



Locatie Albert Heijn Oude Dorp Houten

Ontwikkeldkader

Versie	4.0
Datum document	9 september 2026
Datum vastgesteld	

Inhoud

Inhoud

1 Inleiding.....	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Omschrijving initiatief.....	2
1.3 Doel van het initiatief.....	3
2 Huidige situatie	4
2.1 Ligging en geschiedenis plangebied	4
2.2 Begrenzing en eigendom plangebied.....	4
2.3 Ruimtelijke analyse	5
3 Beleidskaders.....	7
3.1 Bredere inbedding; Ontwikkelingsvisie Oude Dorp.....	7
3.2 Huidige mogelijkheden; vigerend omgevingsplan.....	8
3.3 Economie	9
3.4 Wonen.....	9
3.5 Sociale beleidskaders	10
3.6 Bescherming historisch karakter Oude Dorp.....	11
3.7 Archeologie	12
3.8 Verkeer en mobiliteit	12
3.9 Openbare ruimte.....	14
3.10 Duurzaamheid.....	16
3.11 Groen, natuur (ecologie, flora en fauna) Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	18
3.12 Milieu en omgevingsaspecten.....	19
3.13 Gezondheid.....	21
3.14 Houtens DNA	22
4 Ruimtelijke kaders.....	23
5 Beeldkwaliteit.....	25
6 Vervolgtraject	28
6.1 Participatie.....	28
6.2 Planproces	28
6.3 Planologisch juridisch proces.....	29
6.4 Planning	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een ontwikkelkader wordt gebruikt om een bouwplan te realiseren. Het bevat de gemeentelijke kaders voor de ontwikkeling en de gezamenlijke richting op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit, programma en duurzaamheid. Het ontwikkelkader heeft betrekking op zowel het bouwvolume en de verschijningsvorm van de gebouwen als op het programma. Daarnaast geeft het een overzicht van de beleidskaders en juridisch -planologische randvoorwaarden waar de ontwikkeling aan moet voldoen, bijvoorbeeld op het gebied van groen, water, energie en mobiliteit.

Het ontwikkelkader is de basis voor de initiatiefnemer om de uitwerking van het project verder ter hand te nemen. De initiatiefnemer is altijd zelf verantwoordelijk voor het voldoen aan de randvoorwaarden die voortvloeien uit de op dat moment geldende regelgeving. Een ruimtelijk besluit zal op het moment dat het genomen wordt, dienen te voldoen aan de dan geldende wettelijke voorschriften en beleidsregels. Deze prevaleren altijd boven de inhoud van dit document.

Borging

De uitgangspunten en ambities uit dit ontwikkelkader vormen het vertrekpunt voor de verdere planvorming binnen het gebied. Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij in de uitwerking van plannen inzichtelijk maken hoe invulling wordt gegeven aan de ambities op het gebied van onder andere energie, circulariteit, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving.

De ambities uit dit ontwikkelkader worden betrokken bij de beoordeling van plannen aan de omgevingstafel en kunnen, waar passend en haalbaar, worden vastgelegd in nadere afspraken, zoals een anterieure overeenkomst.

1.2 Omschrijving initiatief

De initiatiefnemer, eigenaar van de supermarkt Albert Heijn in het Oude Dorp, Steenman Onroerend Goed B.V., heeft een aanvraag voor een bouwinitiatief ingediend voor de herontwikkeling van Plein 13 en omgeving. De ondernemer is tevens eigenaar van de betreffende panden en percelen. Op 1 juli 2025 heeft het college de wenselijkheid van dit initiatief bekrachtigd. De beoogde ontwikkeling is als wenselijk beoordeeld, omdat het naast herinrichting van de bestaande supermarkt, om deze toekomstbestendig te maken, twee dagwinkels toevoegt aan het Oude Dorp en daarmee bijdraagt aan de vitaliteit van het Oude Dorp. Tevens voorziet het in woningen voor senioren en starters/jongeren. De totale ontwikkeling sluit hiermee aan bij de ambities zoals opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030 en het later vastgestelde Coalitieakkoord 2022 – 2026.

Op 9 april 2026 hebben gemeente en initiatiefnemer een intentieovereenkomst (IOK) ondertekend met als doel afspraken te maken om de haalbaarheid van dit initiatief verder te onderzoeken.

De beoogde ontwikkeling betreft de herindeling van de Albert Heijn, alsook het toevoegen van detailhandel (vers/dag-winkels) en toevoeging van 17 woningen, deels boven de supermarkt, deels gesitueerd aan de achterzijde. De uitbreiding van de woningen en winkels vereist ook het vergroten van het Albert Heijn-parkeerterrein en aanpassing van de ontsluiting. Initiatiefnemer is zelf eigenaar van de gehele ontwikkellocatie.

Figuur 1.1: Gewenste ontwikkeling van de initiatiefnemer



Bron: Principeverzoek 11.11.2024 Initiatiefnemer

1.3 Doel van het initiatief

Het doel van het initiatief is tweeledig; enerzijds wordt beoogd een herontwikkeling van de Albert Heijn te realiseren, wat ten goede komt aan een aantrekkelijk winkelaanbod en anderzijds wordt beoogd woningen toe te voegen. Beide doelen dragen bij aan de leefbaarheid van het Oude Dorp.

2 Huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

De Albert Heijn is gelegen aan het Plein; de kern van het oude Houten van vòòr de groeitaken die Houten kreeg toebedeeld. Uit archeologisch onderzoek blijkt dat deze plek al rond de Romeinse tijd bewoond werd. De geschiedenis van de Albert Heijn gaat ruim 90 jaar terug toen familie van de huidige initiatiefnemers een bakkerszaak begonnen aan het Plein, in een pand nabij de huidige winkel. Deze bakkerswinkels is door de jaren heen uitgegroeid tot de supermarkt die het nu is.

Historisch beeld Plein Houten



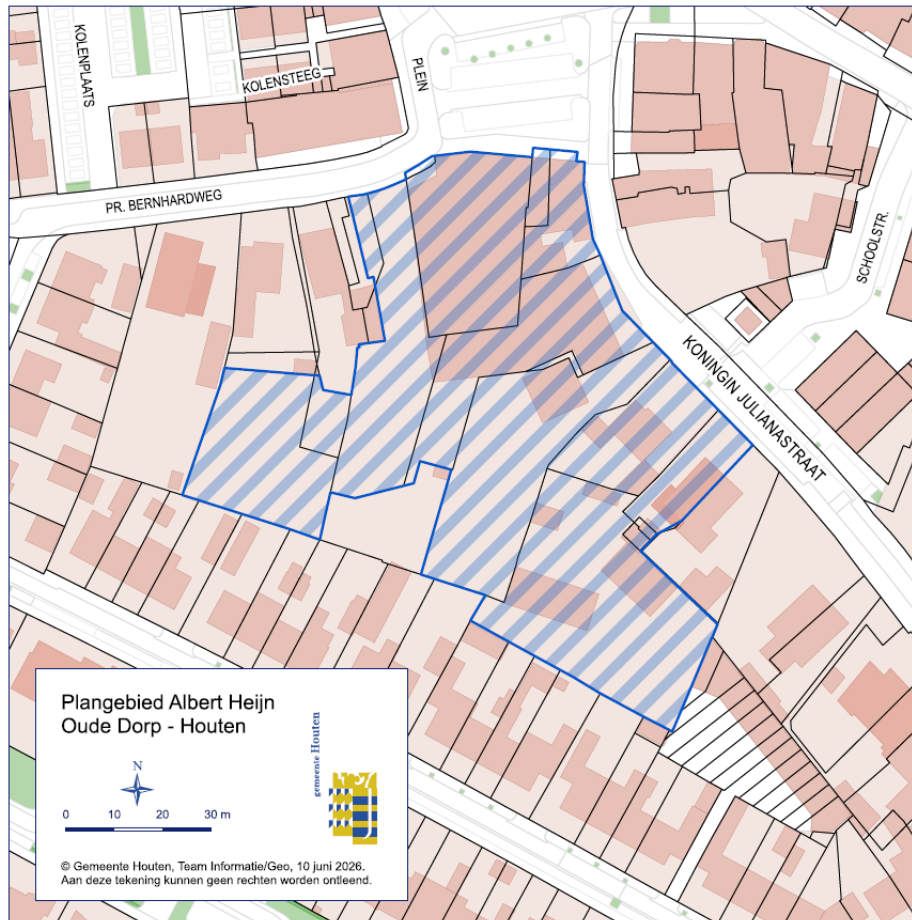
Bron: Principeverzoek 11.11.2024 Initiatiefnemer

De ontwikkelingsvisie Oude Dorp (vastgesteld 2022) benoemt als meest onderscheidende kenmerken van het Oude Dorp zijn authenticiteit, kleinschaligheid, gezelligheid, en in zijn algemeenheid, de huidige dorpse uitstraling. Horeca en Retail geven beide een onmisbare invulling aan de kenmerken van het Oude Dorp en zorgen voor voldoende economisch bestaansrecht.

2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

Het plangebied omvat de huidige winkel van de Albert Heijn, het parkeerterrein aan de achterzijde en diverse percelen aan de zij- en achterzijde van de winkel. Alle percelen zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Onderstaand beeld geeft het plangebied schetsmatig weer.

Figuur 2.1: Weergave plangebied



2.3 Ruimtelijke analyse

De locatie van de Albert Heijn ligt in het Oude Dorp van Houten. Het Oude Dorp is een kleinschalig centrumgebied, waar dagelijkse voorzieningen, horeca en wonen samenkomen in een informeel en dorps milieu. De schaal, korrel en het stratenpatroon zijn overwegend fijnmazig en sluiten aan bij de historische ontwikkeling van het dorp, waardoor een duidelijke contrastwerking ontstaat met de planmatige uitbreidingswijken van Houten.

Binnen deze context vervult de Albert Heijn een belangrijke functie als dagelijkse voorziening en publiekstrekker. De supermarktbekouwing heeft een grotere schaal dan de omliggende bebouwing, maar is aan de zijde van Het Plein zorgvuldig ingepast. Hierdoor blijft de impact van de omvang van de bebouwing op de beleving van de openbare ruimte beperkt. Tegelijkertijd brengt een supermarkt specifieke functionele eisen met zich mee, zoals bevoorrading, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. Het behouden van een goede balans tussen deze functionele aspecten en de ruimtelijke kwaliteit van het Oude Dorp is een belangrijke opgave.

Aan de zijde van Het Plein en de Julianastraat zijn momenteel zowel commerciële functies als de bevoorradings- en magazijnruimte van de supermarkt aanwezig. Hoewel de gebouwen aan zowel de pleinzijde als de straatzijde als geheel goed in het straatbeeld zijn opgenomen, kent de omgeving enkele zwakkere plekken. Aan de straatzijde ontbreken duidelijke straatwanden en is sprake van een enigszins rommelige ruimtelijke uitstraling. Hierdoor is de samenhang en kwaliteit in dit deel van het gebied minder aanwezig.

Achter het supermarktgebouw ligt een binnengebied dat deels al in gebruik is voor de supermarkt en parkeren. Door de aankoop van aangrenzende percelen heeft de Albert Heijn haar eigendom in de loop der jaren uitgebreid. Hierdoor is een gebied ontstaan dat bestaat uit parkeerterrein en achtertuinen. Dit resulteert in een versnipperde en rommelige ruimtelijke situatie met een complexe en minder voor de hand liggende begrenzing van het plangebied.

Voor dit binnengebied ligt een belangrijke ontwikkelopgave. Het gebied biedt ruimte voor nieuw woonprogramma, een doorgaande verkeersroute en een herschikking en uitbreiding van de parkeerfunctie. Daarbij vraagt juist de overgang tussen de bestaande dorpse structuur en het nieuwe binnengebied bijzondere aandacht. Hoewel het binnengebied een eigen karakter mag krijgen, zal het uiteindelijk onderdeel vormen van het Oude Dorp en daarom moeten aansluiten bij de schaal, sfeer en ruimtelijke kwaliteit die het gebied kenmerken.

Samenvattend ligt de belangrijkste opgave in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang, waarbij de supermarktfunctie goed blijft geïntegreerd in het dorps karakter van het Oude Dorp. Dit gaat over de inrichting van de openbare ruimte, de schaal en uitstraling van de bebouwing, en de balans tussen bereikbaarheid en verblijfskwaliteit. Daarbij liggen kansen om het gebied te vergroenen, klimaatadaptief in te richten en de verblijfskwaliteit te verhogen, zodat de locatie niet alleen functioneert als voorziening, maar ook als aantrekkelijk onderdeel van het dorpscentrum.



Foto's huidige situatie

3 Beleidskaders

Onderstaand zijn de belangrijkste gemeentelijke beleidskaders opgenomen die bij de uitwerking van het project in acht genomen dienen te worden. Vervolgens wordt per thema aangegeven wat dit specifiek betekent voor de locatie.

3.1 Bredere inbedding; Ontwikkelingsvisie Oude Dorp

De onderstaande links verwijzen naar de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp en de Omgevingsagenda.

- [Omgevingsagenda Houten 2040 en verder](#)
- [Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030.pdf](#)

De **omgevingsagenda** geeft geen specifieke richting of voorschriften voor deze herontwikkeling. Het schetst de hoofdcoers voor de bescherming en ontwikkeling van de (fysieke) leefomgeving in de gemeente Houten tot 2040 en daarna. Levensduigheid en verbinding in de openbare ruimte is hierin een belangrijk thema. De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het verbinden van mensen. Het is een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, en dit willen we zo houden. De centrale plekken, zoals Het Rond, Houten Castellum en het Oude Dorp, zijn hierbij het belangrijkste. We willen deze gebieden aantrekkelijker en levendiger maken, zodat mensen er langer verblijven.

De **Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030** geeft specifieke kaders mee voor het initiatief. Zo is aangegeven dat het Oude Dorp ten opzichte van hoofdwinkelcentrum Het Rond de functie heeft van ondersteunend wijkcentrum. In de visie is aangegeven dat binnen de grenzen van bestaand beleid en met inachtneming van aanvullende voorwaarden zoals in deze visie worden geduid, een beperkte uitbreiding van de AH-vestiging mogelijk zou kunnen zijn. De gedachte hierachter is dat een toekomstbestendige supermarkt bijdraagt aan de (economische) vitaliteit van het Oude Dorp. Huidige en toekomstige inwoners van Houten kunnen hier hun boodschappen (blijven) doen en elkaar (blijven) ontmoeten.

Het **Collegeprogramma 2022-2026** dat vervolgens na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2022 tot stand is gekomen, heeft deze mogelijkheid voor uitbreiding van de Albert Heijn verder richting gegeven. Het Collegeprogramma 2022-2026 geeft aan het niet wenselijk te vinden dat het bruto vloeroppervlak van de Albert Heijn toeneemt, maar dat er wel een mogelijkheid is om winkels en woningen toe te voegen. De toekomstige afwikkeling van het verkeer dat van de parkeerplaats gebruik maakt, vraagt daarbij bijzondere aandacht. Met die invulling van het Collegeprogramma als kader heeft initiatiefnemer haar plan, mede met behulp van uitgebreide participatie, verder vormgegeven.

Dit heeft geleid tot het ingediende en als wenselijk beoordeelde initiatief waarvoor nu voorliggend ontwikkelkader is opgesteld. Het College heeft de beoogde ontwikkeling als wenselijk beoordeeld omdat het voorziet in de herindeling (zonder uitbreiding van het bruto vloeroppervlak van de supermarkt) van de Albert Heijn, alsook het toevoegen van twee dagwinkels en kleinschalige woningbouw, deels op de omliggende percelen. Voor deze ontwikkelingen is zoals gezegd ruimte geboden in zowel het Collegeprogramma 2022 – 2026 als in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030. In het Collegeprogramma wordt aangegeven dat uitbreiding van de supermarkt niet wenselijk is, maar er wordt wel ruimte geboden aan nieuwe (dagelijkse) detailhandel en kleinschalige woonvormen; de behoefte hieraan wordt ook onderstreept in de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030. Tevens kan de ontwikkeling een kans bieden om het Plein autoluw te maken en meer te richten op de verblijfsfunctie aangezien een tweezijdige ontsluiting achter de Albert Heijn langs is onderzocht en kansrijk is.

Het initiatief is daarmee een bredere gebiedsontwikkeling geworden. De gehele gebiedsontwikkeling van het ingediende initiatief dient te passen binnen de kaders die voorliggend ontwikkelkader stelt.

Samenhang Herinrichting Plein

De bredere gebiedsontwikkeling is eveneens van invloed op de verkeerssituatie op en rond Het Plein in het Oude Dorp. In de ontwikkelingsvisie van het Oude Dorp staat de gemeentelijke ambitie opgenomen om Het Plein autoluw te maken en zo de verblijfskwaliteit te vergroten. Indiening van het initiatief is aanleiding geweest om het project van planvorming hierover tegelijkertijd op te pakken.

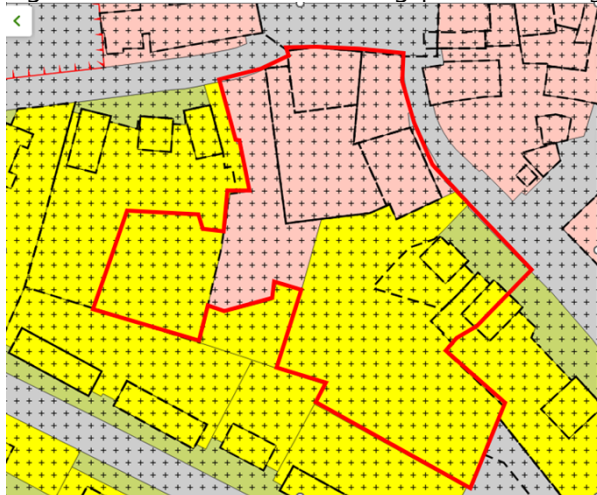
Bij de autoluwe inrichting wordt het Plein vormgegeven als 'auto te gast'-gebied, waarbij voetgangers en fietsers de dominante positie krijgen en doorgaand autoverkeer wordt beperkt en parkeren (deels) wordt verplaatst. De inrichting draagt zo bij aan een veilig, rustig en aantrekkelijk dorpsplein dat het historische karakter en de verblijfskwaliteit van het Oude Dorp versterkt. Het Plein wordt heringericht als een groene, historisch passende verblijfsruimte waarin ontmoeting en verblijf centraal staan en de verkeersfunctie ondergeschikt is. Voor deze herinrichting van het Plein heeft het College een aparte projectopdracht gegeven en deze valt buiten het initiatief van de Albert Heijn. Er bestaat nadrukkelijk wel een samenhang tussen beide projecten. Daarom is ervoor gekozen beide processen zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen. Het proces voor herinrichting van Het Plein wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6.

3.2 Huidige mogelijkheden; vigerend omgevingsplan

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle vigerende bestemmingsplannen van rechtswege opgegaan in het tijdelijk omgevingsplan. Voor de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Oude Dorp', dat op 16 januari 2013 door de raad van de gemeente Houten is vastgesteld. Op de projectlocatie zijn daarin de bestemmingen 'Centrum met grotendeels functieaanduiding supermarkt', 'Wonen met (deels) functieaanduiding gemengd' en 'Tuin - Voortuin' van toepassing.

Het beoogde initiatief is strijdig met het bestemmingsplan. Er zijn geen afwijkingsmogelijkheden op het initiatief van toepassing. De keuze voor de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit procedure (hierna: BOPA) is het meest voor de hand liggend.

Figuur 3.1 – Uitsnede bestemmingsplan met weergave plangrens (rood)



Bron; DSO

3.3 Economie

In de ontwikkelingsvisie Oude Dorp wordt beschreven dat het Oude Dorp ten opzichte van hoofdwinkelcentrum Het Rond de functie heeft van ondersteunend wijkcentrum. De herinrichting van de bestaande supermarkt en de toevoeging van twee dag-winkels zorgen voor een breder dagelijks winkelaanbod en een sterke, toekomstbestendige invulling voor het Oude Dorp. Het initiatief draagt zo bij aan de (economische) vitaliteit van het Oude Dorp. Huidige en toekomstige inwoners van Houten kunnen hier hun boodschappen (blijven) doen en elkaar (blijven) ontmoeten.

Kaderstellend hierin zijn:

- **Retailvisie Houten 2015-2025**
- **Detailhandels- en horecavisie Houten Oude Dorp 2020** (bijlage bij de Ontwikkelingsvisie Oude Dorp 2030)

Het initiatief past goed in beide beleidskaders die door de Raad zijn vastgesteld. In de Retailvisie staat dat de gewenste identiteit voor het Oude Dorp een dorpshart is voor alle Houtenaren. De gewenste sfeer van het Oude Dorp is zowel te vinden in de kern alsook op de invalswegen en de historische linten. In de toekomst zijn er in het Oude Dorp onder andere een goede supermarkt, activiteiten op het Plein, speciale markten, onderscheidende Retail en wervende dag- en avondhoreca. Het Oude Dorp kenmerkt zich als een ondersteunend winkelgebied. De functie van het Oude Dorp is primair gericht op boodschappen doen, doelgerichte aankopen en horeca.

De sfeer en levendigheid maken het centrum van het Oude Dorp uniek binnen de voorzieningenstructuur van Houten. Naast de supermarkt vullen kleinschalige dag-winkels het unieke dagelijkse aanbod van winkels goed aan. Dit soort winkels passen goed in het Oude Dorp dat hiermee voorziet in de behoefte van bewoners in en rond het Oude Dorp en zorgt voor de nodige vitaliteit en leefbaarheid van dit centrum. De bezoeker van het Oude Dorp kan met de toevoeging van de twee dag-winkels weer beter hun dagelijkse boodschappen doen en krijgt keuze uit een breder assortiment. Met het eerdere vertrek van een aantal dag-winkels, zorgt de toevoeging voor een mooie aanvulling op het bestaande aanbod van winkels en biedt het Oude Dorp weer een compleet dagelijks voorzieningenaanbod.

Recreatie & toerisme

Op het gebied van recreatie & toerisme, en citymarketing, is het Plein in het Oude Dorp absoluut een icoon voor Houten. In de **Nota Recreatie & Toerisme (2009)** wordt het Oude Dorp omschreven als belangrijke trekpleister, dat door zijn sfeervolle karakter en horecavoorzieningen een recreatieve functie vervult. Tevens wordt vermeld dat het Oude Dorp gekoesterd moet worden als recreatief aantrekkelijke pleisterplaats en rustpunt. Ook zakelijk toerisme is nog steeds een interessante groeimarkt, gezien de centrale ligging van Houten en de nadruk op diensten in de regio Utrecht. Ook hierin vervult het Oude Dorp een rol. Met een heringericht plein kan het Oude Dorp hier straks nog nadrukkelijker invulling aan geven. De nota geeft geen specifieke kaders voor de locatie maar schetst wel het belang van het Plein vanuit recreatief oogpunt en het belang dit te verstevigen.

3.4 Wonen

De woningbehoefte in alle segmenten is hoog. De beoogde ontwikkeling voorziet in kleinschalige woningbouw in een zgn. seniorenhofje aan de achterzijde, als ook in extra woningen boven de Albert Heijn; de woningen zijn gericht op starters en senioren.

Het beoogde programma bestaat uit 17 huurwoningen, waarvan minimaal 6 sociale huur. Als meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd kan een beroep worden gedaan op de middelen uit het Vereveningsfonds als de woningen worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling en er budget is. Het is wenselijk dat woningtoewijzing bij voorkeur gaat via het regionale woonruimteverdeelsysteem

en worden geëxploiteerd door een toegelaten instelling (woningcorporatie). In alle gevallen moeten de huurders van de sociale woningen een huisvestingsvergunning aanvragen bij WoonIn. WoonIn is hiertoe door de gemeente gemandateerd.

Met betrekking tot het woonprogramma/woonbeleid zijn de volgende beleidsstukken kaderstellend: (onderstaande opsomming bestaat uit koppelingen naar het beleid):

- [Woonvisie 2021-2030 Naar een ruimer woningaanbod | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Woonzorgvisie Gemeente Houten 2025-2030](#)
- [Wmo-Proofoeisen 2026](#)
- [Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Nadere regels vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025](#)
- [Raadsinformatiebrief afsprakenkaders aandachtsgroepen en ouderen voor actualisatie van de woondeal Houten - iBabs Publieksportal](#)
- [Nadere regels woonruimteverdeling 2025 gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)

Vertaald naar de locatie zien we dat deze locatie op basis van de woonzorgvisie bij voorkeur geschikt is voor senioren. De woningen zijn gesitueerd naast de winkels en apotheek in het Oude Dorp. Ook het Medisch Centrum Dorp is dichtbij. Wel is het van belang dan ook Wmo-proof te bouwen. De appartementen boven de winkel zijn minder geschikt voor deze doelgroep door mindere toegankelijkheid. Hier kunnen starters/jongeren een plek vinden. Het mixen van deze doelgroepen draagt bij aan onderlinge verbinding, ontmoeting en omzien naar elkaar.

3.5 Sociale beleidskaders

De doelstellingen van de sociale koers van de gemeente Houten 2026-2029 gelden voor alle inwoners en partners van de gemeente Houten, dus ook voor de locatie Albert Heijn. Onderdelen uit dit programma zijn: het bevorderen van fysieke en psychische welzijn en gezondheid; ontmoeten, naar elkaar omkijken en de juiste ondersteuning of zorg ontvangen.

Kaderstellend zijn de volgende documenten:

[Sociale Koers 2026-2029 | Gemeente Houten](#)

Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoeten)

Met verwijzing naar de **Omgevingsagenda Houten 2024 en verder** streven we naar hechte dorps- en buurtgemeenschappen in een aantrekkelijke leefomgeving (schoon, gezond, groen en veilig). Gemeenschappen met een cultuur die zegt: "We helpen elkaar en doen het samen!" bevorderen de sociale cohesie. In zulke gemeenschappen wordt deelgebruik steeds gewoner en neemt het belang van eigen bezit af. Als gemeente hechten we er waarde aan dat iedereen mee kan doen, dat niemand wordt buitengesloten en onze inwoners gezond oud kunnen worden. Dit vraagt, onder andere door het toenemend aantal ouderen, om een andere aanpak dan in de tijd toen we als groeikern vooral jonge gezinnen huisvestten. We zetten daarom de komende jaren in op (verkeers)veiligheid, bereikbaarheids- en zorgoplossingen. We willen werken aan een gezonde en schone leefomgeving. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

Vertaald naar de locatie betekent dit dat de fysieke leefomgeving een verbindende factor kan zijn als we die goed inrichten. Het kan zo een plek worden waar bewoners en buurtgenoten elkaar ontmoeten en een praatje maken. En een plek die uitnodigt tot een gezonde levensstijl. Een inrichting van de openbaar

3.7 Archeologie

Het plangebied ligt in de oude dorpskern van Houten, met continuïteit van bewoning vanaf in ieder geval de Late IJzertijd. Om die reden is de kern aangewezen als een terrein van hoge archeologische waarde waarvoor beperkte vrijstellingen van onderzoek gelden; alle ingrepen in de bodem groter dan 100m² en dieper dan 0,5m –maaiveld zijn onderzoeksplichtig. Voor de geplande ontwikkelingen geldt daarom dat deze vooraf moeten worden gegaan door – waarschijnlijk – een aantal treden van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ)-cyclus. Op de parkeerplaats van de AH waar eerder werkzaamheden tot op een grotere diepte dan toegestaan werden uitgevoerd heeft de archeologische werkgroep tijdens een noodopgraving vele sporen en vondsten aangetroffen uit de IJzertijd en Romeinse tijd die mogelijk te relateren zijn aan de iets noordelijker gelegen Romeinse villa aan de Burgemeester Wallerweg maar die hoe dan ook deel uitmaken van de diepe geschiedenis van deze locatie.

Het vereiste archeologisch onderzoek dient volledig te zijn afgerond voordat werkzaamheden starten en dient gepaard te gaan met op voorhand door het bevoegd gezag goedgekeurde Plannen van Aanpak (PvA's) en Programma's van Eisen (PvE's). Er dient gezien de locatie rekening gehouden te worden met de volgende tredes van onderzoek: bureauonderzoek, booronderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving. Dit kan planning-technisch een uitdaging zijn, advies is daarom om dit onderzoeksproces zo snel mogelijk te starten, en af te ronden nog voordat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De onderzoeksverplichting geldt zowel voor sloop, nieuwbouw, aanleg ondergrondse infra, als voor alle andere ingrepen in de bodem dieper dan 0,5m –maaiveld.

3.8 Verkeer en mobiliteit

In de **ontwikkelingsvisie Oude Dorp** staat de gemeentelijke ambitie opgenomen om te komen tot een autoluw Plein om zo de verblijfskwaliteit te vergroten. Indiening van het initiatief van de Albert Heijn is aanleiding geweest om het project van planvorming van de herinrichting van Het Plein tegelijkertijd op te pakken. Voor deze herinrichting van Het Plein heeft het College een aparte projectopdracht gegeven; deze valt buiten het initiatief van de Albert Heijn. De herinrichting van Het Plein dient bij te dragen aan een veilig, rustig en aantrekkelijk dorpsplein dat het historische karakter en de verblijfskwaliteit van het Oude Dorp versterkt. Het Plein wordt heringericht als een groene, historisch passende verblijfsruimte waarin ontmoeting en verblijf centraal staan en de verkeersfunctie ondergeschikt is. Er bestaat nadrukkelijk een samenhang tussen beide projecten. Daarom is ervoor gekozen beide processen zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen. Het proces voor herinrichting van Het Plein wordt verder toegelicht in hoofdstuk 6.

Op basis van het huidige ontwikkelkader komen we tot de volgende punten die tevens een rol zullen spelen in het programma van eisen voor de herinrichting van Het Plein:

- Autoluw en verblijfsgericht Plein: Het Plein wordt ingericht als 'auto te gast'-gebied met prioriteit voor voetgangers en fietsers, waarbij doorgaand autoverkeer wordt beperkt en de verblijfsfunctie centraal staat;
- Ontsluiting Albert Heijn als sleutel voor verkeersstructuur: De ontwikkeling van de Albert Heijn voorziet in een veilige en tweezijdige ontsluiting van parkeren, zodat verkeersdruk op het Plein afneemt en een autoluwe inrichting mogelijk wordt;
- Parkeren verplaatsen en optimaliseren: Parkeren op het Plein wordt verminderd en verplaatst naar de randen (waaronder achter de Albert Heijn), waarbij het totaal aantal plaatsen in balans blijft en efficiënt gebruik wordt gestimuleerd;
- Voetganger en fietser leidend: De inrichting ondersteunt veilige, logische en aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers, met voldoende en goed ingepaste fietsparkeervoorzieningen;
- Logistiek zorgvuldig ingepast: Bevoorrading vindt plaats binnen venstertijden en wordt zo georganiseerd dat deze geen afbreuk doet aan verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit;

- Verkeersveiligheid en samenhang als randvoorwaarde: Alle maatregelen dragen bij aan een veilige verkeersafwikkeling en worden integraal beoordeeld op hun effect op de kwaliteit, uitstraling en het gebruik van het Plein.

Verder zijn bij de beoordeling van het initiatief kaderstellend:

[Nota Parkeernormen Houten 2021 inclusief addendum | Lokale wet- en regelgeving](#)

Vertaald naar de locatie betekent dit:

Auto

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De locatie Albert Heijn Oude Dorp Houten valt in de gebiedsindeling rest bebouwde kom zoals bedoeld in de Nota Parkeernormen Houten 2021. De parkeernormen zoals opgenomen in deze Nota Parkeernormen zijn erop gericht dat bij ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat een goede parkeersituatie is geborgd.

Bij de ontwikkeling wordt naast parkeerplaatsen voor de supermarkt ook voorzien in parkeerplaatsen voor woningen. Een deel van de parkeerplaatsen mag door zowel de supermarkt als de woningen worden benut (dubbelgebruik). Met een parkeerbalans moet worden aangetoond dat op de drukste momenten voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor beide functies.

De toegankelijkheid en bereikbaarheid van parkeerplaatsen wordt zorgvuldig meegewogen. Voor de toetsing op parkeerplaatsen in (gebouwde) parkeervoorzieningen en parkeerterreinen hanteert de gemeente Houten de meest recente versie van de NEN-normering 2443 'Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in parkeergarages'.

Fiets

Om te sturen op een lager autobezit en een toenemend gebruik van de fiets is het van belang de fiets prioriteit te geven. Dit houdt in dat bij elke ruimtelijke ontwikkeling fietsparkeren wordt gestimuleerd door voldoende parkeergelegenheid te realiseren en fietsenstallingen laagdrempelig bereikbaar en toegankelijk in te richten.

Scootmobiel/ niet reguliere voertuigen (of buitenmodelfietsen)

Er is voldoende ruimte in de fietsenstalling voor fietsen die afwijken van de standaardmaten. De voorzieningen voldoen minimaal aan de eisen uit bijlage F van de Nota Parkeernormen Houten 2021. Bij voorkeur is de fietsenstalling flexibel indeelbaar, zodat deze kan meebewegen met de behoeften van de bewoners en bezoekers.

Ontsluiting

Voor de ontwikkeling wordt helder inzicht gegeven in de wijze waarop het gebied wordt ontsloten en aansluit op de bestaande infrastructuur. Dit omvat een uitgewerkt ontwerp van de in- en uitritten, zodat zichtbaar wordt hoe het verkeer het gebied veilig en efficiënt kan betreden en verlaten. Het gaat hierbij niet alleen om toegankelijkheid voor de auto, een goede aansluiting voor voetgangers en fietsers op de bestaande infrastructuur is net zo belangrijk, zo niet belangrijker.

Daarnaast wordt inzicht geboden in het te verwachten aantal verkeersbewegingen, waarbij mogelijke effecten op de omgeving worden geanalyseerd en in kaart gebracht. Ter ondersteuning van deze analyses wordt een volledige ontwerptekening aangeleverd, inclusief maatvoering en rijcurves van zowel de parkeeroplossingen als de ontsluitingsstructuur. Deze tekening maakt het mogelijk om het plan te toetsen op verkeersveiligheid, toegankelijkheid en de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting, zodat een toekomstbestendige en goed functionerende ontsluiting wordt gewaarborgd.

Logistiek

De openbare ruimte beschikt over voldoende flexibiliteit om tijdelijke parkeerbehoeften die voortvloeien uit diverse logistieke activiteiten, zoals bevoorrading, afvalinzameling, verhuizingen en pakketbezorging, op een efficiënte en passende wijze te faciliteren.

3.9 Openbare ruimte

De ontwikkeling vindt plaats op particulier terrein. Wel moet er rekening mee gehouden worden dat de weg naar het parkeerterrein en het woonhofje openbaar toegankelijk zijn. Ook dient rekening gehouden te worden met de aansluiting van de nieuwe weg op de Prins Bernhardweg en de Koningin Julianastraat. De overgang tussen openbaar en privé wordt zorgvuldig mee-ontworpen. Een goed vormgegeven overgang bepaalt voor een belangrijk deel hoe een buurt ervaren wordt.

Toekomstbestendige leefomgeving

De aanpak binnen *Houten Bouwt* ondersteunt Houten de ambitie om verder te ontwikkelen als een gezonde, duurzame en prettig functionerende gemeente. Door ontwerp, uitvoering en beheer integraal te benaderen, kunnen wij gericht sturen op:

- een robuuste en klimaatbestendige openbare ruimte
- rekening houden in het ontwerp met toekomstige ontwikkelingen in de naastgelegen gebieden (koppelkansen)
- een betere voorspelbaarheid van investeringen over de volledige levensduur
- een beheerslast die aansluit bij de ambities van de gemeente
- een consistente ruimtelijke kwaliteit die past bij de identiteit van Houten
- Het stimuleren van (spontane) ontmoetingen ter bevordering van de leefbaarheid en sociale cohesie

Kaders voor techniek en uitvoering:

Voor alle technische en uitvoeringsaspecten sluiten wij aan bij twee leidende documenten:

- **HIOR – Handboek Inrichting Openbare Ruimte**
Het HIOR bevat aanvullende gemeentelijke uitgangspunten die verder gaan dan de landelijke minimeisen. Hiermee borgen we een hoogwaardige, veilige en duurzame inrichting van onze openbare ruimte.
- **WRP –Water- en Rioleringsplan 2024-2027**
Dit plan vormt het kader voor klimaatadaptief waterbeheer, duurzame rioleringsoplossingen en een robuust watersysteem in Houten.

Afvalinzameling

Afvalbakken en containers zijn uit het zicht. Voor het Oude Dorp is het wellicht noodzakelijk een (ondergrondse) afvalvoorziening te maken of uit te breiden. De positie van deze afvalvoorziening wordt nader bepaald in afstemming met de gemeente en afvalinzamelaar. Bij de uitwerking van het project en de openbare ruimte moet voldoende ruimte worden gereserveerd voor de afvalinzameling en tijdelijke (in pandige) opslag.

Bij ondergrondse inzameling (door de gemeente te bepalen) komen de kosten voor levering en plaatsing van de ondergrondse containers voor rekening van de ontwikkelaar. Bij appartementen is het uitgangspunt dat alle afvalstromen ondergronds worden ingezameld.

Ondergrond (riolering, kabels en leidingen)

Voorzieningen voor nuts (kabels, leidingen, regelkasten) worden inpandig, op eigen terrein opgelost. Daarbij zijn voorzieningen bouwkundig geïntegreerd. Belangrijk hierbij is om ook rekening te houden met kelders, parkeergarages en tijdelijke bouwkuipen die buiten de kavel worden gesitueerd als ook inpandige traforuimtes of andere inpandige nutsvoorzieningen. Nutsleidingen liggen onder het trottoir, met een nutsprofiel van minimaal 1,5m.

Voor de ontwikkeling dient een nieuwe aansluiting op de gemeentelijke riolering te worden aangevraagd. Via deze aansluiting met een diameter van maximaal 200 mm al het huishoudelijk afvalwater vanuit de ontwikkeling aanbieden. De diepte van de gemeentelijke aansluiting is bepalend. De kosten voor de aanleg van het aansluitpunt tot de perceelgrens worden doorbelast aan initiatiefnemer.

Klimaatadaptatie

De gemeente Houten is door klimaatverandering kwetsbaar voor wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Wateroverlast vormt vooral in de bebouwd omgeving een bedreiging. Bij een extreme bui die zich volgens de statistieken eens per 100 jaar voordoet zal één derde van de wegen onder water staan (> 15cm). Voor hitte is Houten minder kwetsbaar, omdat de gemeente veel groen heeft en het buitengebied meestal dichtbij is. Toch kunnen de gevoelstemperaturen in het dicht bebouwde Houtencentrum tot wel 15 °C hoger zijn dan in het buitengebied. Dit is het stedelijk hitte-eiland effect.

Bij de uitwerking van het project dient rekening te worden gehouden met het **klimaatadaptatieplan 2022-2027**. Onderdeel daarvan zijn de resultaten van de klimaatverkenning 2015. In 2026 zal een geactualiseerde klimaatverkenning beschikbaar komen in de vorm van het SSW (systeemonderzoek stedelijk water). Het SSW zal als dit beschikbaar komt bij de uitwerking van het plan in acht genomen moeten worden. Het **klimaatadaptatieplan** is te vinden met de volgende link: [Klimaatadaptatieplan Houten 2022 - 2027](#)

Waterberging

Het initiatief om de ruimte rond AH te herontwikkelen biedt mogelijkheden om een aantal knelpunten die vastgesteld zijn bij de klimaatverkenning extreme neerslag te reduceren/op te lossen. Door hoogteverschillen zijn de terreinen tussen de woningen, achter het Plein, Julianaweg, Loerikseweg e.o. kwetsbaar voor waterschade bij extreme neerslag. Binnen het plot staan 3 panden die als risicolocaties zijn bestempeld voor waterschade en waar het treffen van beschermende maatregelen nodig is.

Er geldt een eis van 45 mm regenwateropvang en berging ten opzichte van het totale verharde oppervlak. Dit mag worden ingevuld via groene daken, ondergrondse krattensystemen, waterpasserende verharding of een wadi (mits de toekomstbestendigheid van de wadi is geborgd). Parkeervakken op eigen terrein in de open lucht voorzien van waterpasserende verharding.

De overloop van de regenwaterberging op eigen terrein, 45 mm per m2 verhard oppervlak, dient op maaiveldniveau te worden aangesloten op de openbare ruimte. De kan op verschillende locaties rond de plot. Daken kunnen ook benut worden voor regenwateropslag met geleidelijke lozing van het geborgen regenwater naar de openbare ruimte, zgn. Polderdaken.

Het initiatief heeft tot gevolg dat de energievraag toeneemt en er mogelijk een extra trafohuisje moet worden geplaatst. Dergelijke voorzieningen dienen binnen de ontwikkelplot te worden gesitueerd incl. eventuele buurtparticipatie over de locatie.

Waterberging op straat

In de opgave voor klimaatbestendig bouwen wordt om een minimaal hoogteverschil van 30cm tussen de as van de weg en het bouwpeil gevraagd om bij hevige en extreme neerslag regenwater tijdelijk op de weg te bergen zonder waterschade in het pand. Het overbruggen van hoogteverschil tussen het binnenterrein en de openbare ruimte moet nader worden uitgewerkt. De effecten op de archeologie en het aansluiten op de overige particuliere tuinen vormt een uitdagende opgave. De gemeente denkt graag mee in dit proces en het zoeken naar passende oplossingen.

De afvoer van het overtollig regenwater vanuit de waterberging dient op maaiveldniveau plaats te vinden. De initiatiefnemer dient voor dit plan een "rioleringsplan eigen terrein" op te stellen en ter toetsing en goedkeuring voor te leggen. Een rioleringsplan eigen terrein bestaat uit een digitale tekening en een berekening. De berekening geeft een onderbouwing van de benodigde berging voor het vasthouden van regenwater op eigen terrein in relatie tot het verharde oppervlak. De digitale tekening geeft inzicht in de locatie van verharding, het leidingwerk voor de afvoer van regenwater en vuilwater, de lozingspunten van regenwater en vuilwater, de bergingsvoorzieningen, dieptes en diameters van het toe te passen leidingwerk.

3.10 Duurzaamheid

Binnen dit ontwikkelkader wordt verwezen naar het toetsingskader van het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#). Gemeente Houten heeft het convenant getekend, omdat het past bij haar eigen ambities op het gebied van de energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Het convenant geldt voor nieuwbouw en gebiedstransformaties. De Gemeente Houten heeft het ambitieniveau Zilver gekozen. Dit geldt voor alle onderwerpen in het toetsingskader. Enkele relevante onderwerpen worden hieronder specifiek toegelicht.

Duurzame energie

De gemeente streeft naar een energiezuinige en toekomstbestendige gebouwde omgeving en werkt toe naar een klimaatneutrale gemeente in 2050.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt ambitieniveau Zilver als uitgangspunt voor energieprestaties. Hiermee stuurt de gemeente op een hoger prestatieniveau dan de wettelijke BENG-eisen. De ambitie richt zich op:

- een lage energiebehoefte (BENG 1);
- beperking van primair fossiel energiegebruik (BENG 2);
- een hoog aandeel hernieuwbare energie (BENG 3).

De bijbehorende streefwaarden voor grondgebonden en gestapelde bouw zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Figuur 3.3: Streefwaarden energieprestaties

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Energiebehoefte (BENG 1)	- Maximale energiebehoefte voor verwarming en koeling in kWh / m² / jaar - BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A)	W	Grondgebonden: ≤ 55 Gestapeld: ≤ 65	Grondgebonden: ≤ 52,5 Gestapeld: ≤ 60	Grondgebonden: ≤ 50 Gestapeld: ≤ 55
Primaire-fossiele energie (BENG 2)	- Maximaal primair fossiel energiegebruik in kWh / m² / jaar - BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A)	W	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 35	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 17,5	Grondgebonden: ≤ 0 Gestapeld: ≤ 0
Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3)	- Minimaal aandeel hernieuwbare energie in % - BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid (Tabel 4.148A)	W	Grondgebonden: ≥ 100 Gestapeld: ≥ 60	Grondgebonden: ≥ 125 Gestapeld: ≥ 80	Grondgebonden: ≥ NoM Gestapeld: ≥ 100

Bron: Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Circulair bouwen

De gemeente werkt toe naar een volledig circulaire economie in 2040 en streeft naar een toekomstbestendige gebouwde omgeving waarin efficiënt en verantwoord wordt omgegaan met materialen en grondstoffen. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt ambitieniveau Zilver als uitgangspunt voor circulair bouwen en materiaalgebruik. Hiermee stuurt de gemeente op een hoger ambitieniveau dan de huidige wettelijke minimumeisen. De ambitie richt zich onder andere op:

- het beperken van de milieuprestatie van gebouwen (MPG);
- het toepassen van hernieuwbare, hergebruikte en gerecyclede materialen;
- het beperken van materiaalgebonden CO₂-uitstoot;
- het vergroten van losmaakbaarheid en toekomstig hergebruik van materialen;
- het stimuleren van adaptief en circulair ontwerpen.

De bijbehorende streefwaarden zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Figuur 3.4: Streefwaarden Circulair Bouwen

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Milieuprestatie Gebouw (MPG-score)	- Schaduwkosten in € MKI / m² BVO / jaar - BBL § 4.4.2; Artikel 4.159	W	Grondgebonden: ≤ 0,45 Gestapeld: ≤ 0,50	Grondgebonden: ≤ 0,40 Gestapeld: ≤ 0,45	Grondgebonden: ≤ 0,30 Gestapeld: ≤ 0,35
Woningbouw: ≤ 0,8					
Herkomst materialen	Massapercentage in % is hernieuwbaar, hergebruikt, gerecycled.	W	Grondgebonden: ≥ 25 Gestapeld: ≥ 20	Grondgebonden: ≥ 45 Gestapeld: ≥ 40	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	In kg CO₂-eq / m² BVO (Rekenprotocol Paris Proof Embodied Carbon)	W	Grondgebonden: ≤ 200 Gestapeld: ≤ 220	Grondgebonden: ≤ 126 Gestapeld: ≤ 139	Grondgebonden: ≤ 75 Gestapeld: ≤ 83
Losmaakbaarheid	% losmaakbaarheid (Meetmethodiek Circular Buildings 2.0)	W	Grondgebonden: ≥ 55 Gestapeld: ≥ 50	Grondgebonden: ≥ 75 Gestapeld: ≥ 70	Grondgebonden: ≥ 90 Gestapeld: ≥ 85
Aanvullende indicatoren (HNN)	- Materiaalgebonden CO₂-opslag - Adaptief vermogen - Hergebruikpotentie - Gezonde materialen - Omgang restmaterialen bouw	W	Geen aanvullende indicator wordt meegenomen.	Op materiaalgebonden CO ₂ -opslag wordt gerapporteerd.	Zilver. En minimaal 1 aanvullende indicator wordt meegenomen.

Bron: Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Daarnaast vraagt de gemeente initiatiefnemers om inzicht te geven in aanvullende circulaire indicatoren, zoals materiaalgebonden CO₂-opslag, adaptief vermogen, hergebruikpotentie en omgang met restmaterialen uit de bouw.

3.11 Groen, natuur (ecologie, flora en fauna) Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Voor het vormgeven van dit aspect is de [Visie Groen en Biodiversiteit: Meer, beter en verbonden Groen! \(1 september 2020\)](#) kaderstellend. In deze visie wordt beschreven dat het van belang is om bij elke ruimtelijke ontwikkeling te kijken hoe het aanwezige groen behouden en waar mogelijk versterkt en uitgebreid kan worden. Het is gericht op meer en kwalitatief beter groen. Dus niet alleen kijken naar groen dat mooi oogt, maar nadrukkelijk ook naar (inheemse) soorten die een flinke bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit. Hierbij waar mogelijk kiezen voor kleine hoogteverschillen zodat er plekken ontstaan waar water kan blijven staan en verschillen in bomen, struweel en onderbegroeiing.

Ook in, op en aan de nieuwe bebouwing kan met groene daken, groene gevels en het inbouwen van voorzieningen voor gebouw bewonende soorten veel bereikt worden op het vlak van biodiversiteit. Dit soort maatregelen draagt ook bij aan een gezonde en prettige leefomgeving en het verminderen van hittestress e.d.

Vertaald naar de locatie is het in ieder geval noodzakelijk een quickscan uit te voeren naar de aanwezigheid van flora en fauna en rekening te houden met de uitkomsten daarvan. Het is vervolgens van belang goed te kijken naar de inrichting van de buitenruimte. Zijn er bijvoorbeeld (waardevolle) beplantingen aanwezig die behouden kunnen blijven? Waterdoorlatende verharding bij de parkeerplaatsen is een goede keuze. Daarbij dient ook gekeken te worden wat er aan beplanting bij de parkeerplaats kan en wat er in de buitenruimte aangelegd kan worden. Hierbij kan gedacht worden aan heggen, boomgroepjes en enkele solitaire bomen en mogelijk iets van een kleine waterpartij e.d. Naast een fraai beeld draagt dit ook bij aan een prettige en koele omgeving rond de bebouwing. Als er gekozen wordt om natuurinclusief te bouwen (zoals voorzieningen voor gebouw-bewonende soorten, een groen dak, groene gevels e.d.) wat past bij de visie 'Groen en biodiversiteit' is het van belang hier bij de beplanting op aan te sluiten (bijvoorbeeld een heg is belangrijk voor huismussen).

Soorten Management Plan (SMP), gemeente Houten (5 december 2025).

Sinds 31 maart 2026 heeft de gemeente een Vergunning SMP flora- en fauna activiteit, m.b.t. gebouw-bewonende soorten in de bebouwde kommen van Houten, Schalkwijk, 't Goy en Tull en 't Waal. Bij ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. gebouwen kan hierbij aangehaakt worden. Dat betekent voor de soorten genoemd in de vergunning dat als volgens een bepaald ecologisch werkprotocol gewerkt wordt, diverse (waaronder 'jaarronde') onderzoeken niet hoeven plaats te vinden.

Bij sloop/nieuwbouw- en/of herinrichting van gebouwen dient er onderzoek gedaan te worden naar mogelijk aanwezige soorten in/en om de bebouwing. Bij deze ontwikkeling is er al een start gemaakt met het onderzoek en is er een ecologische quickscan gedaan.

Het is logisch om op basis daarvan verder te werken. Het SMP kan als kader wel waardevol zijn bij het uitwerken van een ecologisch werkprotocol (EWP) en het vaststellen van het aantal en het soort voorzieningen dat voor gebouw-bewonende soorten aangebracht wordt.

3.12 Milieu en omgevingsaspecten

Voor het beschermen van een veilige en gezonde leefomgeving is het van belang dat de verschillende milieuthema's zorgvuldig worden afgewogen bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Binnen deze afweging moet worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voor het thema milieu betekent dit dat wordt geborgd dat zowel nieuwe als bestaande woningen en andere gevoelige functies worden beschermd tegen een onaanvaardbare milieubelasting. In de onderstaande paragrafen wordt per relevant milieuthema beknopt toegelicht welke aandachtspunten van toepassing zijn voor deze ontwikkeling. Deze toelichting vormt een eerste duiding van de aspecten die bij de verdere planuitwerking moeten worden onderzocht en gemotiveerd.

Voor een uitgebreidere en thematische onderbouwing kan gebruik worden gemaakt van het Format Ruimtelijke Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) van de gemeente Houten. Dit format biedt per thema de benodigde toetsingskaders en structuur voor een volledige ruimtelijke motivering.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Er zal middels akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen, zoals woningen. Voor gemeentewegen is deze waarde 53 dB (Lden). Wanneer niet aan deze standaardwaarde kan worden voldaan, moet worden aangetoond welke maatregelen mogelijk zijn om de overschrijding van de standaardwaarde (zoveel mogelijk) te mitigeren. Hierbij mag de grenswaarde voor gemeentewegen (70 dB (Lden)) niet worden overschreden. Elke woning zal ten minste een gevel moeten bevatten die aan de standaardwaarde voldoet.

Activiteiten

Voor milieuzonering zal daarnaast in beeld moeten worden gebracht welke omliggende activiteiten mogelijk kunnen worden beperkt door de toevoeging van woningen in het plangebied. Dit betreft bijvoorbeeld:

- laad- en losactiviteiten van omliggende winkels die hinder kunnen opleveren voor de nieuwe woningen;
- horecagelegenheden in de nabijheid (bijvoorbeeld binnen 25 meter) die invloed kunnen hebben op het woon- en leefklimaat.

Voor de nieuwe parkeerplaatsen moet worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting op de gevel van zowel bestaande als nieuwe woningen. Hiervoor is reeds aandacht besteed aan maatregelen zoals het toepassen van stille routes en het afschermen van de parkeerplaats. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de woningen die direct boven de laad- en loslocaties worden gesitueerd. Ondanks dat voor laden en lossen overdag geen normen gelden, dient rekening te worden gehouden met een goed woon- en leefklimaat voor deze woningen. Hiervoor moet inzicht worden gegeven in de te verwachten geluidbelasting op deze woningen en in de mogelijkheden om geluidluwe gevels te realiseren.

Bodem

Binnen het plangebied is sprake van een sterke bodemverontreiniging (boven de interventiewaarde). Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 te worden uitgevoerd. Hiermee wordt inzicht verkregen in de mate waarin het plangebied reeds is onderzocht en welke verontreinigingen aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten van het historisch onderzoek kan worden bepaald of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Indien sprake is van verontreinigingen die de voorgenomen functie

belemmeren, zullen passende saneringsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, te weten wonen, en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

De gemeente Houten valt binnen een aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀). Aangezien de ontwikkeling voorziet in de toevoeging van minder dan 1.500 woningen, zal deze niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit dient expliciet te worden onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing.

Hiernaast zal moeten worden onderbouwd dat er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De grenswaarden voor luchtkwaliteit worden in 2030 aangescherpt.

Uit beschikbare gegevens blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoet aan de grenswaarden zoals deze vanaf 2030 vanuit de Europese Unie worden gehanteerd. De concentratie fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt circa 9 µg/m³ en ligt daarmee dicht bij de toekomstige grenswaarde van 10 µg/m³. Het is daarom van belang om inzichtelijk te maken welke toename in verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling wordt verwacht en welke effecten dit heeft op de lokale luchtkwaliteit.

Stikstof

Voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van de ontwikkeling dient met behulp van een AERIUS-berekening inzicht te worden gegeven in de stikstofdepositie op nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De resultaten van deze berekeningen dienen te worden vastgelegd in een stikstofrapportage. Indien sprake is van een toename van stikstofdepositie, zal moeten worden aangetoond dat significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten, dan wel dat passende maatregelen worden getroffen om effecten te mitigeren.

Brandveiligheid (externe veiligheid/vluchtwegen)

Bij de uitwerking van het project moet vroegtijdig rekening worden gehouden met toereikende openbare voorzieningen voor bluswater. Hier is vaak pas in een (te) laat stadium aandacht voor bij de uitwerking van plannen. Van belang zijnde onderdelen zijn bijvoorbeeld de aslast, de wegbreedte en de bochtstralen van de nieuwe verkeersontsluiting.

Kaderstellende publicaties hierbij zijn:

- Handreiking Omgevingsveiligheid in het omgevingsplan
- Handreiking Bouwstenen fysieke veiligheid voor het omgevingsplan
- Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid

Sociale veiligheid

Een sociaal veilige buurt betekent een fysieke inrichting waar mensen zich prettig en op hun gemak voelen en waar de kans op overlast of criminaliteit klein is. Het gaat dan bijvoorbeeld om heldere zichtlijnen, een logische en overzichtelijke opzet van straten en paden, en goede openbare verlichting. Buurttuinen of speelplekken die zichtbaar zijn vanuit de woningen, bevorderen de sociale interactie en een gevoel van gemeenschap.

Door bewoners te betrekken bij het beheer en onderhoud van de openbare ruimte ontstaat eigenaarschap. Bovendien nodigen schone, goed onderhouden en multifunctionele openbare ruimtes uit tot gebruik en ontmoeting en voorkomen ze verloedering.

Deze inrichtingseisen zijn gebaseerd op de uitgangspunten van het [Politiekeurmerk Veilig Wonen](#) (PKVW) en sluiten aan bij het [Integraal Veiligheidsprogramma Houten 2024-2027](#).

3.13 Gezondheid

Gezonde leefomgeving (lucht, geluid, geurhinder en bodem)

Het uitgangspunt van het thema gezonde leefomgeving is om gezonde woningen en gebieden te realiseren met een prettig (binnen-)klimaat, vrij van schadelijke stoffen en stimulerend voor het naleven van een gezonde leefstijl.

Figuur 3.5: Indicatoren gezonde leefomgeving

Onderwerp	Indicator/wettelijk	W/G	Brons	Zilver	Goud
Toxiciteit in materialen	• Toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen (in %)	W	≥ 90	≥ 95	100
Hitte in de woning	• Voorkomen temperatuuroverschrijding (TOjuli)	W	≤ 1,2	Idem brons	Idem brons
	• BBL § 4.4.1 Energiezuinigheid; Artikel 4.149b		Idem brons		
Geluidskwaliteit in de woning	• Geluidsbelasting op de gevel (in Lden)	W	Iedere woning heeft een geluidsbelasting op de gevel van zo min mogelijk hoeveelheid geluid gemiddeld per etmaal.	Idem brons	Idem brons
	• Wet geluidhinder; artikel 83 lid 5		≤ 70 dB Lden		
Luchtkwaliteit in de woning	• Jaargemiddelde PM2,5 (fijnstof) concentratie in de woning (in microgram / m³)	W	In iedere woning is de jaargemiddelde PM2,5 concentratie zo laag mogelijk.	Idem brons	Idem brons
	• Afvoercapaciteit van de kookafzuiging (in m³/uur)	W	In iedere woning is de afvoercapaciteit van de kookafzuiging zo hoog mogelijk.	Idem brons	Idem brons
Groen om de woning	• Oppervlakte van het plangebied (+300m m.b.t. de 300-regel) voldoet aan de 3-30-300 regel (in %)	W en G	≥ 33	≥ 66	100

Bron: Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Het thema gezonde leefomgeving is nauw verbonden met andere thema's en onderwerpen, waaronder klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit en circulariteit/ duurzame bouwmaterialen, en de thema's zoals die bij de milieueisen naar voren komen zoals luchtkwaliteit, geluid- en geurhinder en bodemkwaliteit. Voor de wensen en voorschriften verwijzen we daarom hier naar de paragrafen waar dit wordt behandeld.

Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoeten, variatie)

Hier verwijzen wij naar paragraaf 3.5 over de sociale leefomgeving. De fysieke leefomgeving kan een verbindende factor kan zijn als we die goed inrichten. Het kan zo een plek worden waar bewoners en buurtgenoten elkaar ontmoeten en een praatje maken. En een plek die uitnodigt tot een gezonde levensstijl. Een inrichting van de openbaar toegankelijke ruimte die bijdraagt aan ontmoeting en veilig is voor mensen met een beperking draagt hieraan bij. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

3.14 Houtens DNA

De gemeenteraad heeft het Houtens DNA op 1 juni 2023 formeel vastgesteld. Deze tien kernwaarden zijn samen met de Houtense gemeenschap en deskundigen opgesteld. De kernwaarden vormen de basis voor ontwikkelingen, plannen, visie en beleid binnen het fysieke domein. Het DNA geldt van dorp tot pand. Hieronder staan de tien kernwaarden voor geheel Houten opgesomd. Een volledige uitleg van het Houtens DNA is te vinden op: <https://www.houten.nl/houten-in-ontwikkeling/visies/houtens-dna>



Groen omarmd en groen omringd
– omgekeerd ontwerpen



Krachtige betrokken samenleving -
inwonersparticipatie



Houtense fietsstructuur –
gezonde mobiliteit



Voorzieningen – sociaal en
stedelijk

4



Auto anders – trein prominent
aanwezig



Ondernemerschap – inventief en
duurzaam



Buurtten met eigen identiteit –
menselijke maat



Multidisciplinair ontwerpen – van
begin tot eind



Dorps karakter – bouwen aan
gemeenschappen



Regie nemen – samen optrekken

4 Ruimtelijke kaders

De ruimtelijke kaders geven de stedenbouwkundige randvoorwaarden en wensen voor de ontwikkeling van het plangebied. Hiermee kan functionaliteit worden toegevoegd met verbetering en behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Naast deze gebied specifieke kaders is het wettelijk vigerend bouwbesluit van toepassing. De ontwikkeling komt te liggen aan het Plein, onderdeel van het Oude Dorp, en op het achterliggende binnengebied. De situatie aan het Plein en dat van het binnengebied zijn ruimtelijk verschillend en worden om deze reden afzonderlijk behandeld.

Aan het Plein

Aan het Plein zal de ontwikkeling ruimtelijk aansluiten bij de meest onderscheidende kenmerken van het Oude Dorp: authenticiteit, kleinschaligheid, en in zijn algemeenheid de huidige dorpse uitstraling. Aan het Plein, als in het daadwerkelijke plein, wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Door een functiewijziging, van detailhandel naar wonen, van de eerste verdieping boven de supermarkt ontstaat in positieve zin meer sociaal toezicht op en levendigheid aan het plein na sluitingstijd van detailhandel en horeca.. De ontwikkelingsvisie voor het Oude Dorp stelt als ambitie om Het Plein autoluw te maken, met als doel de verblijfs- en ontmoetingsfunctie te versterken en meer ruimte te bieden voor groen. De verkeersfunctie wordt daarbij ondergeschikt, mede ter ondersteuning van de aantrekkelijkheid voor het winkelend publiek van de Albert Heijn.

Aan de straatkant, Plein-richting Koningin Julianastraat, is het mogelijk om nieuwe bebouwing toe te voegen. De toe te voegen bebouwing zal in maat, vorm en stijl gelijk zijn aan de al aanwezige bebouwing en daarmee onderdeel worden van het geheel. Door deze nieuwe bebouwing ontstaat een wenselijke, meer gesloten gevelwand passend bij deze centrale plek in het dorp. De huidige openingen in de gevelwand laten momenteel rommelige achterkanten zien. Nieuwbouw neemt dit weg en zorgt voor een gezicht aan de straat. De voorgevels van de nieuwe hoofdgebouwen komen niet voorbij de eventuele historische rooilijn en bijgebouwen mogen niet voor deze rooilijn geplaatst worden. Het inspringen van rooilijnen is wel mogelijk. De toe te voegen bebouwing aan de straatzijde sluit aan bij de huidige bebouwing aan de straat en is daarmee één laag met een kap en georiënteerd op de straat.

Het binnengebied

Het binnengebied ligt in de tweede lijn en daarmee niet aan de straat. Het is minder zichtbaar en privéterrein. Hierdoor zijn de ruimtelijke mogelijkheden er anders. In de toekomstige situatie biedt het binnengebied ruimte aan parkeren voor de supermarkt en bewoners, een woongebied en een ontsluitingsroute. Deze ontwikkeling creëert de kans om de huidige verrommelde en versteende inrichting te transformeren tot een aangename, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving.

Met het parkeren op het binnengebied wordt voldaan aan de parkeernormen voor de supermarkt en de nieuwe woningen. Voor de nieuwe woningen zal op elk moment parkeren mogelijk zijn, voor het parkeren voor de supermarkt is semi-openbaar ontsluiten van het parkeerterrein ten behoeve van de wens van omwonenden bespreekbaar. De route naar het parkeren en de woningen zal verkeersveilig zijn voor de verschillende verkeersdeelnemers en aansluiten bij het nog op te stellen ontwerp voor de herinrichting van Het Plein. Zowel vanuit de stedenbouwkundige structuur als vanuit verkeerskundig oogpunt, in het bijzonder voor een evenwichtige verdeling van verkeersstromen, is een tweezijdige ontsluiting van het parkeerterrein cruciaal. Het terrein wordt daarom ontsloten via de

Schoolstraat/Koningin Julianastraat en via Het Plein/Prins Bernhardweg. Naast het autoparkeren wordt voorzien in het fietsparkeren. Om het fietsgebruik te stimuleren is het wenselijk dit op een goed zichtbare plek nabij de entrees van de verschillende functies te doen.

Woningen in het tweede lint, op het binnengebied, zijn mogelijk. Deze locatie met woningen zal publiek-toegankelijk zijn en als openbaar aanvoelen. Daarom worden er ondanks dat het particulier eigendom is ruimtelijke randvoorwaarden gesteld aan de inrichting van de locatie. Dit ten behoeve van het creëren en behouden van een prettige leefomgeving voor zowel de nieuwe bewoners, de omwonenden als de bezoekers van het gebied.

Met betrekking tot het wonen op het binnengebied zal de aan de route grenzende bebouwing en buitenruimte georiënteerd zijn op deze route en een kwalitatief hoogwaardig gezicht naar buiten vormen. Dit betekent dat hier geen achtertuinen of blinde gevels mogelijk zijn. De verhouding buitenruimte-bebouwing zal passend zijn, het mag niet krap aanvoelen en een steeggevoel wordt voorkomen. Het nastreven van het idee van een woonhofje is wenselijk. Hier krijgen de bewoners een openbare, collectieve en/of privé-buitenruimte om in te verblijven.

Rekening wordt gehouden met de ruimtelijke impact op de naastgelegen kavels. Daarom is er voldoende afstand tot de erfgrans en wordt privacy geborgd en mogelijke overlast door geluid en schaduw zo goed als mogelijk voorkomen en beperkt. Dit heeft invloed op de massa en situering van de bebouwing. De woningen worden maximaal één laag met kap. Tot slot is er aandacht voor sociale veiligheid en worden plekken waar geen of weinig zicht op is, zo goed als mogelijk voorkomen.

5 Beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit beschrijft de gewenste ruimtelijke uitstraling van de bebouwing en de buitenruimte van het plangebied. Het geeft richting aan de architectonische vormgeving, het materiaal- en kleurgebruik en de inrichting. De uitgangspunten zijn gericht op het realiseren van een samenhangend, herkenbaar en toekomstbestendig geheel, passend binnen de context van het Oude Dorp. De beeldkwaliteit vormt een nadere uitwerking van de ruimtelijke kaders uit hoofdstuk 4. Vanwege het verschil in ruimtelijk karakter worden ook hier het Plein en het binnengebied afzonderlijk behandeld. De initiatiefnemer wordt gevraagd om in de uitwerking inzichtelijk te maken hoe invulling wordt gegeven aan de beschreven ambities. In de [Welstandsnota 2011](#) wordt gesteld dat bij een nieuwe ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld dient te worden om zo de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan wordt verankerd in het omgevingsplan.

Aan het Plein

De ontwikkeling aan het Plein sluit aan bij het historisch dorpskarakter van het Oude Dorp. Waar relevant worden plannen voorgelegd aan de Commissie Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit. De beeldkwaliteit is gericht op behoud en versterken van de bestaande identiteit, gekenmerkt door kleinschaligheid, variatie en een authentieke uitstraling.

Met de nieuwe ontwikkeling blijft het huidige aanzicht van de bebouwing aan het Plein, als in het daadwerkelijke plein, behouden: de voorgevel van de supermarkt en de apotheek blijft in de hoofdopzet gelijk. Nieuwe toevoegingen voegen zich in het bestaande straatbeeld en dragen bij aan een rustig en samenhangend hiervan. De massaopbouw en kapvorm sluiten aan bij de bestaande bebouwing. De gebouwen bestaan uit één laag met kap, waarbij zadeldaken als langs- of dwarskap op de straat zijn georiënteerd. Variatie in kapgrootte wordt gestimuleerd om het dorpse karakter te versterken. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak en sluiten qua maat, positie en vorm aan bij het historische beeld. De gevels worden zodanig vormgegeven dat de kleinschalige opbouw van het dorpslint herkenbaar blijft. Door middel van verticale geleiding blijft de individuele korrel zichtbaar en sluit de breedte van de panden aan bij de bestaande situatie. De plinten, entrees en gevelopeningen dragen bij aan levendigheid en sociale veiligheid. Blinde gevels aan de straatzijde zijn niet toegestaan.

Voor de materialisering wordt uitgegaan van duurzame en hoogwaardige materialen met een natuurlijke uitstraling, zoals baksteen en hout. Het kleurgebruik bestaat uit lichte en warme aardedintinten die aansluiten bij de bestaande bebouwing. Binnen het plangebied wordt één samenhangend materiaal- en kleurenpalet toegepast, waarbij ruimte is voor nuance tussen de gebouwen. Per gebouw wordt één hoofdmateriaal toegepast, aangevuld met een ondergeschikt materiaal voor accenten, bijvoorbeeld in de kap, de plint of bijzondere geveldelen. Glanzende of sterk reflecterende materialen worden terughoudend toegepast.

Accenten en verbijzonderingen zijn mogelijk op specifieke plekken, zoals hoeken, entrees en overgangen, mits deze bijdragen aan de leesbaarheid van het straatbeeld en de samenhang niet verstoren. In het bijzonder krijgt het hoekpand op de kruising van de Koningin Julianastraat en de Schoolstraat een zorgvuldige en betekenisvolle uitwerking. Dit gebouw markeert de overgang naar het Plein. In de vormgeving kan de bocht in de straat beleefbaar worden gemaakt, bijvoorbeeld door een subtiele verdraaiing of accent in de gevel.

De inrichting van de vrijkomende ruimte van de openbare ruimte op het Plein wordt meegenomen in het nog op te stellen ontwerp voor de herinrichting van Het Plein. De verwachting is dat er aansluiting gezocht wordt bij de bestaande materialisering en dat verharding, straatmeubilair en groen zorgvuldig

op elkaar worden afgestemd. Waar mogelijk wordt groen toegevoegd ter versterking van de verblijfskwaliteit en klimaatadaptatie.

Het binnengebied

Het woongebied krijgt een semi-openbaar en groen karakter, waarin verblijfskwaliteit centraal staat. Het ontwikkelt zich tot een rustig en kwalitatief hoogwaardig gebied met een duidelijke samenhang in inrichting en uitstraling. De bebouwing in het binnengebied blijft ondergeschikt aan het Oude Dorp en heeft een ingetogen, eigentijdse vormgeving. Woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag met kap en worden vormgegeven als eenvoudige, heldere volumes die aansluiten bij de schaal en sfeer van de omgeving. Dakkapellen worden zorgvuldig ingepast en afgestemd op het karakter van het Oude Dorp. Om een verrommeld beeld te voorkomen maken de bijgebouwen, zoals bergingen, bij voorkeur onderdeel uit van de hoofdbebouwing. De bergingen zijn overkapt. Voor de nieuwe bewoners wordt voorzien in passende buitenruimten. De inrichting van de openbare, collectieve en/of privé-buitenruimte is zo groen mogelijk.

De oriëntatie van de bebouwing en de buitenruimte van het woongebied is gericht op de centrale ontsluitingsroute door het gebied. De entree van het woongebied krijgt bijzondere aandacht, zodat een logisch en aantrekkelijk begin ontstaat en een 'achterkant na een achterkant' wordt voorkomen. Gevels langs deze route hebben een representatieve uitstraling. Blinde gevels en achterkantsituaties worden vermeden.

De architectuur is terughoudend en maakt gebruik van duurzame, onderhoudsarme en toekomstbestendige materialen, zoals baksteen en hout. Het kleurgebruik is ingetogen en sluit aan bij het palet van het Oude Dorp, waardoor een rustig en samenhangend beeld ontstaat. Technische installaties en voorzieningen worden zorgvuldig geïntegreerd in de architectuur en zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Voor de uitbreiding van de supermarkt in het binnengebied wordt uitgegaan van éénlaagse bebouwing met een plat dak. Deze daken worden bij voorkeur benut voor duurzame toepassingen, zoals zonnepanelen en groendaken, waardoor zij bijdragen aan de klimaatadaptatie en energievoorziening van het gebied.

Omdat de parkeerterreinen en de interne route op privaat terrein liggen, hebben de onderstaande uitgangspunten het karakter van aanbevelingen. Tegelijkertijd wordt, gezien het (semi-)openbare gebruik en de beleving van het binnengebied, grote waarde gehecht aan een zorgvuldige en kwalitatieve inrichting.

De parkeerterreinen worden zo ingepast dat zij functioneel zijn, maar tegelijkertijd bijdragen aan een aantrekkelijk ruimtelijk beeld. Door toepassing van (groene) schermen en beplanting wordt het zicht op geparkeerde auto's verzacht en ontstaat een prettiger woon- en leefklimaat, zowel voor nieuwe bewoners als voor omwonenden.

De ontsluitingsroute krijgt een duidelijke, herkenbare en groene inrichting. Langs deze route wordt zorgvuldig omgegaan met erfafscheidingen. Lange, monotone schuttingen zijn ongewenst vanwege het risico op een rommelig of slecht onderhouden beeld. De voorkeur gaat uit naar duurzame en beheersvriendelijke oplossingen, zoals gemetselde muren in combinatie met in volle grond wortelende klimplanten of andere groene erfafscheidingen. Hiermee ontstaat een robuust en toekomstbestendig straatbeeld dat ook bij extensief beheer zijn kwaliteit behoudt.

De buitenruimte wordt ingericht met een sterke nadruk op groen en klimaatadaptatie. Gestreefd wordt naar een substantieel aandeel groen, bij voorkeur met opgaand groen als bomen en struiken. Dit groen draagt bij aan biodiversiteit en het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Verharding wordt waar mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Aanbevolen wordt aandacht te besteden aan

natuurinclusief bouwen en inrichten, ter versterking van de biodiversiteit. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van het soortenmanagementplan (SMP) voor het bepalen van gidssoorten.

De (semi-)openbare ruimte wordt overzichtelijk en sociaal veilig ingericht. Goede verlichting speelt hierbij een belangrijke rol en voorkomt het ontstaan van donkere of onoverzichtelijke plekken. Tot slot wordt het gebied toegankelijk ingericht, met extra aandacht voor mindervaliden. Hier dient met de materialisering van de buitenruimte rekening gehouden te worden.

6 Vervolgtraject

6.1 Participatie

De initiatiefnemer draagt, in samenspraak met de gemeente, verantwoordelijkheid om bewoners tijdig te betrekken bij de planvorming. Dit is nodig om draagvlak te creëren en input vroegtijdig op te halen. Participatie helpt bij bevordering van het (ontwerp)proces. Initiatiefnemer is verplicht te participeren volgens de vastgestelde Leidraad omgevingsinitiatieven & Participatie.

Bij het opstellen van het principeverzoek heeft de Albert Heijn reeds een zeer uitgebreid participatieproces doorlopen conform de vastgestelde leidraad.

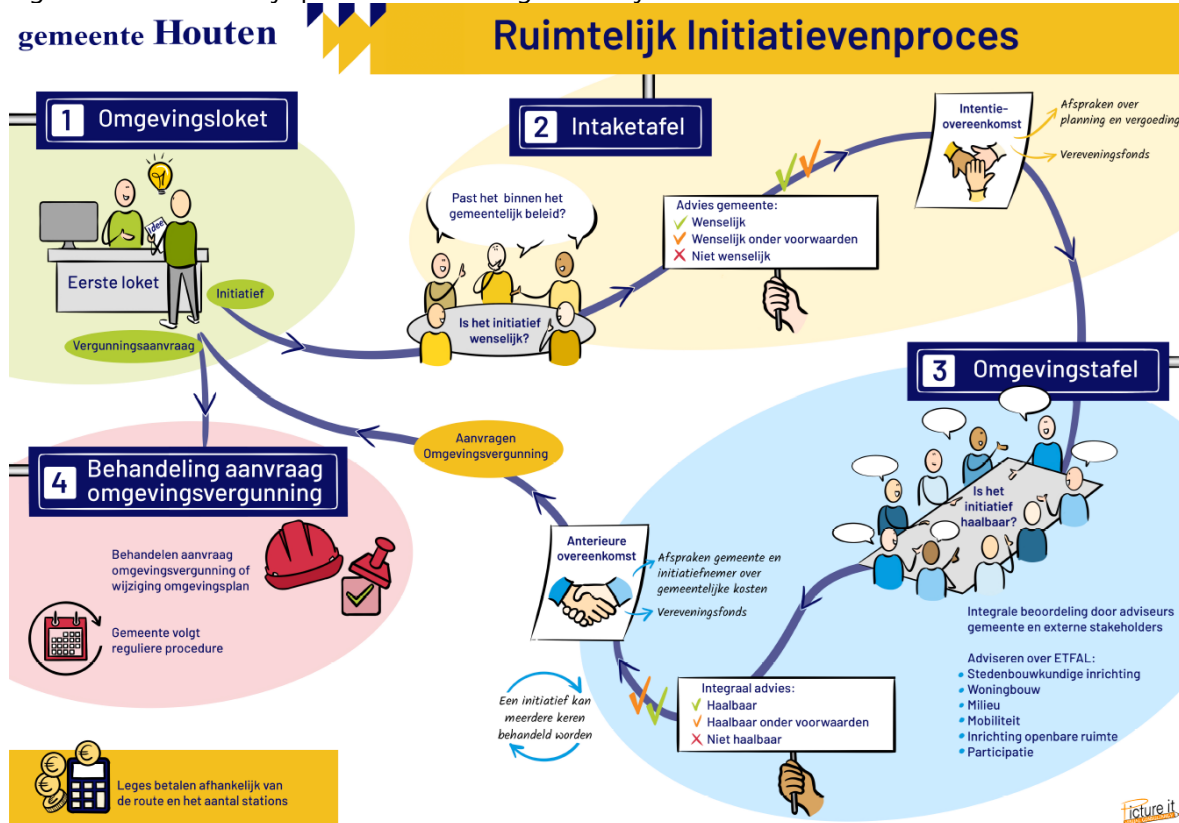
Waar mogelijk wordt de participatie voor de ontwikkeling van de Albert Heijn afgestemd op het proces van de herinrichting van Het Plein (zie ook §6.2). Beide trajecten bevinden zich momenteel in verschillende fasen van het participatieproces. Voor de herinrichting van Het Plein moet de fase van het ophalen van wensen en aandachtspunten nog worden doorlopen (Programma van Eisen), terwijl deze fase voor de Albert Heijn reeds is afgerond.

Vanaf het moment dat voor Het Plein een schetsontwerp beschikbaar is, ontstaat de mogelijkheid om participatiemomenten te koppelen. In het bijzonder kan de participatie over het schetsontwerp van Het Plein worden afgestemd op de participatie rond het dan opgestelde voorlopig ontwerp van de Albert Heijn. Waar dit toegevoegde waarde heeft, wordt deze koppeling in overleg tussen gemeente en initiatiefnemer georganiseerd. Daarmee wordt gestuurd op een efficiënte inrichting van het participatieproces en een integrale afweging van belangen in het gebied.

6.2 Planproces

Onderstaand is schematisch het te doorlopen proces weergegeven om tot de start van de realisatie van het project te komen. Dit ontwikkelkader is beoordeeld op de omgevingstafel. Op basis van deze beoordeling wordt het aangeboden aan het college en de gemeenteraad voor de besluitvorming. Na een positief besluit is het ontwikkelkader de basis voor de initiatiefnemer om het project verder uit te werken naar een voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). Het VO en DO zullen op de omgevingstafel worden beoordeeld, waar nodig worden eisen/aanwijzingen voor de verdere uitwerking meegegeven. Op basis van een positieve beoordeling door de omgevingstafel van het DO kan het vergunningentraject worden opgestart.

Figuur 6.1: Gemeentelijk proces behandeling Ruimtelijke initiatieven



Samenhang herinrichting Plein

Een losstaand proces dat wel degelijk raakvlakken heeft met het voorliggende initiatief, betreft de herinrichting van Het Plein. Voor dit traject is tot en met augustus/september gewerkt aan het opstellen van een Programma van Eisen, waarna in september een participatietraject heeft plaatsgevonden. Aansluitend wordt toegewerkt naar een schetsontwerp waarover eveneens participatie wordt georganiseerd. Vanaf het moment dat het schetsontwerp gereed is, lopen de processen van de herinrichting van Het Plein en de ontwikkeling rondom de Albert Heijn zoveel mogelijk gelijk op. Hierbij wordt gestreefd naar het opleveren van een voorlopig ontwerp begin december, waarna in december participatie plaatsvindt over dit voorlopig ontwerp.

Deze gelijk oplopende trajecten vraagt om een zorgvuldige afstemming, zodat ruimtelijke, functionele en participatieve keuzes in samenhang worden gemaakt en versterkend werken voor het totale gebied.

6.3 Planologisch juridisch proces

Voor de op te stellen ETFAL-motivering wordt verwezen naar de format Ruimtelijke motivering BOPA van de gemeente Houten. Het BOPA format wordt beschikbaar gesteld door de gemeente. Volgens het format moet in de Ruimtelijke motivering onder andere ingegaan op:

- Huidige en nieuwe situatie
- Toetsing aan beleid
- Aspecten fysieke leefomgeving en milieu
- Participatie
- Economie en financiën
- Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
- Voorstel opname BOPA in omgevingsplan

Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) kan gekozen worden voor een reguliere of uitgebreide procedure. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt daadwerkelijk de keuze voor reguliere of uitgebreide procedure gemaakt. Er is een bindend advies van de gemeenteraad nodig voordat van het omgevingsplan afgeweken wordt.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De verwachte doorlooptijd van de planologische/milieukundige beoordeling is gemiddeld 6 tot 10 maanden. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

6.4 Planning

Onderstaand is de planning opgenomen. Initiatiefnemer en gemeente streven ernaar volgens deze planning het project te ontwikkelen en realiseren. Het betreft een streefplanning waaraan geen rechten/plichten kunnen worden ontleend.

Activiteit		Q3			Q4			Q1			Q2		
		Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni
	Ontwikkeldkader												
Plan AH	SO												
	VO												
	DO												
onderzoeken en motivering BOPA													
Indienen BOPA aanvraag													
Plein autoluw	Inventarisatie												
	opstellen SO												
	opstellen VO												
	Raadsbesluit over VO+kosten												