| 4.2.1.    | Algemeen                                                                                   | 18        |
| 4.2.2.    | Wegverkeerslawaaï                                                                          | 18        |
| 4.3.      | Bodem                                                                                      | 19        |
| 4.4.      | Water                                                                                      | 20        |
| 4.4.1.    | Algemeen                                                                                   | 20        |

|                                               |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| 4.4.2. Waterbeleid                            | 20        |
| 4.4.3. Huidige situatie                       | 21        |
| 4.4.4. Toekomstige situatie                   | 22        |
| 4.4.5. Drooglegging en wateroverlast          | 22        |
| 4.4.6. Waterkwaliteit                         | 23        |
| 4.4.7. Waterbeheer                            | 23        |
| 4.5. Luchtkwaliteit                           | 23        |
| 4.6. Externe veiligheid                       | 24        |
| 4.7. Flora en Fauna                           | 25        |
| 4.8. Archeologie en cultuurhistorie           | 26        |
| 4.8.1. Archeologie                            | 26        |
| 4.8.2. Cultuurhistorie                        | 27        |
| 4.9. Bedrijven en milieuzonering              | 27        |
| 4.10. Kabels en leidingen                     | 29        |
| 4.11. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling | 29        |
| <b>5. Juridische planbeschrijving</b>         | <b>30</b> |
| 5.1. Algemeen                                 | 30        |
| 5.2. Bestemmingsplan                          | 30        |
| 5.3. Plansystematiek                          | 30        |
| 5.4. Regels                                   | 31        |
| <b>6. Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>33</b> |
| 6.1. Economische uitvoerbaarheid              | 33        |
| 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid         | 33        |
| 6.2.1. Vooroverleg                            | 33        |
| 6.2.2. Participatie                           | 33        |
| 6.3. Planprocedure                            | 34        |

## Bijlagen

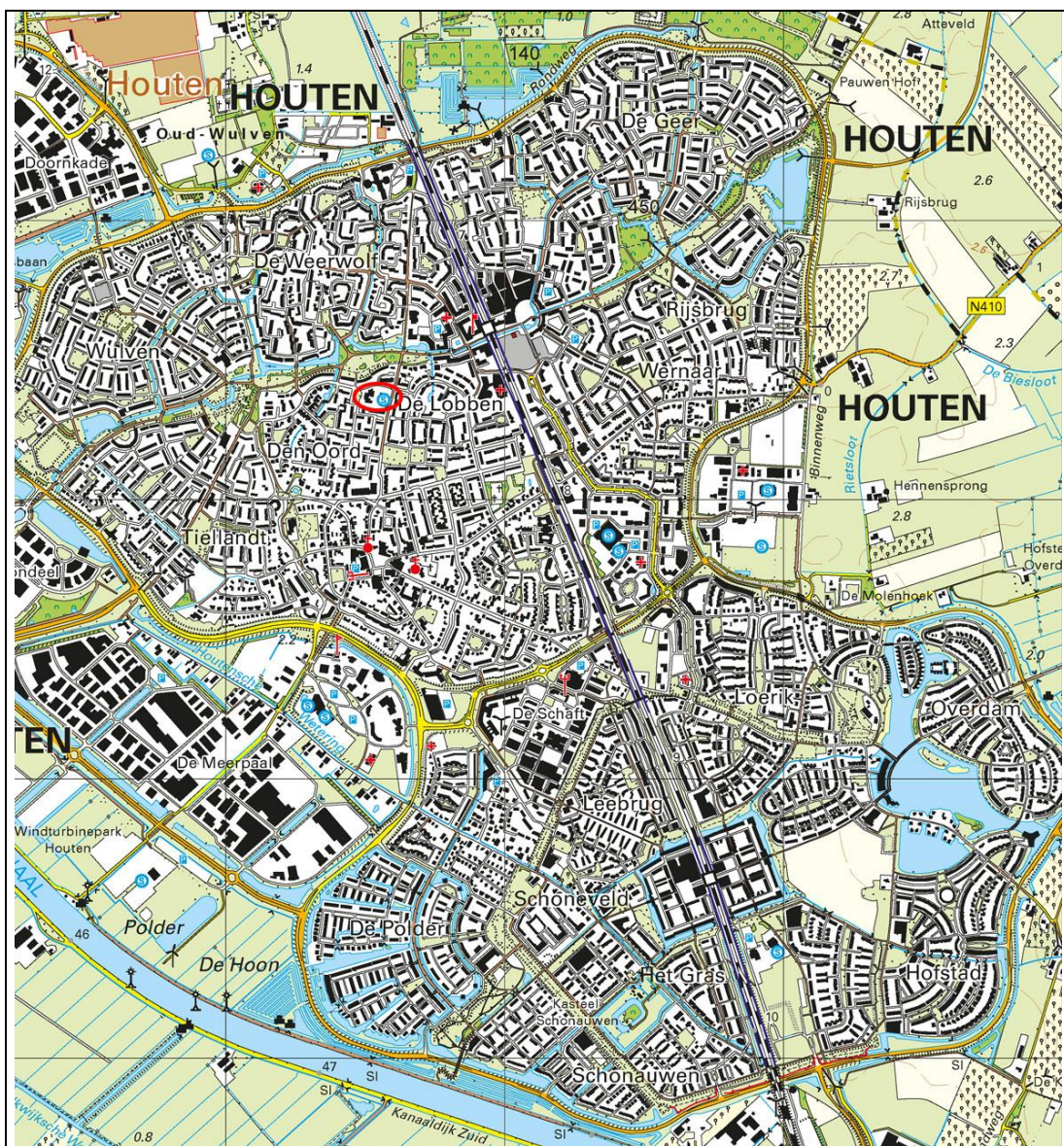
1. Lieveense Milieu B.V., Verkennend milieukundig bodemonderzoek en asbestonderzoek Lupineoord 2-4 Houten, SOB010737.RAP001, Nieuwegein, 13 november 2019
2. De Groene Ruimte, Quicksan FF-wet plangebied De Wegwijzer Houten, eindrapport / definitief, 15659-eindrap1.wpd, Wageningen, 21 januari 2016
3. Regelink Ecologie & Landschap, Notitie Lupine Oord In het kader van de Wet natuurbescherming, NO19389-01, Wageningen, 20 September 2019
4. SoundForceOne, Stikstofberekening Lupine-Oord, 3990aa Houten, RiK9e594P9Nj, Deventer, 13 november 2019
5. Stijlgroep – landschapsarchitectuur, stedenbouw & architectuur, Beeldkwaliteit, Wegwijzer Den Oord Rotterdam, 26 november 2019

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

De wijk Den Oord ligt in het noordelijk deel van Houten. De wijk is ontstaan in de eerste groeigolf van de vorige eeuw en ligt centraal tussen centrum Het Rond, het Imkerspark en het historische Oude Dorp. Via De Poort wordt de wijk ontsloten, waarna deze weg overgaat in het Lupine-Oord, die meandert door de kleinschalige orthogonale woningbouwverkeveling.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: [www.pdok.nl](http://www.pdok.nl), topografische kaart 1:25.000).



Aan het einde van het Lupine-Oord stonden de basisschool De Wegwijzer en sporthal Den Oord. De Wegwijzer is in 2013 gefuseerd met basisschool De Vlaswiek en verhuisd naar een andere locatie. Het schoolgebouw is daarna nog tijdelijk gebruikt geweest. Nadat de sporthal leeg was komen te staan, is deze in 2017 gesloopt. De voormalige basisschool is begin 2019 gesloopt.

In de afgelopen jaren zijn in een participatietraject diverse woningbouwplannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van deze locatie. Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad van Houten het definitieve stedenbouwkundig model voor het plangebied vastgesteld. In dit model worden in het plangebied twee appartementengebouwen met in totaal 45 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. De woningen in één van beide appartementengebouwen worden in de sociale sector gerealiseerd. Het woningbouwprogramma draagt daarmee bij aan het realiseren van de ambities uit de Woonvisie 2016-2025 en het Programma Ruimte 2017-2019.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

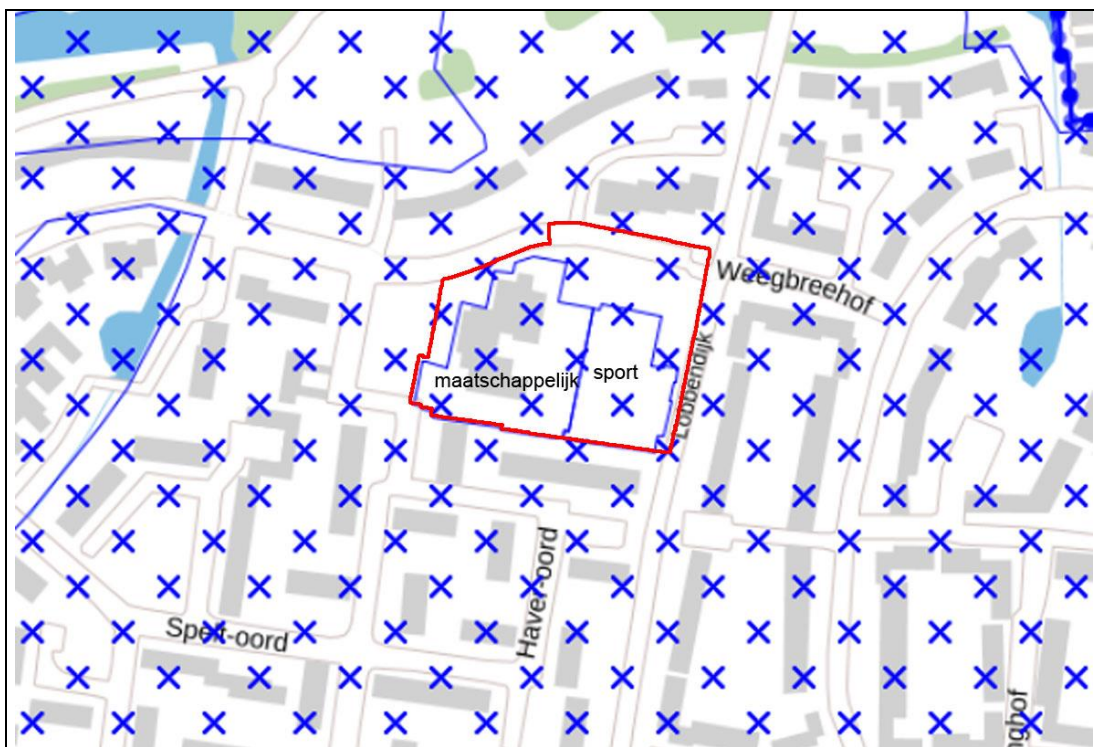
## **1.2. Beheersverordening Woongebied Houten Noord en Houten Zuid**

Voor het plangebied vigeert de Beheersverordening Woongebied Houten Noord en Houten Zuid die door de gemeenteraad van Houten op 20 juni 2013 is vastgesteld. Artikel 3.1 van deze beheersverordening regelt dat zowel qua gebruik als qua bouwen, de bestaande situatie ook de toegestane situatie is. Door middel van de besluitsubvlakken "Maatschappelijk" en "Sport" (zie afbeelding 2) is het gebruik ten behoeve van de basisschool en de sporthal toegestaan. De bouw van woningen, op de plaats waar de beheersverordening een school en sporthal toelaat, is derhalve op grond van de beheersverordening niet toegestaan.

Op de archeologische maatregelen kaart, die aan de beheersverordening is gekoppeld, is het plangebied niet aangeduid als gebied met een archeologische (verwachtings)waarde. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Afbeelding 2: Fragment beheersverordening (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).



### 1.3. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven waarin onder meer de bestaande en toekomstige situatie zijn omschreven. Hoofdstuk 3 bevat het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de juridische opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

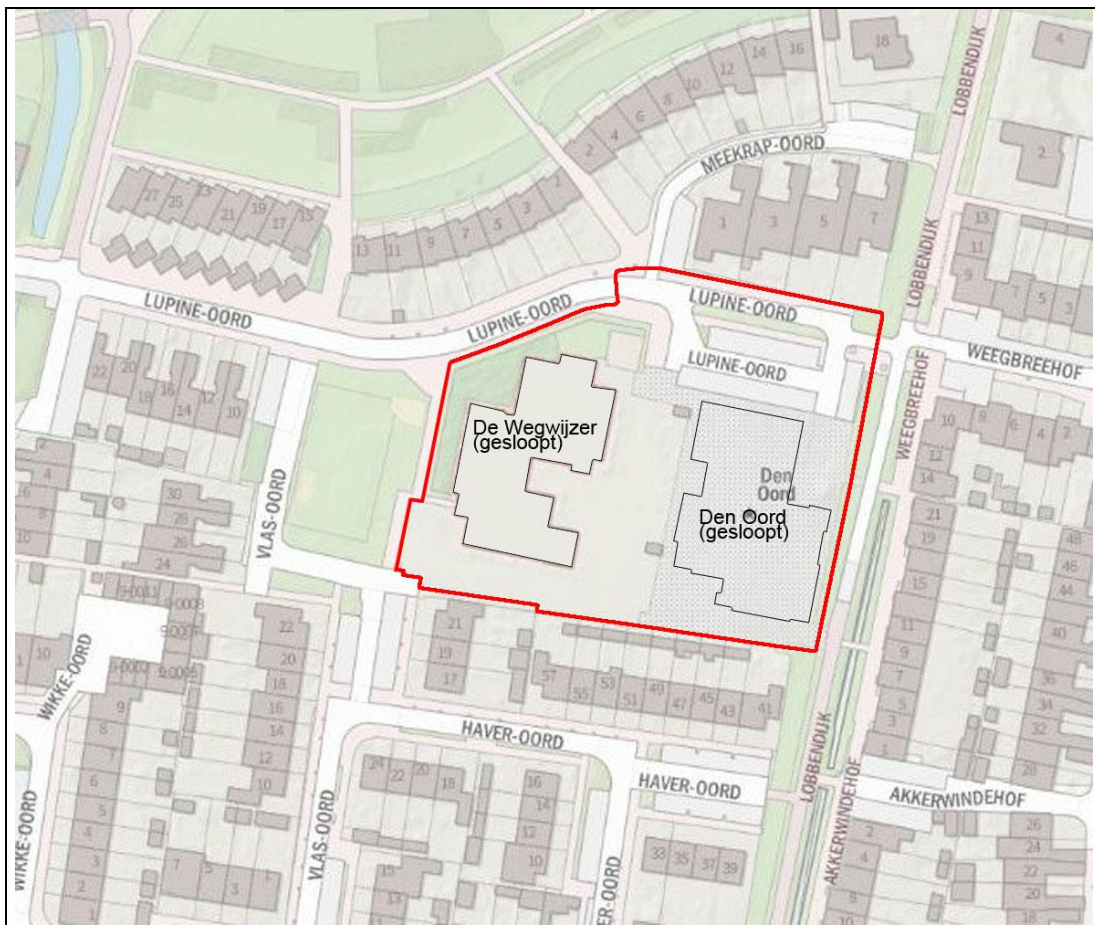
## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Geschiedenis

In 1966 werd het dorp Houten officieel aangewezen als groeikern om de snel groeiende bevolking van Utrecht onderdak te kunnen bieden (Tweede Nota Ruimtelijke Ordening). Dit Rijksbeleid heeft doorgewerkt in het Globaal Bestemmingsplan Houten, dat in 1974 door de gemeenteraad is vastgesteld en in 1975 door Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht als onherroepelijk is vastgesteld. Den Oord is een uitbreidingswijk van Houten uit de 70'er jaren van de vorige eeuw. Met de bouw van de wijk was al begonnen voordat het Globaal Bestemmingsplan Houten werd vastgesteld.

Kleinschaligheid en de menselijke maat waren kernbegrippen voor de stedenbouwkundig ontwerpers in die periode. De wijk bestaat uit kleine buurten en woonerven met woningen die rondom hofjes zijn gebouwd. De wijk heeft een hiërarchische verkeersstructuur. Veel van de hofjes worden ontsloten vanaf het Lupine-oord. Door dit concept komt er geen doorgaand autoverkeer in de wijk.

Afbeelding 3: Bestaande situatie (bron: [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl)).





## 2.2. Bestaande situatie

### 2.2.1. Huidige stedenbouwkundige structuur

Het plangebied ligt aan de rand van de woonwijk Den Oord tegen de grens met de woonwijk De Lobben. Het ligt centraal en op korte loop- en fietsafstand van het Centrum en het Oude Dorp. Het plan ligt wat de auto ontsluiting betreft aan het einde van de wijk. Het Lupine-oord eindigt hier in een keerlus met parkeerplaatsen.

In de wijk Den Oord zijn met name eengezinswoningen in diverse woningtypologieën gebouwd. Aan de noordkant staan geschakelde woningen, terwijl aan de overige zijden rondom het rijwoningen zijn gebouwd. Het plangebied ligt sinds de sloop van de sporthal en de basisschool braak. Met name aan de zuidkant is hierdoor een achterkantsituatie ontstaan, doordat de bergingen van de woningen aan het Haveroord nu grenzen aan de open ruimte.

Afbeelding 4: Luchtfoto (bron: gemeente Houten).



Langs de oostgrens van het plangebied loopt de Lobbendijk, die onderdeel vormt van het fietsroutenetwerk van Houten. Dit is de fietsverbinding tussen Centrum en Oude Dorp.

### 2.2.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door het Lupine-oord aan de noordzijde, de Lobbendijk aan de oostzijde, de achtertuinen van de woningen aan het Haveroord aan de zuidzijde en door het wandelpad aan de rand van het groengebied aan de westzijde.

## 2.3. Toekomstige situatie

### 2.3.1. Stedenbouwkundig plan

De bestaande bebouwing in het plangebied is inmiddels gesloopt. In plaats daarvan worden twee appartementengebouwen met in totaal 45 appartementen gebouwd. Het groene speelveld ten westen van de voormalige basisschool blijft behouden.

Abbeelding 5: Indicatieve verkaveling.



De locatie biedt plaats aan een kleinschalig woonprogramma in zowel de koopsector als voor de sociale huursector. Het programma van vrije sectorwoningen en sociale huurwoningen is verdeeld over twee gebouwen, met elk hun eigen entree en een opgang met lift.

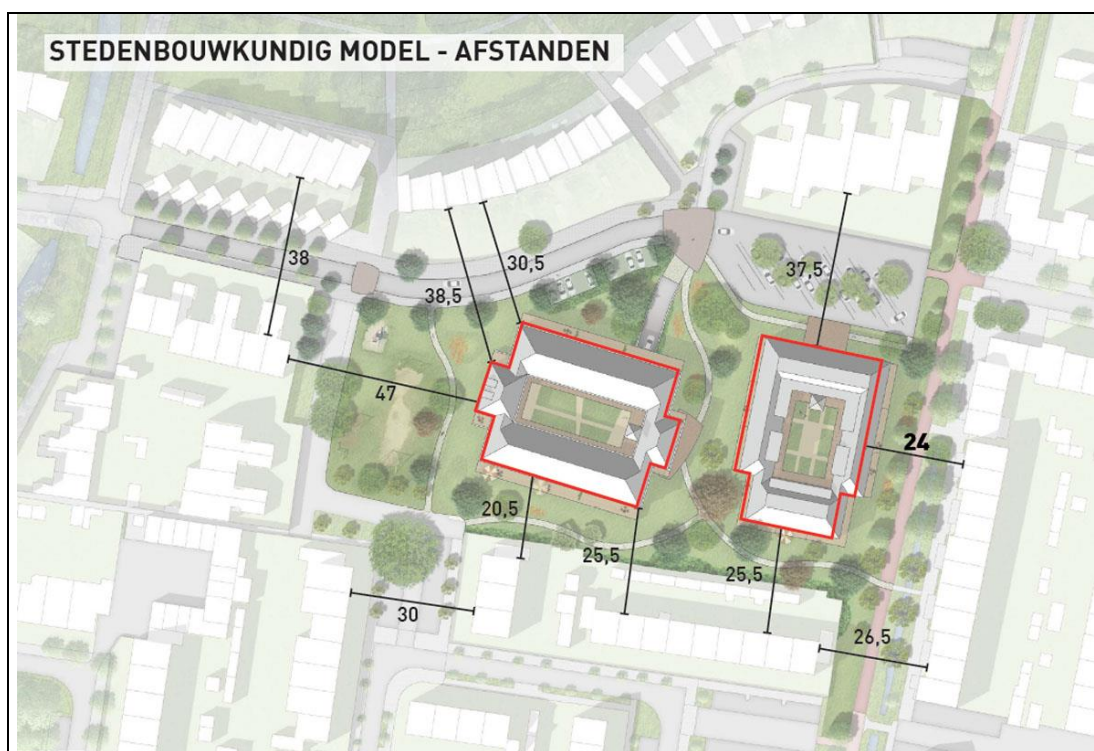


In het westelijke woongebouwen worden 19 koopappartementen gebouwd. Dit gebouw omvat een halfverdiepte collectieve parkeervoorziening. Het oostelijke gebouw omvat 26 huurappartementen. Naast de woningen is er binnen het huurprogramma de mogelijkheid voor een ontmoetingsruimte van maximaal 100 m<sup>2</sup> voor de bewoners van dit gebouw en desgewenst in de toekomst ook kan worden omgebouwd tot maximaal twee extra huurwoningen.

Bij het huurcomplex is wonen mogelijk op beide woonlagen en in de kaplaag. Wonen in de kaplaag is bij de koopappartementen niet toegestaan, met uitzondering van het hoogte-accent aan het parkje.

In het kader van het participatietraject zijn afspraken gemaakt over de afstanden tot de bestaande bebouwing.

Afbeelding 6: Afstanden.



In het aanbod van de levensloopbestendige woningen is voldoende variatie in twee- en driekamerwoningen met de juiste maatvoering en een bergruimte binnen de woning. Binnen de gebouwen zijn nabij de ingang collectieve ruimten voor de berging van fietsen, rollators en dergelijke. Voor de koopwoningen is het mogelijk en daarmee wenselijk om de bergingen op te nemen in de collectieve parkeervoorziening, halfverdiept onder het koopappartementengebouw.

De basis van beide gebouwen wordt gevormd door een alzijdig bouwblok van twee lagen met een kapvorm rond een eigen binnenterrein. Onder het woongebouw met de koopwoningen ligt een halfverdiepte parkeergarage. Op de rand van de parkeergarage liggen de terrassen van de woningen van de begane grond. In het participatietraject dat is doorlopen zijn afspraken gemaakt over de bouwhoogte (zie afbeelding 7).

**Afbeelding 7: Bouwhoogte.**

|                                                                                             |                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Appartementengebouw Vrije Sector                                                            | maximale goothoogte: 7,50 meter (= 10,10 meter boven NAP),<br>maximale bouwhoogte 10,50 meter (= 13,10 meter boven NAP). |
| Accent appartementengebouw Vrije Sector                                                     | maximale goothoogte: 9,00 meter (= 11,60 meter boven NAP),<br>maximale bouwhoogte 12,00 meter (= 14,60 meter boven NAP). |
| Appartementengebouw Sociale huur                                                            | maximale goothoogte 7,20 meter (= 9,80 meter boven NAP),<br>maximale bouwhoogte 10,20 meter (= 12,80 meter boven NAP)    |
| De hoek van het dakvlak van de kaplagen van beide gebouwen varieert tussen 30 en 60 graden. |                                                                                                                          |

### 2.3.2. Beeldkwaliteitplan

Als handreiking voor de architectonische uitwerking van beide gebouwen is een beeldkwaliteitplan<sup>1</sup> vervaardigd.

Beide gebouwen liggen qua bouwvorm, hoogte en maat dicht bij elkaar. Nadrukkelijk zijn beide gebouwen duidelijk anders dan de woningen in de omgeving. Ze zijn geen tweeling, maar op onderdelen herkenbaar wel familie. Onderscheidend, maar in samenhang en aan elkaar gerelateerd.

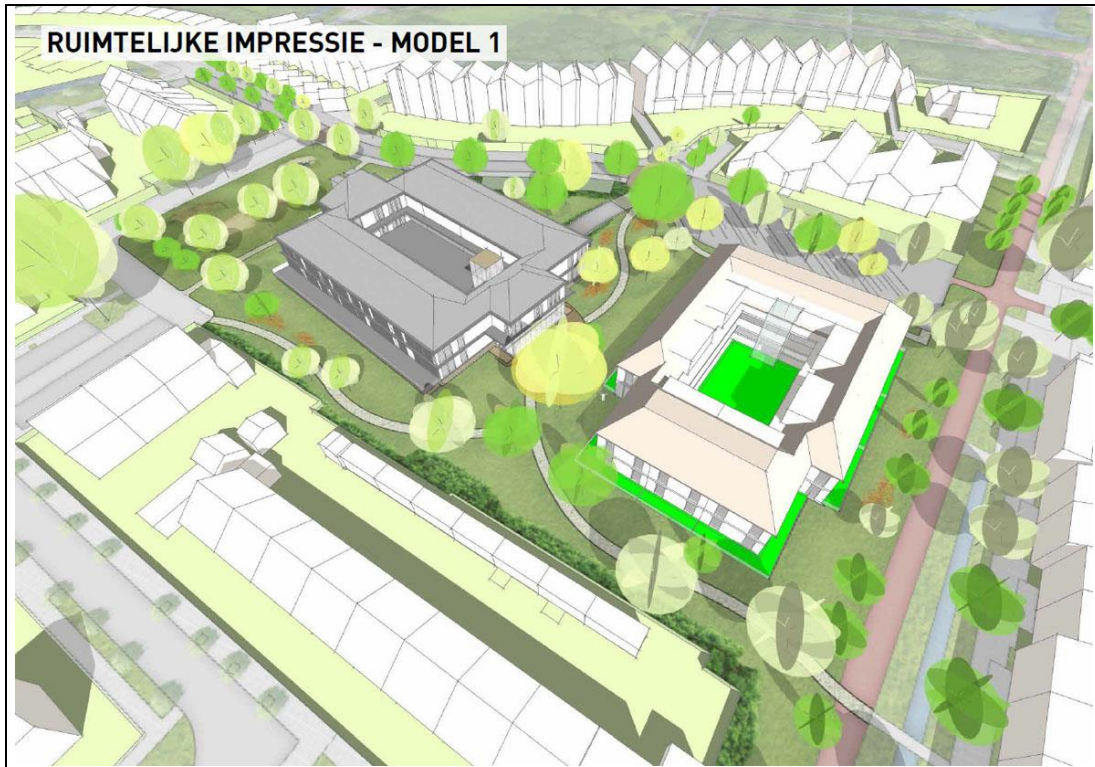
De bijbehorende thema's en kernwaarden uit het stedenbouwkundig ontwerp die gelden voor beide gebouwen en alle geïntegreerde ontwerpkeuzes zijn:

- duurzaamheid;
  - expressiviteit en interactie;
  - schaalloosheid en gelaagdheid;
  - plasticiteit van de gevel.
- 
- Duurzaamheid  
Het gebouw is herkenbaar duurzaam, in de wijze van materiaalkeuze en ontwerp oplossingen. Duurzame technieken zijn geïntegreerd in de architectuur in plaats van “er aan toegevoegd”.
  - Expressiviteit en interactie  
Het gebouw is aanwezig, vraagt als vanzelfsprekend aandacht zonder te schreeuwen. Het is alzijdig georiënteerd en zoekt de relatie met haar omgeving. Ook binnen het gebouw is de interactie tussen binnenterrein en gevel evident.

---

<sup>1</sup> Stijlgroep – landschapsarchitectuur, stedenbouw & architectuur, Beeldkwaliteit, Wegwijzer Den Oord Rotterdam, 26 november 2019

Afbeelding 8: Ruimtelijke impressie (bron: Stijlgroep).



- **Schaalloosheid en gelaagdheid**  
Door verschillende lagen in de gevel, een vormtaal en compositie die zich onttrekt van de regelmaat van de woonlagen en appartementen, ontstaat een gelaagdheid, ritme en schijnbare willekeur in vlakken en openingen, die bijdragen aan de schaalloosheid en tijdloosheid van het gebouw. Ondanks dat het zich in hoogte voegt naar de omgeving, ontstaat het in expressie aan haar eigen maten.
- **Plasticiteit van de gevel**  
De opbouw van de gevel, in entree, ramen, balkons, loggia's, textuur, materialisatie, randen en vlakken, enzovoort, dragen bij aan de beleving van het gebouw. Het leest zich als de partituur van een gelaagde compositie, waarin de dynamiek voelbaar is. Vergelijkbaar de opbouw en structuur van een klassiek muziekstuk van Bach.

### 2.3.3. Verkeer en parkeren

#### *Ontsluiting*

Aan de ontsluiting van het plangebied verandert niets. Het plangebied wordt voor autoverkeer via het Lupine-Oord ontsloten. Voor fietsverkeer kan uiteraard gebruik gemaakt worden van de hoofdfietsroute de Lobbendijk, die Houten-Dorp en het centrum met elkaar verbindt.

### Parkeren

De gemeenteraad van Houten heeft op 11 februari 2014 de Nota Parkeernormen Houten vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen.

Voor de toe te passen parkeernormen worden in Houten op basis van de stedelijke zones en de stedelijkheidsgraad drie verschillende gebieden onderscheiden:

- Centrum (Houten Centrum e.o. en Houten Castellum);
- Rest bebouwde kom (kern Houten exclusief centrumgebieden);
- Kleine kernen en buitengebied (kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk, buitengebied).

Het onderhavige plangebied behoort tot het deelgebied "Centrum".

In deze nota zijn de parkeernormen voor wonen gekoppeld aan de grootte van de woning en aard van bewoning. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. De grootte van de woningen (en daarmee vaak ook prijsklasse) is vooral bepalend voor het aantal bewoners en autobezit en daarmee de parkeerbehoefte. Om de oppervlakte toe te kunnen passen bij de berekening van de parkeernorm zijn categorieën van woningoppervlakten gedefinieerd. Binnen de categorisering is gezocht naar een logisch toepasbare indeling. Er wordt hier gerekend met het bruto vloeroppervlak van een woning achter de voordeur gemeten volgens NEN 2580.

Bij woningen (functie Wonen) bepaalt de inrichting en het aantal woningen of een parkeergarage oprit of carport als volledige parkeerplaats meetelt. Hoe in Houten parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden meegeteld in de berekening van de parkeervraag staat weergegeven in afbeelding 9. De parkeernormen voor woningbouw staan aangegeven in afbeelding 10.

**Afbeelding 9: Tabel Parkeervoorzieningen bij woningen.**

| Parkeervoorziening                   | Aantal parkeerplaatsen voor invulling parkeervraag | Minimale diepte oprit in meters | Minimale breedte oprit in meters |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| enkele oprit zonder garage           | 0,8                                                | 5,0                             | 3,1                              |
| lange oprit zonder garage of carport | 1,0                                                | >8,0                            | 3,1                              |
| dubbele oprit zonder garage          | 1,7                                                | 5,0                             | 5,0                              |
| garage zonder oprit (bij woning)     | 0,4                                                | -                               | -                                |
| garagebox (niet bij woning)          | 0,5                                                | -                               | -                                |
| garage met enkele oprit              | 1,0                                                | 5,0                             | 3,1                              |
| garage met lange oprit               | 1,3                                                | >8,0                            | 3,1                              |
| garage met dubbele oprit             | 1,8                                                | 5,0                             | 5,0                              |

**Afbeelding 10: Tabel Parkeernormen wonen.**

| functie                                           | eenheid | norm 'rest bebouwde kom' | aandeel bezoekers |
|---------------------------------------------------|---------|--------------------------|-------------------|
| woning groot $\geq 140$ m <sup>2</sup> bvo        | woning  | 1,9                      | 0,3 pp            |
| woning midden $\geq 100 - 140$ m <sup>2</sup> bvo | woning  | 1,7                      | 0,3 pp            |
| woning klein $\geq 60 - 100$ m <sup>2</sup> bvo   | woning  | 1,5                      | 0,3 pp            |



Voor de 26 huurappartementen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning (inclusief bezoekersparkeren). Derhalve zijn voor dit gebouw 39 parkeerplaatsen noodzakelijk. In aanvulling hierop dienen nog 5 parkeerplaatsen te worden aangelegd als compensatie voor de parkeerplaatsen die verdwijnen door de herinrichting van het openbaar gebied die aanwezig zijn ten behoeve van omwonenden. In de parkeerkoffer ten noorden van het woongebouw worden 26 parkeerplaatsen aangelegd; daarnaast worden nog 5 haaksparkerplaatsen aan het Lupine-oord tegenover het woongebouw met koopappartementen gerealiseerd. Van de geplande parkeerplaatsen aan het Lupine-oord, ten zuiden van de woningen aan het Meekrap-oord zullen 9 parkeerplaatsen alleen worden aangelegd als de noodzaak daarvan na realisatie van de gebouwen is gebleken.

De woninggrootte van de koopappartementen varieert van 100-140 m<sup>2</sup>. Daarvoor is de parkeernorm 1,7 van toepassing. Voor de 19 appartementen zijn derhalve 32 parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze worden in de parkeergarage onder dit woongebouw gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

In de parkeergarage zullen als extra voorziening privé-laadpalen worden aangeboden aan de kopers.

#### **2.3.4. Duurzaamheid**

Houten ambieert een duurzame gemeente te zijn. Gelet op de recente regelgeving zullen de woongebouwen in het plangebied niet alleen gasloos zijn, maar dienen ze ook energieneutraal gebouwd te worden (EPC 0.0). Dit betekent dat alle woningen worden voorzien van (extra) isolerende muren, driedubbelglas, zonnecellen, warmtepompen, enzovoort. De aanschafprijs van de woning wordt hiermee hoger, maar de maandelijkse lasten dalen.

Daarnaast dient de omgeving klimaatadaptief te zijn. Daartoe wordt onder meer het regenwater zoveel mogelijk afgekoppeld en indien mogelijk geïnfiltreerd in het gebied. Daarnaast de woningbouwvereniging worden gestimuleerd om de verharding van de binnentuinen zoveel mogelijk te beperken. Omdat de koopappartementen een ondergrondse parkeergarage hebben, is dit voor dat appartementengebouw niet aan de orde.

Verder wordt zal bij de planrealisatie het aspect circulair bouwen gestimuleerd. In dat kader dient zoveel mogelijk gebouwd te worden met duurzame en recyclebare materialen. Hiertoe is onder meer sloopmateriaal van de school nog niet afgevoerd; dit sloopmateriaal wordt gebruikt voor de aanleg van verharding. Bij die materiaalkeus dient daarbij ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken.

Verder zal te zijner tijd aan de ontwikkelende partij worden gevraagd om bij de uitwerking van de plannen het "Natuurlijk bouwen en een ecologisch werkprotocol bij de bouw" en het "Programma Duurzaam Houten 2017-2018" als uitgangspunt te gebruiken.

### **3. Beleid**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De herontwikkeling van het onderhavige plangebied raakt geen van de nationale belangen.

##### *Conclusie*

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

##### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid

welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (NatuurNetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden). In het Barro is geen regelgeving opgenomen die relevant is voor onderhavig plangebied.

#### *Conclusie*

Het Barro omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### **3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Uitgangspunt van het rijksbeleid is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen. Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Het aantal woningen neemt met 45 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient de ladder te worden doorlopen.

Uit de Woonvisie 2016-2025 (zie paragraaf 3.3.1) blijkt dat er in de periode tot en met 2025 een woonbehoefte is van ongeveer 1.800 woningen. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. Van die woningen dienen er 150-600 in de sociale huursector te worden gerealiseerd. De woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zullen gelijkvloers en voor een deel in de sociale sector worden gerealiseerd. De realisatie van de woningen past daarmee binnen de woningbehoefte zoals die in de Woonvisie 2016-2025 is omschreven. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen.

Het onderhavige plangebied ligt in de bebouwde kom van Houten en derhalve binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). Trede 2 is daarmee niet aan de orde.

#### *Conclusie*

Woningbouw in het plangebied past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.4. Visie erfgoed en ruimte**

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op grond van artikel 3.1.6, lid 5, sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht dat gemeenten het aspect cultureel erfgoed expliciet meewegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op de archeologische waarden in het plangebied. De bestaande bebouwing en de bestaande stedenbouwkundige opzet (cultuurlandschap) hebben uit het oogpunt van cultuurhistorie geen bijzondere waarde.

#### *Conclusie*

De Visie erfgoed en ruimte omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### **3.2.1. Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028**

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028, Herijking 2016 (PRS) vastgesteld, sindsdien zijn er meerdere herzieningen geweest. De laatste partiële herziening is vastgesteld op 10 december 2018.

In de PRS geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld.

De provincie zet in op beheerste groei en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij wordt er naar gestreefd dat ten minste twee derde van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd wordt. Het plangebied ligt binnen die rode contour.

De gemeente Houten behoort tot de Regio Utrecht. De Regio maakt deel uit van de Noordvleugel van de Randstad en daarmee van het economisch zwaartepunt van Nederland. De regio kent een hoge verstedelijkingsdruk en zal de komende jaren nog sterk groeien. De regio heeft voldoende capaciteit om de binnenstedelijke ambitie van twee derde van het totale woningbouwprogramma te realiseren. Voor Houten wordt in de periode dat de PRS van toepassing is uitgegaan van 1.700 woningen binnen het stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

De herontwikkeling van de locatie Wegwijzer Den Oord past binnen de uitgangspunten van de PRS.

### **3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, herijking 2016 (inclusief partiële herzieningen)**

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Herijking 2016 (PRV) vastgesteld. Ook deze verordening wordt regelmatig aangepast. De 2e partiële herziening 2018 is op 10 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale ruimtelijke verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en de rode contouren.

Het verstedelijkingsbeleid wordt primair gericht op de ontwikkelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied (ook wel rode contour genoemd). Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. De kern van Houten ligt in het stedelijk gebied.

In de PRV zijn specifieke eisen gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied zijn er voor het overige geen specifieke regels opgenomen die van belang zijn voor het plangebied.

#### *Conclusie*

De PRV bevat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## **3.3. Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1. Woonvisie 2016-2025**

Op 8 maart 2016 heeft de gemeenteraad van Houten de Woonvisie 2016-2025 vastgesteld. In dat kader is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er in de periode tot en met 2025 een woonbehoefte is van ongeveer 1.800 woningen. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. Van die woningen dienen er 150-600 in de sociale huursector te worden gerealiseerd. Uit de woonvisie blijkt dat voor het voor de planperiode de verwachting is, dat de vraag naar eengezinswoningen nog substantieel zal zijn. Na 2025 treedt een verschuiving op en zal de vraag naar woningen voor ouderen met fysieke beperkingen fors toe gaan nemen. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat ouderen langer thuis blijven wonen en anderzijds met een fors grotere groep ouderen (in 2040 zal 40% van de ouderen ouder dan 65 zijn). De vraag naar ruimte voor 'ontmoeting' zal hiermee ook toenemen. Ontmoeten kan bijdragen aan het tegengaan van eenzaamheid en in stand houden/uitbreiden van het netwerk van de oudere bewoner.

De woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zullen gelijkvloers en voor een deel als sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Deze woningen moeten voldoen aan door de gemeente gestelde eisen zodat deze volledig levensloopbestendig zijn (zoals verbrede gangen voor eventueel rolstoel- en rollatorgebruik. Door te kiezen voor 100% seniorenwoningen wordt er in de wijk en in Houten doorstroming bewerkstelligd waardoor er weer gezinswoningen



beschikbaar komen. Door voor 50% sociale huurwoningen te kiezen wordt er voor sociale huur en de vrije sector doorstroming bewerkstelligd dat weer bijdraagt aan het halen van de doelen in de Woonvisie. Het woningbouwprogramma geeft daarmee invulling aan het programma zoals dat in de Woonvisie 2016-2025 is geformuleerd.

#### *Conclusie*

De woningbouw in het plangebied past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie.

### **3.3.2. Ruimtelijke kwaliteit**

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten Houten welstandsvrij te verklaren. Voortaan worden omgevingsvergunningen (voor bouwen) niet meer getoetst op welstand. Ter uitvoering van dit besluit is de welstandsnota uit 2004 ingetrokken. Tegelijkertijd is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een feitelijke excessenregeling. Alleen bij excessen zal de gemeente optreden.

Besloten is om de beeldkwaliteit, daar waar mogelijk, te sturen via beeldkwaliteitplannen. Bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij de aanvraag niet in het bestemmingsplan past, wordt in principe getoetst aan het beeldkwaliteitplan.

Voor het onderhavige plangebied is daarom een beeldkwaliteitsplan vervaardigd dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd (zie paragraaf 2.3.1).

### **3.3.3. Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)**

Naar aanleiding van nieuwe regelgeving, technische ontwikkelingen en beleidsmatige keuzes heeft de gemeenteraad op 1 mei 2012 een notitie vastgesteld met betrekking tot beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze notitie beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald in juridische regelingen die vervolgens wordt opgenomen in bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het toetsingskader zoals beschreven in de notitie.

### **3.3.4. Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025**

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 is de toekomstvisie van Houten, die op 9 juni 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan deze visie werkten ruim 1.200 Houtenaren mee. Het is dus met recht een visie voor en door Houtenaren. De visie gaat over Houtenaren de toekomst van Houten voor zien en hoe zij die willen realiseren. 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. In dit plangebied is hieraan onder meer gevolg aan gegeven door omwonenden intensief te betrekken bij de invulling van het plangebied. De woningen in het plangebied passen binnen die visie. Mensen moeten veilig langer thuis kunnen wonen zonder te vereenzamen. De gemeenschappelijke ruimte in het appartementengebouw met sociale woningbouw draagt bij aan het tegengaan van vereenzaming.

### *Conclusie*

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025.

### **3.3.5. Programma Ruimte 2017-2019**

Het Programma Ruimte 2017-2019, dat op 19 september 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft tot doel om de verschillende ruimtelijke ambities van de gemeente te vertalen naar concrete plannen voor de komende twee à drie jaren. Daarnaast geeft het een doorkijk voor de periode daarna en vormt het de basis voor toekomstige herijkingen. Het is een instrument om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling van Houten te komen. Het is de vertaling van bestaand beleid naar concrete doelen en biedt een afwegingskader voor projecten op locatieniveau. De uitbreidingslocaties zijn zo goed als voltooid; dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral richten op de herontwikkeling van bestaande panden en gebieden of inbreidingslocaties.

In het Programma Ruimte is per deelgebied een bouwprogramma opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Het onderhavige plangebied ligt in Houten-Noord. In Houten-Noord worden tot 2025 ongeveer 370 woningen gerealiseerd. De locatie Lupine-Oord (Wegwijzer-Den Oord) wordt daarbij genoemd geclassificeerd als 'midden'. 'hard'. Projecten met de classificatie 'midden' zijn initiatieven waarover nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar waar wel het traject voor het opstellen van een startnotitie wordt opgestart. Voor locatie met de classificatie 'hard' is de startnotitie vastgesteld en kan de planologische procedure worden opgestart of het plan is al verder.

Als stip aan de horizon is voor Houten-Noord aangegeven dat het prettig wonen en leven is. Daarbij is een zeer divers woningaanbod aanwezig, waarbij de voorzieningen op een hoog niveau zijn. In Houten-Noord zijn veel nieuwe woningen toegevoegd, waaronder woonzorgconcepten. Er is volop plek voor ontmoeting.

### *Conclusie*

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van het Programma Ruimte 2017-2019.

## 4. Milieu- en waardenaspecten

### 4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aan het slot van dit hoofdstuk zal dan ook één van bovenstaande conclusies worden getrokken.

### 4.2. Geluid

#### 4.2.1. Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de spoorlijn. In de nabijheid van het plangebied is er geen gezoneerd industrieterrein aanwezig.

#### 4.2.2. Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar wonin-

gen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor alle wegen in de nabijheid van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Voor deze wegen is derhalve op grond van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Omdat bovendien geen doorgaand verkeer mogelijk is, is de verkeersintensiteit op alle wegen in de directe omgeving laag. Gelet op deze relatief lage intensiteit, is de geluidbelasting op de gevels van de beide appartementengebouwen laag en is er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Derhalve is geen akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

#### 4.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Om te bepalen of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor woningbouw is bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare informatie is de bodem op de locatie mogelijk verontreinigd. Het onderzoek wordt uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie uit de NEN 5740 VED-HE-NL (strategie voor een verdachte niet-lijnvormige locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming). Omdat de locatie in het verleden in gebruik geweest is als boomgaard, is de bovengrond (of het oorspronkelijk maaiveld) tevens geanalyseerd op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's). De bovengrond wordt aanvullend onderzocht op de aanwezigheid van PFAS.

Vanwege de aanwezigheid van puin in de bodem, wordt de locatie beschouwd als verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem, met de onderzoeksstrategie uit de NEN 5707 VED-HE (strategie voor een verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde schaal van monsterneming).

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem plaatselijk bijmengingen met metselpuin, glas, aardewerk, metaal, plastic en slib aangetroffen. In de bovengrond is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde concentratie aan koper, molybdeen, nikkel en/of DDE aangetroffen. Tevens zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalte aan PFAS aangetroffen. De gemeten gehalten aan PFAS liggen beneden de grenswaarden voor Wonen/Industrie. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen.

---

<sup>2</sup> Lievense Milieu B.V., Verkennend milieukundig bodemonderzoek en asbestonderzoek Lupineoord 2-4 Houten, SOB010737.RAP001, Nieuwegein, 13 november 2019

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium, dichloorethenen en/of tetra-chlooretheen aangetroffen. De hypothese dat de bodem verdacht is voor bodemverontreiniging dient te worden aangenomen. Dit vanwege de licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentratie in het grondwater.

De hypothese dat de bodem verdacht is voor de aanwezigheid van asbest in de bodem dient te worden verworpen.

De licht verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater leveren geen onaanvaardbare risico's op. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek bestaan er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie en de voorgenomen aanvraag van een Omgevingsvergunning bouwen.

Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen. Er gelden wettelijke beperkingen bij het verplaatsen en elders toepassen van grond, die kunnen leiden tot extra kosten. Derhalve wordt aanbevolen bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie te hergebruiken.

#### **4.4. Water**

##### **4.4.1. Algemeen**

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is dat water en waterbeheer een belangrijke plaats in nieuwe bestemmingsplannen krijgen en dat er vroegtijdig overleg plaatsvindt tussen betrokken partijen over dit onderwerp. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Bij een bouwplan in de bebouwde omgeving is vooral de beperking van verhard oppervlak van belang en het aanbrengen van voldoende afvalwater afvoercapaciteit. Daarnaast moet door infiltratie en opslag de afvoer van hemelwater van het resterende verhard oppervlak worden vertraagd.

##### **4.4.2. Waterbeleid**

Op verschillende bestuursniveaus wordt waterbeleid gemaakt en vastgesteld. Daarbij is het doel een kwantitatief en kwalitatief duurzaam waterbeheer.

###### *Nationaal bestuursakkoord Waterbeleid*

Het landelijke waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal bestuursakkoord Waterbeleid (NBW juni 2003). Beleid ten aanzien van waterkwaliteit- en kwantiteit is in twee drietraps-strategieën samengevat:

- waterkwantiteit: vasthouden, bergen, afvoeren;
- waterkwaliteit: schoonhouden scheiden zuiveren.

Wat waterveiligheid betreft is het landelijk beleid gericht op het klimaatscenario midden 2050 van het NBW.

#### *Provinciaal Bodem-, -Water, en Milieuplan 2016-2021*

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. Dit plan omvat beleid ten aanzien van het leefklimaat in het stedelijk gebied. Daarbij is het veiligstellen van waterwingebieden een belangrijk onderwerp. Het plan Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord valt buiten waterwingebieden.

#### *Waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021*

Het waterbeheerplan Waterkoers 2016-2021 van HDSR geeft aan hoe het Hoogheemraadschap werkt aan voorkoming van overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater. HDSR gaat bij nieuwbouw uit van vroegtijdig overleg met betrokken partijen en dat het plan voldoende klimaat-neutraal wordt aangelegd. Dat betekent voldoende drooglegging (=het verschil tussen het maaiveld en het polderpeil), geen toevoeging van verhard oppervlak en het infiltreren en vertraagd laten afstromen van hemelwater.

#### *Water en Rioleringsplan (WRP) 2016-2019*

In het Water en Rioleringsplan (WRP) 2016-2019 van de gemeente Houten is het beleid van ten aanzien van water en riolering vastgelegd.

Het aanleggen en onderhouden van riolering is een gemeentelijke taak gebaseerd op de wet Milieubeheer. Het gehele hemel- en afvalwatersysteem moet in de toekomst klimaatbestendig worden. In Houten wordt dat ingevuld door het verminderen en afkoppelen van verharding en gebouwen in de bestaande situatie. Bij nieuwbouw is het verzekeren van voldoende drooglegging, het aanbrengen van infiltratie-voorzieningen en het zo veel mogelijk beperken van het toegevoegd van verhard oppervlak, het beleid.

#### **4.4.3. Huidige situatie**

In de uitgangssituatie waren er in het plangebied een school en een sporthal aanwezig met daaromheen een schoolplein, een parkeerterrein en overig verharding. Binnen het beschouwde gebied (zie afbeelding 11) was circa 7.200 m<sup>2</sup> verhard oppervlak aanwezig dat direct afvoerde naar het aanwezige gemengde rioolstelsel.

**Afbeelding 11: Waterbalans.**

|                         | Oude situatie              | Nieuwe situatie            |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Verhard oppervlak       | circa 7.200 m <sup>2</sup> | circa 4.200 m <sup>2</sup> |
| Verhard waterdoorlatend | circa 0 m <sup>2</sup>     | circa 450 m <sup>2</sup>   |
| Groen                   | circa 650 m <sup>2</sup>   | circa 3.200 m <sup>2</sup> |



#### 4.4.4. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal er een totaal verhard oppervlak aan gebouwen en niet waterdoorlatende verharding van circa 4.200 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Dit wordt aangesloten op een nieuwe leiding en zal direct afvoeren naar de watergang in het Imkerspark. De parkeervakken zullen worden uitgevoerd in waterpasserende bestrating. Bij de wandelpaden rond de gebouwen zal het regenwater opgenomen worden in de naastgelegen bermen. Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt af met circa 3.000 m<sup>2</sup>.

Afbeelding 12: Verhard oppervlak.



#### 4.4.5. Drooglegging en wateroverlast

De gemiddelde grondwaterstand in het terrein is circa 0,5 meter boven N.A.P. Dat is circa 1,8 meter beneden maaiveld. Het waterpeil van de watergang in het Imkerspark waarop wordt afgevoerd is 0,5 meter boven N.A.P. De drooglegging van het gebouw aan de oostzijde van de kavel zonder parkeergarage is circa 2,1 meter. Het gebouw aan de westzijde van het gebied heeft een half verdiepte parkeergarage waarvan de bovenzijde van de waterkerende wanden een minimale drooglegging hebben van circa 2,1 meter.

Door de afname van verhard oppervlak met circa 3.000 m<sup>2</sup> en de directe afvoer van regenwater van verharde oppervlakken naar het oppervlaktewater is de kans op wateroverlast verder verkleind.

Voor gebouwen geldt de eis uit het WRP om 15 mm van het regenwater op eigenterrein te infiltreren en vertraagd af te voeren. Deze zal worden aangebracht. Ten behoeve van een voldoende

de drooglegging zal het bouwpeil voor het oostelijk gebouw 2,6 meter boven N.A.P. worden en zal de minimale waterkerende hoogte van de parkeergarage onder het westelijk gebouw 2,6 meter boven N.A.P. worden. De as van de Lupine-oord ligt op 2,4 meter boven N.A.P.

#### **4.4.6. Waterkwaliteit**

In het gebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig dat is aangesloten op de rioolwaterzuivering. De twee gebouwen wordt daarop aangesloten en het afvalwater wordt daarnaar afgevoerd. Om diffuse verontreiniging op het oppervlaktewater te voorkomen worden de gebouwen voorzien van een hemelwaterafvoersysteem van niet uitlogende materialen.

#### **4.4.7. Waterbeheer**

In het gebied zijn geen watergangen of beschermingsstroken van watergangen aanwezig. Er worden ook geen watergangen aangelegd. Voor de realisatie van het plan is geen vergunning nodig van het Hoogheemraadschap. Door de vermindering van het verhard oppervlak zal de directe afstroming van water in het oppervlaktewatersysteem worden verkleind. Door het afkoppelen van de verharde oppervlakken naar het oppervlaktewater wordt de hoeveelheid regenwater dat afstroomt naar de RWZI verkleind. Door de vermindering van het verhard oppervlak zal de directe afstroming van water in het oppervlaktewatersysteem worden verkleind. Door het afkoppelen van de verharde oppervlakken naar het oppervlaktewater wordt de hoeveelheid schoon regenwater dat afstroomt naar de RWZI verkleind. Het afgekoppelde regenwater zorgt voor een extra suppletie in het oppervlaktewatersysteem in Houten Noord-West. De extra toevoer verbetert de doorstroming en vult in droge periodes het waterpeil aan, dit heeft een positieve invloed op de flora en fauna in de watergangen.

#### **4.5. Luchtkwaliteit**

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied in totaal 45 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### 4.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

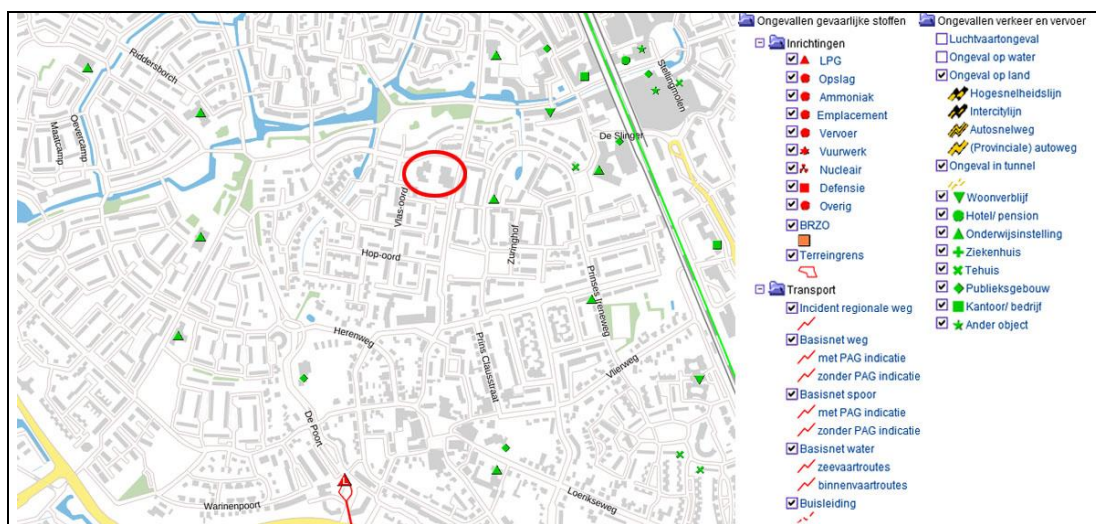
In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan plaatsvinden. Derhalve voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Er vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals brandbare vloeistoffen, plaats over de spoorlijn Utrecht-Geldermalsen. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is de Wet basiswet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval de spoorlijn, is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het plange-

bied ligt op ongeveer 400 meter afstand. Verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



#### 4.7. Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Derhalve is quick scan flora en fauna<sup>3</sup> uitgevoerd. Dit onderzoek is in 2019 nadat alle bebouwing was gesloopt geactualiseerd<sup>4</sup>.

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom en heeft geen directe relatie met Natura2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten en ligt niet of niet in de nabijheid van het Natuur-Netwerk Nederland (NNN). Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er geen beperkingen voor de herontwikkeling van het plangebied.

<sup>3</sup> De Groene Ruimte, Quickscan FF-wet plangebied De Wegwijzer Houten, eindrapport / definitief, 15659-eindrap1.wpd, Wageningen, 21 januari 2016

<sup>4</sup> Regelink Ecologie & Landschap, Notitie Lupine Oord In het kader van de Wet natuurbescherming, NO19389-01, Wageningen, 20 September 2019

Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is ten behoeve van de planontwikkeling een (extreme) worstcase stikstof berekening<sup>5</sup> uitgevoerd. Zelfs bij een verkeersaantrekkende werking van 20.000 vrachtwagens per dag en 4000 uren aan hijskranen (200 kWh = 270 kg NOx) is er nog geen sprake van een depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Omdat de woningen gasloos worden uitgevoerd, zal ook in de feitelijke gebruiksfase de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar zal bedragen.

#### *Soortenbescherming*

In het onderzoek uit 2016 werd geconstateerd dat er naar verwachting vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zouden worden verstoord. Voorafgaand aan de sloop zijn daarom vleermuis-kasten geplaatst.

Uit het geactualiseerd onderzoek blijkt dat het plangebied uit een bouwrijp gemaakt terrein met een korte gemaaide grasvegetatie bestaat. Er zijn in het plangebied geen biotopen of structuren meer aanwezig die een groei-, of verblijfplaats voor beschermde soorten kan herbergen. In 2018 zijn vleermuisenkasten opgehangen. In 2019 zijn geen vleermuizen in de kasten aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat door het ontbreken van biotopen voor beschermde soorten een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder beperkingen vanuit de Wet natuurbescherming worden uitgevoerd.

## **4.8. Archeologie en cultuurhistorie**

### **4.8.1. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

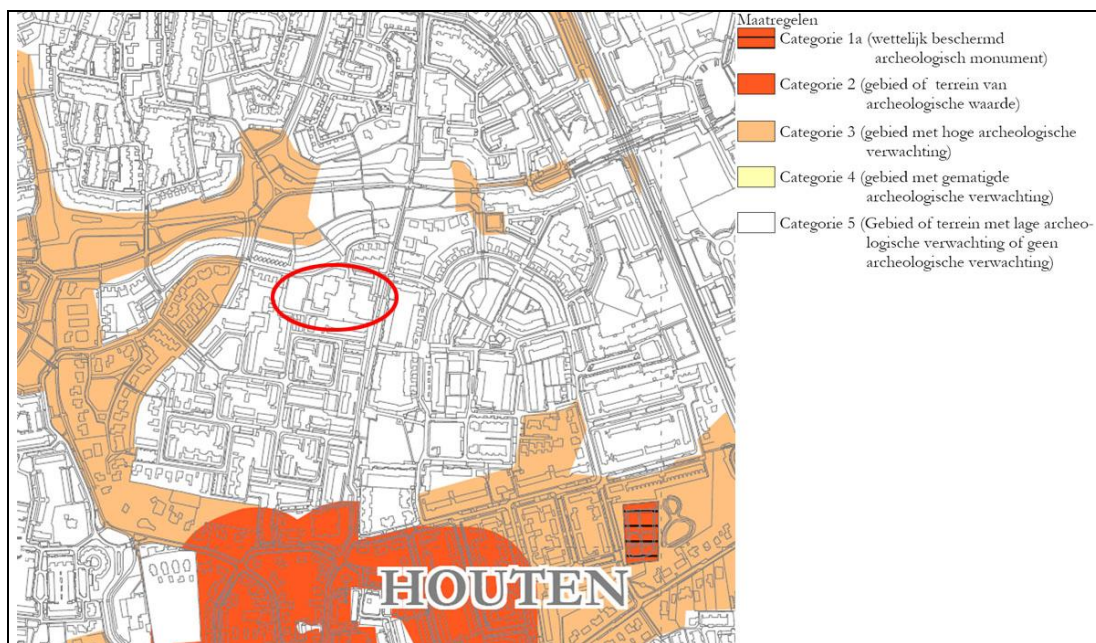
In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Om te bepalen in hoeverre er sprake is van archeologische waarden is de Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten geraadpleegd (zie afbeelding 14). Hieruit blijkt dat het plangebied een lage of geen archeologische verwachting heeft. Derhalve is geen archeologisch vooronderzoek uitgevoerd.

---

<sup>5</sup> SoundForceOne, Stikstofberekening Lupine-Oord, 3990aa Houten, RiK9e594P9Nj, Deventer, 13 november 2019

Afbeelding 14: Archeologische maatregelenkaart gemeente Houten (Bron: [www.houten.nl](http://www.houten.nl)).



#### 4.8.2. Cultuurhistorie

De inmiddels gesloopte bebouwing en de stedenbouwkundige opzet hebben uit het oogpunt van cultuurhistorie geen bijzondere waarde. Net buiten het plangebied loopt langs de oostgrens de Lobbendijk, de oude weg tussen Houten-Dorp en Utrecht. Dit is nu een hoofd fietsroute. Deze blijft ongewijzigd.

#### 4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuozonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuozonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

- richtafstandenlijst  
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. 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. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype  
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 15: Omgevingstype.**

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                               | 0 meter                                       |
| 2               | 30 meter                                                               | 10 meter                                      |
| 3.1             | 50 meter                                                               | 30 meter                                      |
| 3.2             | 100 meter                                                              | 50 meter                                      |
| 4.1             | 200 meter                                                              | 100 meter                                     |
| 4.2             | 300 meter                                                              | 200 meter                                     |

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een



bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een rustige woonwijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstanden tot het plangebied reiken. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### **4.10. Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

#### **4.11. Uitkomsten vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

## **5. Juridische planbeschrijving**

### **5.1. Algemeen**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:500. Voor dit bestemmingsplan is de SVBP2012 als uitgangspunt gebruikt.

De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vo-  
renstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente  
Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord is de verzameling geometrisch  
bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand  
(NL.IMRO.0321.0550WEGWIJZERDO-VSBP) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is  
via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebou-  
wingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli  
2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-  
bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding  
van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:500 en omvat 1 kaartblad  
(genummerd 0321-13-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar  
nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt ver-  
klaard.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van  
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1  
oktober 2010.

### **5.3. Plansystematiek**

Het bestemmingsplan heeft een gedetailleerde plansystematiek en heeft zodoende een recht-  
streekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd  
ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele re-  
geling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat  
algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aan-  
tal vrijstellingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast. Voor bewoners  
en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de  
ontwikkeling van hun omgeving.

De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van  
het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of  
op te richten bebouwing. De analoge verbeelding is getekend op een digitale ondergrond schaal

1:500. Op deze ondergrond is de omliggende bebouwing ook aangegeven. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de bestemmingen aangegeven.

#### 5.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

##### *Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Het begrip 'peil' is -als gevolg van afspraken die zijn gemaakt in participatietraject- op een afwijkende manier geredigeerd van hetgeen in Houten in andere bestemmingsplannen gebruikelijk is. Voor dit bestemmingsplan is het peil daarom als volgt bepaald: de hoogte van de weg, waar deze het dichtst bij de hoofdingang van het hoofdgebouw is gesitueerd, + 0,2 meter. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

##### *Bestemmingsregels;*

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Tuin - Voortuin (artikel 4), Verkeer-wegverkeer (artikel 5) en Wonen - Gestapeld (artikel 6). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

##### ▪ Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat de woonbestemmingen voor gestapelde woningen is gebruikt. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de gebouwen mogen worden gebouwd. In de planregels is bepaald dat in de binnentuin geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Door middel van een aanduiding is geregeld dat onder het westelijke gebouw een parkeergarage is toegestaan. Een andere aanduiding bepaalt dat in het oostelijke gebouw een ontmoetingsruimte mag worden gerealiseerd.

Het perceel aan de buitenzijde van de woongebouwen is bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd. Daaronder vallen de balkons.

##### ▪ Openbare bestemmingen

Voor het openbaar gebied zijn er twee bestemmingen. Het openbaar groen heeft de bestemming "Groen" gekregen. Door middel van een aanduiding 'ontsluiting' is de in-/uitrit naar de parkeergarage onder het westelijke woongebouw aangegeven.

De parkeerplaatsen met de bijbehorende wegvakken hebben de bestemming "Verkeer - Wegverkeer". Binnen deze bestemmingen mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd die noodzakelijk zijn voor die bestemmingen.

#### *Algemene regels*

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en mits minimaal 5 m<sup>2</sup> berging aanwezig is per onzelfstandige woonruimte.

#### *Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de planontwikkeling zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gemeente Houten is eigenaar van de gronden. Bij de grondverkoop zal een planrealisatie-overeenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten waarin alle kosten voor de gemeente gedekt zijn. Het kostenverhaal wordt hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Houten.

Uit de (globale) exploitatieberekeningen van de initiatiefnemer blijkt dat het onderhavige bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1. Vooroverleg**

Het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht. Deze drie instanties hebben per e-mail aangegeven geen opmerkingen te hebben.

#### **6.2.2. Participatie**

Op 28 mei 2019 heeft de gemeenteraad een stedenbouwkundig kader en een woonprogramma vastgesteld. In februari 2017 heeft de gemeenteraad de startnotitie voor de nieuwbouw vastgesteld waar in was opgenomen dat er een maximaal aantal woningen binnen de mogelijkheden van de locatie gezocht moest worden met een zo groot mogelijk draagvlak bij de omwonenden. De omwonenden hebben zich georganiseerd in Den Oord Bewonersbelangen (DOBB). Hierna is een uitgebreid participatietraject doorlopen dat in 2017 van start ging met de formatie van een klankbordgroep. Deze klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van Den Oord bewonersbelangen (DOBB), Viveste en de gemeente.

De klankbordgroep heeft in haar uiteindelijk advies aan de verantwoordelijke wethouder geadviseerd om de raad te vragen in te stemmen met het stedenbouwkundig model 1 van advies bureau Stijlgroep.

Tijdens het participatieproces zijn er diverse bewonersavonden gehouden en heeft DOBB ook bewonersavonden belegd.

Resultaat van het participatie traject is onder andere een de lijst met afspraken d.d. 18 februari 2020 die door de wethouder en de betrokken bewoners is ondertekend.

### **6.3. Planprocedure**

Het ontwerp van het bestemmingsplan Nieuwbouw Wegwijzer Den Oord en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Eventuele zienswijzen worden te zijner in een nota van zienswijzen opgenomen en die als bijlage aan het bestemmingsplan wordt toegevoegd.