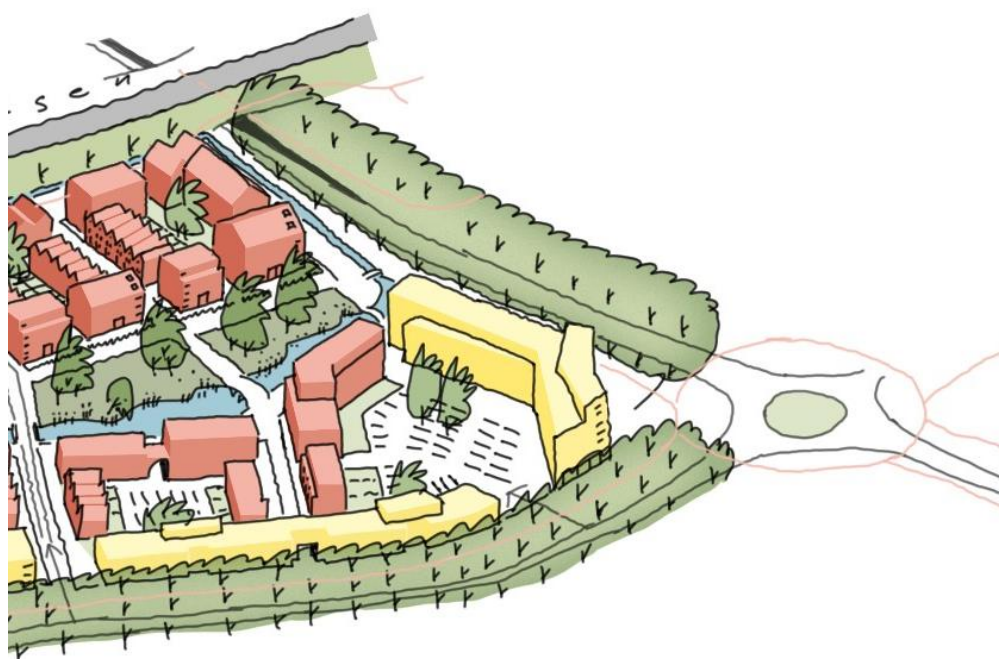


Hofspoor



**HOJTEN
BOUWT**

1-9



Ontwikkelder

Versie	3.0
Datum document	24 september
Behandeling Omgevingstafel	24 september
Datum vastgesteld	

Inhoud

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Omschrijving initiatief	3
1.3 Doel van het initiatief	3
2 Analyse huidige situatie.....	3
2.1 Ligging en geschiedenis plangebied.....	4
2.2 Begrenzing en eigendom plangebied	4
2.3 Ruimtelijke context.....	5
3 Programmatische kaders.....	7
3.1 Bouwvolume	7
3.2 Programma.....	7
3.3 Doelgroep	8
3.4 Verkeer en mobiliteit	8
4 Ruimtelijke kaders en beeldkwaliteit.....	11
6 Beleidskaders	14
6.1 Gemeentelijke beleidskaders.....	14
6.2 Openbare ruimte.....	14
6.3 Houtens DNA.....	17
6.4 Duurzaamheid	18
6.5 Milieu en omgevingsaspecten	18
6.6 Sociaal.....	21
6.7 Economie.....	22
7 Vervolgtraject.....	23
7.1 Participatie	23
7.2 Planproces.....	23
7.3 Planologisch juridisch proces.....	24
7.4 Planning	24

Bijlagen:

- I. Planning
- II. Verslag participatie 6 juli

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.

1.2 Omschrijving initiatief

Hofspoor Houten B.V. (een samenwerking van Clave Vastgoed en CitiSense Property Group) heeft het initiatief genomen voor de transformatie van het bestaande kantoor, waar voorheen de Rabobank gevestigd was naar woningen. Daarnaast is zij voornemens om nieuwbouwwoningen te realiseren op een deel van het terrein. Gelet op de samenhang van de nieuwbouwontwikkeling in relatie tot de planvorming voor Loerik VI door de gemeente hebben gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk besloten de planvorming voor de nieuwbouw parallel aan de planvorming voor Loerik VI uit te werken.

Dit ontwikkelkader heeft daarom alleen betrekking op de transformatie van het bestaande kantoorgebouw naar woningen. De inzet is om in het bestaande gebouw een gedeeltelijke optopping van het gebouw naar 72 sociale huurwoningen te realiseren. Woonin is voornemens om deze sociale huurwoningen af te nemen (nog niet zeker). Onder het gebouw bevinden zich in een verdiepte kelder 48 parkeerplaatsen en voldoende ruimte voor het stallen van fietsen voor bewoners. Op maaiveld worden de overige, op basis van de parkeernormen benodigde, parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het ontwerp voor de woningen is mede door vroegtijdige betrokkenheid van Woonin tot stand gekomen. Het programma bestaat uit:

- 31 2-kamer appartementen
- 39 3-kamer appartementen
- 2 4-kamer appartementen

Alle woningen krijgen een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon of een loggia. De opzet van de plattegronden biedt tevens ruimte voor ontmoeting op de verschillende verdiepingen.

1.3 Doel van het initiatief

Het doel van het initiatief is om het bestaande kantoor dat inmiddels al enkele jaren (grotendeels) leeg staat een tweede leven te geven. Gezien de grote behoefte aan sociale woningbouw en de beperkte toevoeging in de afgelopen jaren heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om 100% sociale huur te realiseren.² Analyse huidige situatie

2 Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

De locatie van Hofspoor is gelegen aan de weg De Koppeling, in het zuidelijk deel van Houten. Het Hofspoor en de Beusichemseweg zijn twee oude lintstructuren die al aanwezig waren vóór de aanleg van de spoorlijn. De bouw van Houten-Zuid begon in de jaren '90 en was onderdeel van de Vinex opgave. De naastgelegen locatie van Loerik VI is tot op heden nog niet tot ontwikkeling gekomen. Het bestaande kantoorpand op de locatie van Hofspoor dateert uit 2004 en functioneerde grotendeels als kantoorpand van de Rabobank. Het neemt een prominente positie aan langs de rotonde, op de kruising tussen De Koppeling, De Molen en het Spoor.



Bijschrift: Ligging van het plangebied van Hofspoor

2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

De ontwikkeling betreft het adres Hofspoor 1-9. Het kavel is 4.172 m² en wordt op basis van een ovoorwaardelijke koopovereenkomst eigendom van Hofspoor Houten B.V.. In verband met de toevoeging van de balkons aan het gebouw is het wenselijk om een strook grond danwel grond t.p.v.

de balkons met een breedte van 2,5m toe te voegen aan het plangebied. Hierover zullen tussen de initiatiefnemer en de gemeente nadere afspraken worden gemaakt. Aan de binnenzijde kent het gebouw een bijzondere ronde uitbouw van 2 bouwlagen. Er is een ondergrondse parkeergarage aanwezig. Mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie worden in een later stadium onderzocht in samenhang met de ontwikkeling van Loerik VI.



Bijschrift: Straatbeeld van het bestaande pand, vanaf de rotonde en vanaf het parkeerterrein



Bijschrift: Luchtfoto van de locatie Hofspoor

2.3 Ruimtelijke context

De locatie van Hofspoor is onderdeel van het deelontwikkeld gebied de Koppeling (het ontwikkelgebied ten zuiden van de gelijknamige weg). Ruimtelijk en functioneel sluit de locatie echter sterker aan op het gebied van de Molenzoom. De Molen vormt de belangrijkste route tussen de Koppeling en het centrum en kenmerkt zich door een stevige laanbeplanting. Deze robuuste structuur van De Molen wordt ter hoogte van Hofspoor verlengd (maar heet hier Het Spoor) tot aan de groenstructuur van de Vijftal. De groenstructuur van De Molen en Het Spoor kent tevens een karakteristieke stedenbouwkundige opzet met vrijstaande kantoorpaviljoens in het groen.

In de Gebiedsvisie CMK ontwikkelen de Molenzoom en de Koppeling zich beide van werkgebieden naar gemengde woon-werk gebieden. Daarbij spelen zowel transformatie als sloop-nieuwbouw

ontwikkelingen een rol. De locatie van Hofspoor sluit ruimtelijk aan op de ontwikkeling van Loerik VI. Mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie van Hofspoor dienen daarom in samenhang met de ontwikkeling van Loerik VI te worden onderzocht. Transformatie van het bestaande kantoorgebouw is wel al mogelijk.

De verdichting en verandering naar een woonomgeving vraagt om een kwalitatieve en groene leefomgeving. In zowel de Molenzoom als Loerik VI komt een nieuw collectief buurtpark. Het groen nodigt uit tot sport en spel en biedt ruimte voor ontmoeting. De openbare ruimte verandert in een aantrekkelijke, klimaatrobuuste en biodiverse leefomgeving. In de nieuwe woonbuurten staan de fietser en voetganger op één en is de auto te gast. Aangename, veilige en voor iedereen toegankelijke voet- en fietspaden staan centraal, ook voor mensen met een functiebeperking. Parkeren in de openbare ruimte verdwijnt zoveel mogelijk om ruimte te geven aan kruidenrijke wadi's waarin regenwater infiltreert.

De boven- en ondergrondse infrastructuur en de groenstructuur is voorwaardelijk voor de inrichting van de buitenruimte. Daarom is het in de uitwerking noodzakelijk deze onderdelen goed te definiëren alvorens de inrichting uit te werken.



Bijschrift: Schets van Loerik VI en Hofspoor uit de Gebiedsvisie CMK.

3 Programmatische kaders

3.1 Bouwvolume

De ontwikkeling betreft een transformatie van het bestaande kantoorgebouw. Het pand is in basis 4 bouwlagen met op de hoek aan de rotonde 5 bouwlagen. Aan de binnenzijde kent het gebouw een bijzondere ronde uitbouw van 2 bouwlagen. Er is een ondergrondse parkeergarage aanwezig.

3.2 Programma

Bij de transformatie van het bestaande kantoorpand bestaat het woonprogramma uit 72 woningen. Het programma bestaat volledig uit sociale huur. Ongeveer 44% van de woningen valt in de categorie tot de eerste aftoppingsgrens, circa 6% valt in de categorie vanaf eerste aftoppingsgrens tot twee aftoppingsgrens en circa 50% valt tot de maximale sociale huurgrens (voorheen liberalisatiegrens). Wanneer meer dan 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd kan een beroep worden gedaan op de middelen uit het Vereveningsfonds wanneer in het fonds voldoende middelen zitten.

Vanwege de grote bestaande voorraad aan grondgebonden woningen in Houten en de behoefte aan appartementen, bestaat het programma uit appartementen. Het programma bestaat uit een divers aanbod van woningplattegronden en woninggroottes geschikt voor diverse doelgroepen, huishoudentypen en aandachtsgroepen uit de Woonzorgvisie.

In de Woon(zorg)visie is opgenomen om met name seniorenwoningen te realiseren in nabijheid van voorzieningen. Deze locatie is door de ligging in het midden tussen Het Rond en Castellum minder geschikt voor geclusterde woonvormen. Daarmee biedt deze locatie juist kansen voor relatief jongere doelgroepen, die ook een plek zoeken. Doordat er in totaal 41 3- en 4-kamer appartementen worden gerealiseerd geeft dit ook kansen voor de huisvesting van grotere huishoudens.

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

- [Woonvisie 2021-2030 Naar een ruimer woningaanbod | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Woonzorgvisie Gemeente Houten 2025-2030](#)
- [Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023, gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Beleidsregels zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding bij \(nieuw\)bouw betaalbare koopwoningen gemeente Houten 2023 | 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 | Lokale wet- en regelgeving](#)
- [Raadsinformatiebrief afsprakenkaders aandachtsgroepen en ouderen voor actualisatie van de woondeal Houten - iBabs Publieksporaal](#)
- [Nadere regels woonruimteverdeling 2025 gemeente Houten | Lokale wet- en regelgeving](#)

3.3 Doelgroep

Dit initiatief biedt een kans om de relatieve achterstand die in de afgelopen jaren is ontstaan voor een deel terug te dringen, doordat het programma voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat.

De gemeente Houten stuurt via de Huisvestingsverordening op toewijzing van de sociale huurwoningen. Hierbinnen maken gemeente en Woonin nadere afspraken bij de eerste toewijzing op de doelgroepen op basis van de prestatieafspraken.

3.4 Verkeer en mobiliteit

De Nota parkeernormen Houten 2021 inclusief het 'Addendum Nota Parkeernormen Houten 2021', vastgesteld door de raad op 13 november 2025 is kaderstellend voor de ontwikkeling van dit gebied.

- Nota Parkeernormen Houten 2021 inclusief addendum | Lokale wet- en regelgeving

Auto

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De locatie Hofspoor 1-9 valt binnen de Koppeling. Binnen het addendum kunnen onder specifieke voorwaarden reducties op de parkeernormen worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van zorgwoningen, deelmobiliteit, dubbelgebruik of vanwege de nabije ligging van openbaar vervoer. Wanneer een reductie wordt toegepast is de initiatiefnemer verplicht om een integraal mobiliteitsplan met locatieanalyse te overleggen. In dit plan moet duidelijk worden onderbouwd op welke wijze alternatieve mobiliteitsoplossingen worden ingezet en geborgd, zodat de toepassing van lagere parkeernormen verantwoord is. Er is aandacht voor deelauto's, laadfaciliteiten voor elektrische voertuigen en de bijkomende brandveiligheid. De toegankelijkheid van parkeerplaatsen voor mensen met een beperking 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'.

Op dit moment wordt op basis van de parkeernormen voor CMK voorzien in 66 parkeerplaatsen. 48 hiervan bevinden zich in de bestaande stallingsgarage onder het gebouw en 18 plaatsen worden gerealiseerd op het maaiveld. Mogelijk dat op een later moment in het kader van de planvorming voor de nieuwbouw nog een reductie van de parkeernormen plaats kan vinden op basis van het beleid. Dit zal op dat moment nader worden uitgewerkt en onderbouwd.

Fietsparkeren

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. Fietsenstallingen worden daarom inpandig en collectief per pand of enkele panden opgelost. In Bijlage F van de Nota Parkeernormen Houten 2021 staan de kwaliteitseisen voor de fietsparkeervoorzieningen, zoals bijvoorbeeld het toegestane hellingspercentage van een hellingbaan.

Voor woonfuncties stelt het Bbl (artikel 4.172) een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen op te bergen voor bewoners verplicht. De gemeente Houten stelt dat bij appartementengebouwen een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bbl wordt beschouwd. Daarmee komt de eis van een individuele fietsenberging van 5 m² te vervallen ten gunste van een berging in de woning van 2,7 m² (exclusief gebouwgebonden installaties).

De normen voor de collectieve fietsenstalling zijn:

- Een woning onder de 50m² GBO heeft geen eis voor interne berging, wel dient er plek te zijn voor 2 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 50m² en 75m² GBO is een interne berging (2,7m²) vereist en plek voor 3 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 75m² en 100m² GBO is een interne berging (2,7m²) vereist en plek voor 4 fietsen per woning.
- Bij woningen tussen de 100m² en 125 m² GBO is een interne berging (2,7 m²) vereist en plek voor 5 fietsen per woning.
- Bij woningen boven de 125m² GBO is een interne berging (2,7 m²) vereist en plek voor 6 fietsen per woning.

Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Fietsparkeerplaatsen voor bezoekers mogen in de openbare ruimte worden geplaatst. De norm is 0,5 plekken per woning. Wanneer de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte worden geplaatst, moet dit op een goede manier in het ontwerp worden ingepast.

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.

Door aangescherpte regelgeving is het stallen van scootmobielen niet meer mogelijk op galerijen en in trappenhuisen (vluchtroutes). Er dient één of meerdere brandveilige plek(ken) te zijn voor het stallen van scootmobielen. De hoeveelheid plekken wordt afgestemd op basis van de verwachte samenstelling van de toekomstige bewoners. Aanbod van deelscootmobielen kunnen het aantal benodigde plekken verlagen. Ook deelscootmobielen moeten brandveilig gestald kunnen worden.

Deelmobiliteit

In het ontwikkelkader staat dat vooralsnog geen deelmobiliteit wordt toegepast. Als dit later wel gebeurt, moet worden voldaan aan de eisen uit onze parkeernota. Omdat het initiatief buiten gereguleerd gebied ligt, geldt daarbij een maximale reductie van 10% op de parkeerbehoefte. Voor de inzet van deelauto's geldt als uitgangspunt: één deelauto per 30 woningen tot 150 woningen, en daarna één extra deelauto per 100 woningen. Dit ingroeimodel bepaalt hoeveel deelauto's nodig zijn om een reductie op de parkeerbehoefte van bewoners te kunnen toepassen.

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. Specifiek voor de ontwikkeling wordt het terrein ontsloten via de bestaande inrit welke toegang biedt voor zowel voetgangers, fietsers als auto's.

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 ontwerp-tekening 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 afvalinzameling, verhuizingen en pakketbezorging, op een efficiënte en passende wijze te faciliteren.

4 Ruimtelijke kaders en beeldkwaliteit

Vigerend omgevingsplan

Voor de locatie gelden de regels van de 'Beheersverordening Houten Noord en Zuid', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Houten. De locatie heeft de functie 'Kantoor'. De beoogde transformatie van kantoor- naar woonfunctie is daardoor in strijd met het omgevingsplan. Er zijn geen afwijkmogelijkheden op het initiatief van toepassing.

Medewerking aan het initiatief kan worden verleend via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). In de hierbij behorende ruimtelijke onderbouwing dient te worden gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Dorpse schaal

In het CMK-gebied wordt de verdichting op een dorpse schaal vormgegeven zodat het past binnen het dorpse karakter van Houten. Belangrijk daarbij is dat de uitstraling van een grootschalig gebouwencomplex voorkomen moet worden. De transformatie van een kantoorpand naar een woongebouw vraagt om extra aandacht voor de menselijke maat, afwisseling en herkenbaarheid. Ook gemeenschappelijke voorzieningen als een collectieve binnentuin, fietsenstalling en gedeelde ruimtes zoals een huiskamer of wasruimte, dragen bij aan de sociale cohesie tussen bewoners.

Optopping

Het pand biedt de mogelijkheid om een nieuwbouw optopping te realiseren op de westelijke vleugel van het gebouw. De optopping blijft in hoogte onder de bouwhoogte van het vijfhoekse accent aan de zijde van de rotonde. De optopping heeft een lichte setback en wordt in een afwijkend en licht materiaal (bijvoorbeeld hout) vormgegeven zodat het gebouw visueel wordt opgebroken i.p.v. massaler zal ogen.

Entree

De collectieve entree speelt een belangrijke rol in de verandering naar een woonfunctie. De entree wordt herkenbaar en royaal vormgegeven. De entree is transparant, en heeft een ruime lobby. De entree en voorruimte wordt zodanig ontworpen dat deze de ontmoetingsfunctie tussen bewoners stimuleert.

Individuele

buitenruimtes

Onderdeel van de woonfunctie is het toevoegen van individuele buitenruimtes aan het gebouw. Belangrijk daarbij is dat er een gevoel van geborgen buitenruimtes ontstaan. Dit houdt in dat er een mate van beschutting en privacy is wat het gebruik van de buitenruimtes bevordert en verrommeling voorkomt. Borstweringen zijn op een gesloten wijze vormgegeven en tussen private buitenruimtes op de begane grond (half verhoogd) en het openbaar of collectief gebied is een groene bufferruimte aanwezig.

Inrichting buitenruimte

De ontwikkeling van Hofspoor zal gefaseerd plaatsvinden. Dit ontwikkelkader omvat de transformatie van het bestaande pand. In een later stadium worden de mogelijkheden voor nieuwbouw onderzocht in samenhang met de ontwikkeling van Loerik VI. De inrichting van het terrein kent daarom voor een deel een tijdelijke situatie. De directe zone rondom de transformatie van het bestaande pand dient echter wel zo groen en definitief mogelijk te worden ontworpen. De directe zone rondom het gebouw wordt groen ingericht met deels opgaande beplanting. De benodigde parkeerplaatsen op maaiveld worden met groene en waterdoorlatende verharding ingericht. Gevelgroen biedt mogelijkheden om de directe omgeving van het gebouw verder te vergroenen. Een landschapsarchitect stelt verplicht een inrichtingsplan op voor de buitenruimte.

Installaties en technische ruimtes

Nutsvoorzieningen en technische ruimtes worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Ook installaties op het dak zijn niet zichtbaar vanaf de straat. Daken worden multifunctioneel ingezet voor collectief gebruik, klimaatadaptatie en/of energieopwekking.



Bijschrift: Ontwikkelkaart voor de transformatie van Hofspoor

Legenda

	plangrens		entreezijde gebouw
	kadastrale grenzen		entreezijde parkeren
	bestaand gebouw met bouwhoogte		groene bufferzone
	optopping met maximale bouwhoogte		bomen op privaat terrein zoveel mogelijk behouden
	parkeerplaats met groene inrichting (definitieve inrichting later te bepalen)		bomen op openbaar gebied behouden



Ruime en zichtbare entree met ruimte voor ontmoeting (Zuiderschans, Den Bosch. KAW)



Verticaal groen langs de gevels (Little C, Rotterdam)



Parkeerterrein met waterdoorlatende verharding



Geborgen buitenruimtes met beschutting en privacy (Lommerrijk, Amsterdam. Office Winhov)



Gebruik van hout voor buitenruimtes en optoppingen



Gebruik van hout voor buitenruimtes en optoppingen



Groene buffer tussen woningen en verkeersruimte

6 Beleidskaders

6.1 Gemeentelijke beleidskaders

Onderstaand zijn verschillende gemeentelijke beleidskaders opgenomen die bij de uitwerking van het project in acht genomen dienen te worden, voor zover die nog niet in de andere paragrafen zijn vermeld.

De onderstaande links verwijzen naar de Gebiedsvisie CMK en de Omgevingsagenda.

- [Gebiedsvisie CMK Houten groeit groen, dorps en duurzaam](#)
- [Omgevingsagenda Houten 2040 en verder](#)

Sociale beleidskaders

[Sociale Koers gemeente Houten 2026-2029](#)

[Nota toekomst van maatschappelijk vastgoed 2025-2035 | Lokale wet- en regelgeving](#)

Historisch karakter/erfgoed

Er is geen cultuurhistorisch erfgoed in dit plan waar rekening mee moet worden gehouden.

Archeologie

Er zijn geen archeologische beperkingen in het plangebied.

6.2 Openbare ruimte

Voor de verdere groei en ontwikkeling van Houten is een samenhangende en toekomstgerichte inrichting van de openbare ruimte noodzakelijk. Binnen *Houten Bouwt* hanteren we een generiek kader dat richting geeft aan de inrichtingseisen voor de fysieke leefomgeving en tegelijkertijd voldoende ruimte biedt om per gebied tot maatwerkoplossingen te komen.

Vertaald naar de locatie wordt de bestaande parkeerplaats vergroend door toepassing van waterdoorlatende bestrating met daartussen groen ter plaatse van de parkeervakken. De overgang van het gebouw naar de verharding wordt verder vergroend. Dat geldt specifiek voor het ronde bouwdeel waardoor een groene buffer tussen het gebouw en de verkeersstromen ontstaat.

Als er meer duidelijkheid bestaat over de invulling met de nieuwbouw zal het binnenterrein verder worden aangelegd waarbij het uitgangspunt vergroening is. De bestaande bomen welke inmiddels ruim 20 jaar oud zijn kunnen hierin een belangrijke rol vervullen.

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 minimumeisen. 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.

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
- een toegankelijke openbare ruimte voor alle gebruikers.

Afvalinzameling

Afvalbakken en containers zijn uit het zicht. Voor Hofspoor is het 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.

Groen, water en natuur (ecologie, flora en fauna)

Meer, beter en verbonden Groen! Visie groen en biodiversiteit Houten (1 september 2020).

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. Dus meer en kwalitatief beter groen. Hierbij dus niet alleen kijken naar groen dat mooi oogt, maar nadrukkelijk ook naar soorten die een flinke bijdrage kunnen leveren aan de biodiversiteit. Hierbij waar mogelijk ook kiezen voor kleine hoogteverschillen, plekken waar water kan blijven staan en 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 en dit soort maatregelen dragen ook bij aan een gezonden en prettige leefomgeving, verminderen hittestress e.d..

We zijn bezig met een soortenmanagementplan voor gebouwbewonende soorten. Dat wordt op dit moment getoetst door de provincie.

In het kader van beter verbonden groen is in de CMK-visie aangegeven dat het gewenst is om een stevige groene verbinding te maken via de Molenzoom tussen de parkenstructuur in het noorden van Houten en de Vijfwal in het zuiden. Dit is iets overkoepelends dat dit soort kleinere projecten overstijgt, maar het is wel van belang dat alle projecten hier een bijdrage aan leveren.

Het is van belang dat er goed gekeken wordt naar de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Dat die goed geïnventariseerd en op een zorgvuldige manier ingepast worden. Wanneer bomen gekapt moeten worden, of er ontwikkelingen zijn die impact hebben op aanwezige soorten, dan is er waarschijnlijk een ecologisch werkprotocol nodig en kan het zijn dat er mitigerende om compenserende maatregelen getroffen moeten worden.

Volgens de natuurherstelwet mag er vanaf 2030 geen nettoverlies aan kroonbedekking van bomen zijn. Bij ontwikkelingen moet hiermee rekening gehouden worden. Wanneer een ontwikkeling vraagt om bomenkap, moet er dan ook niet alleen vervangen worden, maar ook de kroonbedekking moet worden meegewogen. Ook moet er bij vervanging en aanplanting rekening gehouden worden met de 7-15-30 regel om diversiteit in bomenbestand te houden. Ambitie percentage verharding in tuinen is maximaal 40% verharding. Het zou mooi zijn als voor de binnentuin deze ambitie wordt meegenomen. Voor het beheer is het belangrijk dat het groen en de bomen in de openbare ruimte beheerd kunnen worden volgens de huidige en toekomstige werkwijze. Dat betekent dat wij de ruimte moeten hebben om beheer goed uit te voeren en dat er geen onduidelijkheden ontstaan wanneer particulier terrein grenst aan de openbare ruimte. De invulling van het groen en de bomen in de openbare ruimte moet volgens HIOR, maar voor de inrichting van het groen is het belangrijk dat door de beheerafdeling van de gemeente bij de keuzemomenten mee wordt besloten.

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.

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.

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 Houten-centrum 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:

[https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Thema/Gemeentelijke_organisatie/Onderzoek_en_cijfers/Duurzaamheid/Klimaatadaptatieplan_Houten_2022-2027_def_december_2022 .pdf](https://www.houten.nl/fileadmin/user_upload/Thema/Gemeentelijke_organisatie/Onderzoek_en_cijfers/Duurzaamheid/Klimaatadaptatieplan_Houten_2022-2027_def_december_2022.pdf)

Waterberging

Er geldt een eis van 45 mm regenwateropvang en berging ten opzichte van het totale toegevoegde verharde oppervlak. Dit mag worden ingevuld via een polderdak, ondergrondse krattensystemen of een wadi (mits de toekomstbestendigheid van de wadi is geborgd) parkeervakken op eigen terrein in de

open lucht voorzien van waterpasserende verharding, (niet van toepassing op ondergrondse parkeerplekken)

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.

Wanneer Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden op grond van de waterschapsverordening een hogere bergingseis voor regenwater oplegt, is die leidend.

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.

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 wet te bergen zonder waterschade in het pand. Bij de uitwerking van het plan moet hiervoor een passende oplossing worden bedacht.

6.3 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



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

6.4 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.

Initiatiefnemers kunnen worden verzocht inzicht te geven in de milieuprestatie van het ontwerp en de mogelijkheden om deze verder te verbeteren. Indien op grond van wet- en regelgeving een MPG-berekening vereist is, dient deze bij de aanvraag te worden aangeleverd.

Duurzame energie

De appartementen in de transformatie zullen bij oplevering beschikken over een (gemiddeld) energielabel A+. De appartementen worden verwarmd en gekoeld door middel van een ventilatielucht warmtepomp.

Circulair bouwen

Door uit te gaan van het bestaande gebouw en dit door (beperkte) aanpassingen een 2^e leven te geven wordt zorgvuldig omgegaan met materialen en grondstoffen.

Voor de materialen die na de transformatie overbodig zijn wordt zorgvuldig bekeken of hiervoor een 2^e leven mogelijk is. Als dat niet het geval is zullen de materialen zoveel mogelijk gescheiden worden afgevoerd zodat recycling van de grondstoffen mogelijk is.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In het ontwerp van het gebouw is rekening gehouden met verblijfplaatsen voor vleermuizen. Deze voorzieningen worden na oplevering permanent. Voorafgaand en tijdens de uitvoering zijn tijdelijke verblijfplaatsen gerealiseerd binnen een straal van 250 meter.

De bestaande bomen welke, ook bij de ontwikkeling van de nieuwbouw, zoveel mogelijk behouden blijven spelen ook een belangrijke rol voor de nestmogelijkheid van diverse soorten. Tevens dragen deze bomen bij aan het beperken van hittestress.

6.5 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

De ontwikkellocatie bevindt zich binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen en de spoorweg. 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 (L_{den}) en voor spoorwegen 55 dB (L_{den}). 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 mogen de grenswaarden voor gemeentewegen en spoorwegen (respectievelijk 70 dB en 65 dB (L_{den})) niet worden overschreden. Elke woning zal ten minste een gevel moeten bevatten die voor alle bronnen aan de standaardwaarde voldoet.

Trillingen

De spoorverbinding Utrecht–Den Bosch, die in de nabijheid van het gebied ligt, kan mogelijk trillinghinder veroorzaken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom rekening worden gehouden met mogelijke trillingseffecten. Hierbij moet worden aangetoond dat kan worden voldaan aan streefwaarden van Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch Rotterdam.

In dit kader wordt uitgegaan van een zone van 280 meter vanaf het spoor, waar sprake kan zijn van onaanvaardbare trillinghinder. Dit betekent dat voor gevoelige functies, zoals woningen, binnen deze zone moet worden onderbouwd:

- in welke mate trillingen kunnen optreden, en
- of maatregelen nodig en mogelijk zijn om hinder te beperken.

Mogelijke maatregelen kunnen zowel landschappelijk (bijvoorbeeld aanpassingen in inrichting of afstand) als constructief van aard zijn (bijvoorbeeld funderingsaanpassingen, bouwmethoden of trillingwerende voorzieningen).

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dient hier in een vroeg stadium aandacht aan te worden besteed, zodat afwegingen tijdig kunnen worden gemaakt en eventuele maatregelen integraal onderdeel van het ontwerp kunnen worden.

Omgevingsveiligheid

Het plangebied bevindt zich in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de spoorverbinding Utrecht – Den Bosch. Binnen een aandachtsgebied zijn mensen zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd tegen de effecten van een ramp met gevaarlijke stoffen. Zeer kwetsbare gebouwen worden waar mogelijk gescheiden van risicobronnen. Daarnaast moet voor kwetsbare gebouwen, zoals woningen, worden afgewogen hoe deze op zoveel mogelijk afstand van de bron (spoorlijn) kunnen worden geplaatst en, in het geval van een calamiteit, ten alle tijden van de bron af gevlucht kan worden.

Voor alle nieuwe gebouwen geldt als aandachtspunt dat ventilatie van de gebouwen mechanisch afsluitbaar is en deze afsluiting op een makkelijk toegankelijke locatie geplaatst moet worden. Hiermee kan in geval van een incident toetreding van schadelijke of giftige gassen worden voorkomen. Dit is extra belangrijk in een gifwolkaandachtsgebied. Het ontwerp zal ter beoordeling ook aan de VRU moeten worden voorgelegd.

Bluswatervoorziening

Bij de uitwerking van het project moet vroegtijdig rekening worden gehouden met voorzieningen voor bluswater. Hier is vaak pas in een (te) laats stadium aandacht voor bij de uitwerking van de plannen

Onderstaand een aantal koppelingen naar nuttige publicaties:

- [Handreiking Omgevingsveiligheid in het omgevingsplan](#)
- [Handreiking bouwstenen fysieke veiligheid voor het omgevingsplan](#)
- [Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid](#)

Luchtkwaliteit

De gemeente Houten valt onder het aandachtsgebied voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀). Aangezien het gaat om het toevoegen van minder dan 1500 woningen zal de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zal als dusdanig in de onderbouwing moeten worden opgenomen.

Bodem

Bij een wijziging van kantoren naar wonen is er in het kader van bodem sprake van gevoeliger gebruik. Er zal daarom historisch bodemonderzoek (conform NEN 5725) nodig zijn om in beeld te brengen of er op de locatie wordt voldaan aan de bodemkwaliteit voor wonen. Uit dit onderzoek zal blijken of er vervolg bodemonderzoek nodig zal zijn en in welke mate.

Stikstof

Voor de ontwikkeling zal een voortoets stikstof moeten worden uitgevoerd waarbij de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden wordt berekend voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Hiervoor zal een stikstofrapportage met een Aeries-berekening moeten worden opgesteld.

Sociale veiligheid

De gemeente Houten streeft naar een gemeente waarin inwoners zich veilig voelen. Sociale veiligheid vormt daarmee een essentieel uitgangspunt bij de ontwikkeling en inrichting van een plangebied. Een sociaal veilige omgeving draagt bij aan het gevoel van veiligheid, het welzijn van gebruikers en de leefbaarheid van het gebied.

Bij de ontwikkeling wordt ingezet op een overzichtelijke, toegankelijke en goed verlichte openbare ruimte, waarbij ontmoeting wordt gestimuleerd en ongewenst gedrag wordt ontmoedigd. Ontwerpkeuzes dragen bij aan sociale controle, heldere zichtlijnen en een logische routing voor langzaam verkeer. Functies worden waar mogelijk zodanig gesitueerd dat sprake is van levendigheid en ogen op de straat.

Het ontwerp dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) en sluiten aan bij de visie en missie van het Integraal Veiligheidsprogramma Houten 2024-2027.

6.6 Sociaal

Op het gebied van maatschappelijke voorzieningen heeft de raad de nota Toekomst maatschappelijk Vastgoed 2025-2035" vastgesteld met daarin een analyse van de vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed in Houten en een advies voor nadere uitwerking en aandachtspunten, ook in gebieden voor gebiedsontwikkeling.

Gezonde leefomgeving (lucht, geluid, geurhinder en bodem)

95% van de toegepaste materialen is vrij van giftige stoffen van de 'Banned list of Chemical C2C Certified CM Product Standard V3.0'.

Temperatuuroverstijging in de woning wordt tegengegaan. Volgens de TOjuli (temperatuuroverstijging Juli) wordt een maximale overstijging van 1,2 aangehouden. Als alternatief kan ook gebruik gemaakt worden van een dynamische gebouw simulatie (GTO). In dat geval gelden de grenswaarden als omschreven in de overgangsregeling.

Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving:

- Tenminste 40% schaduw in het plangebied op de hoogste zonnestand (21 juni) voor verblijfsplekken en gebieden waar langzaam verkeer zich verplaatst en minimaal 30 % op buurniveau.
- Koele, schaduwrijke verblijfsplekken zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig en openbaar toegankelijk.
- 40% van alle horizontale en verticale oppervlakken wordt warmtewerend of verkoelend ingericht.
- De koeling van gebouwen leidt niet tot opwarming van de (verblijfs)ruimte in de directe omgeving.
- Vitale en kwetsbare functies en groenvoorzieningen in de openbare ruimte moeten bestand zijn tegen de hitte.

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. De fysieke leefomgeving kan, als we die goed inrichten een verbindende factor zijn. Een plek waar bewoners elkaar ontmoeten, samen sporten en een praatje maken. En een plek die uitnodigt tot een gezonde levensstijl. Zo wordt de leefomgeving een weerspiegeling van de eigen identiteit.

Als gemeente hechten we eraan 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.

6.7 Economie

Bedrijven, detailhandel, dienstverlening/voorzieningen

Houten kent veel kleine bedrijfjes, die veelal vanuit huis worden uitgeoefend. Het beleid daarover is weergegeven in de nota beroep en bedrijf aan huis. Naast beroepsgroepen die vooral kantoor gerelateerd zijn, komen echter ook dienstverlening, verzorgende beroepen en webshops voor. Het is belangrijk dat er ruimte in/aan huis is voor klantbezoek en (beperkte)opslag. Vanuit de Retailvisie zijn detailhandelsactiviteiten (micro winkels) in dit gebied niet gewenst.

Specifiek voor het initiatief is dit niet van toepassing.

7 Vervolgtraject

7.1 Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk om het project te participeren. Het doel van participatie is om bewustwording en begrip te realiseren. Participatie draagt daarnaast bij aan de inhoudelijke kwaliteit van het project. Initiatiefnemer is verplicht te participeren volgens de vastgestelde Participatievisie SAMEN MAKEN WE HOUTEN en Leidraad omgevingsinitiatieven & Participatie.

Op 6 juli 2026 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden. Deze bijeenkomst werd bezocht door circa 40 tot 50 belangstellenden. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt wat ook is gedeeld met de aanwezigen en overige belangstellenden. Dit verslag is als bijlage bij het ontwikkelkader opgenomen.

Uit deze bijeenkomst is duidelijk geworden dat er een breed draagvlak bestaat voor de plannen voor de transformatie. Enkele zorgen die zijn gedeeld hebben betrekking op stallen van fietsen in de openbare ruimte en de afvalinzameling. Deze worden meegenomen bij de uitwerking van de plannen.

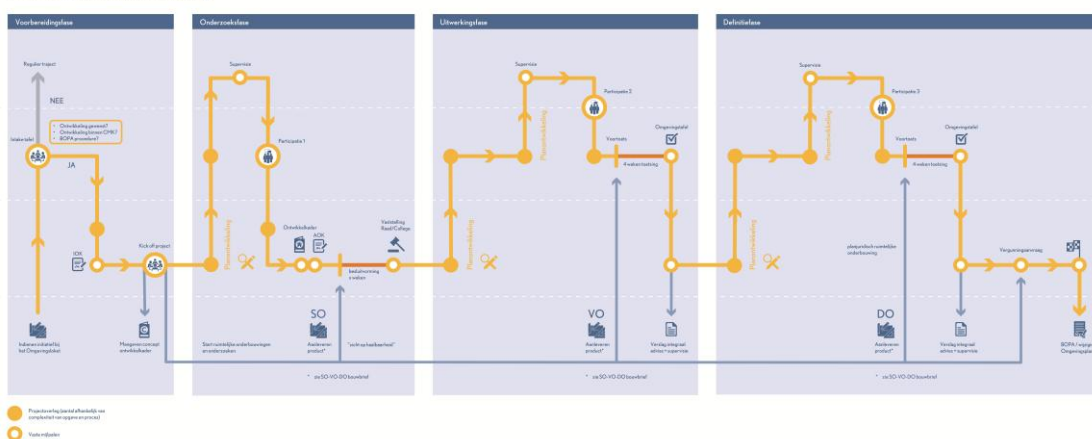
Vervolgtraject participatie

Bij de verdere uitwerking van het initiatief en op een later moment ook ten behoeve van de nieuwbouw zullen nog verschillende participatie/communicatiemomenten worden georganiseerd door de ontwikkelaar. Hierbij informeren ze niet alleen de omwonenden maar halen zij ook informatie op bijvoorbeeld ten aanzien van de inrichting van het terrein.

7.2 Planproces

Onderstaand is schematisch het te doorlopen proces 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.

Routekaart van initiatief tot vergunning



Routekaart van initiatief tot vergunning

7.3 Planologisch juridisch proces

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

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

Het BOPA-format wordt beschikbaar gesteld door de gemeente.

Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. Er is een bindend advies van de gemeenteraad nodig zijn 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.

Plan-mer-plicht gebiedsvisie CMK

Door de Omgevingsdienst Utrecht is beoordeeld hoe om te gaan met mogelijke mer- (beoordelings)plichten bij de ontwikkelingen binnen de visie.

De gebiedsvisie is als zodanig niet aangewezen als een ruimtelijke orderningsfiguur waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. De mer-regelgeving, zoals vervat in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob) is niet van toepassing. In de gebiedsvisie worden bestaande beleidskaders vertaald naar de ontwikkeling van CMK. Er worden geen nieuwe kaders gepresenteerd voor de ontwikkeling.

Het is aannemelijk dat de ontwikkeling zal vallen onder een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld onder J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er een mer-beoordelingsplicht geldt voor de ontwikkeling.

In de mer-beoordeling zal moeten worden onderbouwd of er (geen) significante negatieve milieueffecten worden verwacht ten gevolge van de ontwikkeling. Hierbij zal ook aandacht moeten zijn voor de cumulatie van dit project andere projecten in de omgeving. Door de beoogde samenhang van het gehele CMK-gebied zullen de milieueffecten van alle plots, voor zover deze cumuleren met de milieueffecten van deze specifieke ontwikkeling, samen hierin moeten worden meegenomen.

7.4 Planning

In Bijlage II de planning opgenomen. Ontwikkelaar en gemeente streven ernaar volgens deze planning het project te ontwikkelen en realiseren. Het betreft een streefplanning waaraan geen rechten/plichten kunnen worden ontleend.