

bestemmingsplan

Agrarische

structuurversterking

Kanaaldijk Zuid en Lagedijk



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.0680ASV SCHALKWIJK-VSBP

Datum: 2022-01-03

Contactpersoon Buro SRO: J. van Nuland

Kenmerk Buro SRO: SR190050

Opdrachtgever: Hogendoorn bouw en montage

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	10
1.3 Geldend bestemmingsplan	11
1.4 Leeswijzer	12
2 Planbeschrijving	13
2.1 Bestaande situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	15
3 Beleidskader	25
3.1 Rijksbeleid	25
3.2 Provinciaal beleid	28
3.3 Regionaal beleid	32
3.4 Gemeentelijk beleid	34
4 Uitvoerbaarheid	38
4.1 Milieueffectrapportage	38
4.2 Milieu	39
4.3 Water	48
4.4 Ecologie	51
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	52
4.6 Verkeer en parkeren	54
5 Juridische planbeschrijving	58
5.1 Algemeen	58
5.2 Verbeelding	58
5.3 Planregels	58
5.4 Wijze van bestemmen	59
6 Economische uitvoerbaarheid	61
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
7.1 Algemeen	62
7.2 Verslag zienswijzen	63

Bijlage 1. Wnb-vergunning
Bijlage 2. Bodemonderzoek Kanaaldijk Zuid Schalkwijk (Grondslag)
Bijlage 3. Bodemonderzoek Lagedijk 1 Schalkwijk (Grondslag)
Bijlage 4: Vooronderzoek bodem (Lievense)
Bijlage 5: Bodemonderzoek Lagedijk (Lievense)
Bijlage 6. Akoestisch onderzoek - Kanaaldijk Zuid
Bijlage 7. Akoestisch onderzoek - Lagedijk 1 en Lange Uitweg
Bijlage 8. Quickscan Wet nb aan de Lagedijk 1 en Kanaaldijk Zuid ong. te Schalkwijk
Bijlage 9. Archeologisch onderzoek Schalkwijk, Lagedijk 1 concept
Bijlage 10: Toelichting op nieuwe NB vergunning
Bijlage 11: AERIUS berekening beoogd
Bijlage 12: AERIUS verschilberekening
Bijlage 13: Evaluatieverslag klankbordgroep
Bijlage 14: Verkeerskundig advies Goudappel
Bijlage 15: Aanvullend ecologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanaf de jaren 90 is in Houten flink gebouwd. Een nieuwe VINEX locatie is ontwikkeld, Houten Zuid. De projectontwikkelaars speculeerden dat nadat de VINEX was afgerond dat dan verder gebouwd kon worden aan Schalkstad op het Eiland van Schalkwijk. Vele gronden op het eiland zijn toen verkocht aan de projectontwikkelaars en de boeren pachten hun gronden van de ontwikkelaars. Hoewel de grond zo agrarisch bleef, hadden boeren minder kans om hun bedrijfspercelen door gerichte grondaankopen te optimaliseren. De investeringsbereidheid is ook minder. De economische duurzaamheid van de bedrijven dreigde achteruit te gaan, terwijl die nu juist nodig is om het agrarisch karakter, en de daarbij horende weidse doorkijken en open landschap te behouden.

De gemeente ging aan de slag met beleid voor het Eiland. Versterking van de agrarische structuur was daarbij het uitgangspunt, maar ook het stimuleren van leefbaarheid en vitaliteit van de kernen, en behoud en het voortbouwen op de waarden van het gebied. Een nieuwe structuurvisie werd gemaakt, in overleg met de bewoners van het Eiland. Centraal in de gebiedsontwikkeling staan het versterken en toevoegen van kwaliteiten in/aan het gebied. Deze kwaliteiten moeten op lange termijn gehandhaafd kunnen worden en te beheren zijn. Het draait om een goede samenhang tussen de kenmerken van het landschap, de functies die het landschap vervult en de manier waarop de mens van die functies gebruik maakt. Deze samenhang is het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk.

De recente geschiedenis van het Eiland van Schalkwijk laat een grote uitstroom zien van agrarische ondernemers die de grond aan projectontwikkelaars verkochten ten behoeve van vermeende woningbouwmogelijkheden. Daarnaast zijn er ook ondernemers die de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, zonder opvolger. De gemeente (en andere overheden) kunnen die geschiedenis niet terugdraaien. Overheden kunnen wel jonge agrarische ondernemers faciliteren om hun bedrijf te verplaatsen, in te plaatsen, te verbreden of om te vormen, naar een nieuw type agrarisch ondernemerschap. Hiervoor is een grondruil door alle betrokken partijen ingang gezet. Hierbij is circa 200 ha aan agrarische gronden betrokken. Gronden die geruild worden tussen boeren of waar gronden weer terug gekocht worden van ontwikkelaars. Dit proces is gestart in 2011 en krijgt steeds meer vorm.

De gemeente Houten heeft hierbij actief geholpen door gronden aan te kopen van ontwikkelaars. Deze gronden worden weer verkocht aan boeren. De boeren krijgen op deze manier grotere grondgebonden huiskavels, zodat zij op een duurzamere manier hun agrarisch bedrijf kunnen runnen en daarmee ook voorbereid zijn op de toekomst. Door ervoor te zorgen dat de boeren weer klaar zijn voor de toekomst, kan de gemeente garanderen dat het gebied agrarisch blijft en het landschap open blijft voor de toekomst. De onderstaande afbeelding laat de betrokken kavels zien.



Figuur 1: Overzicht van gronden betrokken bij de Agrarische Structuurversterking (bron: gemeente Houten)

Als gevolg van deze 'ruilverkaveling' worden twee agrarisch bedrijven in het gebied verplaatst. Het bedrijf van de Lekdijk 28 verplaatst naar de Trip en het bedrijf aan de Lagedijk gaat naar de Kanaaldijk-Zuid. Voor de verplaatsing van het bedrijf aan de Lekdijk 28 wordt nog een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Onderhavig plan ziet, mede, op de verplaatsing van het bedrijf van de Lagedijk naar de Kanaaldijk-Zuid. Aan de Kanaaldijk ontstaat de mogelijkheid van een nieuw, goed verkaveld, melkveehouderijbedrijf, dat tevens voorziet in een beperkte recreatieve ontwikkeling. Door verkoop/herverkaveling ontstaat voor de twee verplaatsers twee goed verkavelde huiskavels voor een melkveehouderij van respectievelijk 60 en 120 melkkoeien. In het kader van de verplaatsing van de Lagedijk naar de Kanaaldijk Zuid is een grondruil van ca. 67 hectare tot stand gekomen. De grotere huiskavels die hierdoor ontstaan resulteren in een verbetering van de agrarische structuur, betere mogelijkheden voor weidegang en vergroting van de grondgebondenheid van de bedrijven. Tevens nemen agrariërs gronden terug van ontwikkelaars, wordt grond verworven voor de huisvesting van de Droom van Schalkwijk, verdwijnt een agrarische bestemming uit de kern, wordt de verkeers-en parkeerproblematiek bij Sportpark Schalkwijk aangepakt, wordt een gedeelte van de Kanaaldijk Zuid aangepast tot recreatieve fietsroute, vindt uitbreiding plaats van de toeristische routes en -activiteiten, verbetering van de leefbaarheid op het Eiland door vermindering van de vervoersbewegingen en grotere variatie aan woningaanbod op het Eiland. De grondruil heeft ook tot voordeel dat er mogelijkheden ontstaan tot (her) introductie van landschapselementen (bijv. sloten, bomen, bosjes, houtwallen) die het landschap interessanter maken. Dergelijke elementen zijn goed voor de biodiversiteit en daarmee voor mens en milieu.

Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk om het agrarisch bedrijf van de Lagedijk te verplaatsen naar een nieuwe plek op het Eiland. Het voorstel is om dit bedrijf te verplaatsen naar de Kanaaldijk Zuid. Het nieuwe agrarische bedrijf combineert landbouw en recreatie en brengt landbouw/ de boer dicht bij de burger, door te laten zien waar ons eten vandaan komt (landbouwvisie, provincie Utrecht)

Op 4 april 2019 is een samenwerkingsconvenant tussen de provincie, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de gemeente ondertekend voor de verschillende projecten in het kader van de Agrarische Structuur Versterking. Daarbij is aangegeven dat dit ruimtelijk initiatief in potentie een meerwaarde oplevert voor het Eiland van Schalkwijk en dat ieder bestuursorgaan zich zal inspannen om bovengenoemd project mogelijk te maken. Voorafgaand aan het convenant zijn provincie, waterschap en gemeente een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met elkaar in 2013. Met deze deelontwikkeling, het zogenaamde ASV II - project, wordt invulling gegeven aan de ambitie zoals deze verwoord is in de

structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk en wordt uitvoering gegeven aan het samenwerkingsconvenant tussen de provincie, HDSR en de gemeente.

Deelontwikkeling aan de Lagedijk

Momenteel is aan de Lagedijk 1 een melkveehouderij gevestigd. Doordat in de directe omgeving van de locatie diverse geurgevoelige objecten zijn gelegen, zijn er beperkte ontwikkelingmogelijkheden voor de melkveehouderij aan de Lagedijk 1. Het voorgenomen plan is om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar de locatie aan de Kanaaldijk Zuid. Aan de Kanaaldijk Zuid wordt een duurzaam agrarisch melk- en rundveebedrijf met recreatieve activiteiten en boerderijwinkel gevestigd. De agrarische gronden tussen het Elpad en de Trip aan de Kanaaldijk Zuid zijn op dit moment in het bezit van verschillende grondeigenaren. Om de grondgebondenheid van het toekomstige agrarische bedrijf aan de Kanaaldijk Zuid te kunnen waarborgen zal initiatiefnemer ca. 19,5 hectare van de omliggende agrarische gronden aankopen of ruilen. Hierdoor is er sprake van een versterking van de agrarische structuur doordat er minder agrarische gronden in het bezit van derden zijn. Het aantal agrarische bedrijven zal hierdoor afnemen waardoor het aantal agrarische verkeersbewegingen zal afnemen. Dit komt de leefbaarheid op het Eiland van Schalkwijk ten goede door een vermindering van de agrarische vervoersbewegingen.

Om het agrarisch bedrijf te verplaatsen naar de Kanaaldijk Zuid en de realisatie van de overige meerwaarde aspecten voor het Eiland te realiseren is het toegestaan om een gedeelte van de kosten hiervoor te compenseren. Deze compensatie kan plaatsvinden door middel van woningbouw. De provincie heeft in haar beleid hiervoor een mogelijkheid voor de bouw 250 woningen buiten de rode contour opgenomen.

De locatie aan de Lagedijk 1 ligt gedeeltelijk binnen de rode contour en is gelegen aan de rand van de kern van Schalkwijk. Dit is ruimtelijk een geschikte locatie voor de ontwikkeling van woningen ter financiële compensatie voor de realisatie van meerwaarde voor het Eiland van dit project.

De compensatie is uitgewerkt naar woningbehoefte, en zal voorzien in een plan voor 13 grondgebonden woningen en 12 appartementen.

Aansluitend aan deze ontwikkeling grenst de ontwikkeling van De Droom van Schalkwijk. De Droom van Schalkwijk is een particulier initiatief, waarbij een groep ouders in samenwerking met een professionele zorgaanbieder een woon-/zorglocatie wil ontwikkelen en realiseren voor jong volwassenen met een verstandelijke handicap. Een toekomstbestendige woonvoorziening met 24 plaatsen voor de kinderen-jong volwassenen die hier beginnen met wonen en kunnen blijven wonen, hoe oud ze ook worden. Een woon- en dagbesteding in verschillende gebouwen maar op één locatie met de mogelijkheid tot logeren in een familiehuis voor ouders. Op een parkachtig terrein, 3 kleinschalige knusse woongroepen voor ieder 8 bewoners met voldoende ruimte en vrijheid voor de bewoners.

Grenzend aan de gronden van de Lagedijk 1 ligt het sportpark Blokhoven. Bij het sportpark in Schalkwijk is o.a. VV Schalkwijk en TV SeT gevestigd. Op piekmomenten zijn er klachten over de bereikbaarheid/de toegangsweg en de parkeergelegenheid van het sportpark. Op deze locatie wordt een parkeervoorziening ingepast die ervoor zorgt dat de onveilige situatie bij het Sportpark Blokhoven wordt opgelost. Via de Lange Uitweg ontstaat een ontsluiting waar sporters kunnen parkeren en wandelend het sportpark op kunnen. Sportclubs zijn belangrijk voor de leefbaarheid op het eiland, dus ook hiermee wordt meerwaarde voor het Eiland toegevoegd. Verder zal de bedrijfswoning, horende bij het voormalig agrarisch bedrijf aan de Lagedijk 1 worden omgezet naar een burgerwoning.

Deelontwikkeling Kanaaldijk-Zuid

De locatiekeuze voor de locatie aan de Kanaaldijk-Zuid kent zijn herkomst in het 'Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Houten in december 2011. Hierin is het uitgangspunt geformuleerd dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven aan de Kanaaldijk-Zuid moet plaatsvinden. Hierop is door de initiatiefnemer verder ingespeeld. Dit is terug te lezen in paragraaf 2.2.1. De oorspronkelijke bedrijfsvoerder, die gevestigd was aan de Lagedijk, had al enkele kavels in eigendom aan de Kanaaldijk-Zuid. De nieuwe eigenaar heeft vervolgens meerdere gronden aan de Kanaaldijk-Zuid in eigendom verkregen. Door de aankoop en ruil van gronden is het mogelijk geworden een duurzaam en toekomstbestendig bedrijf te vestigen. De

beoogde bedrijfslocatie past ook in de ritmiek van Kanaaldijk-Zuid. In paragraaf 2.2.1 wordt daar verder op ingegaan.

De locatie Kanaaldijk-Zuid te Schalkwijk bestaat uit twee langgerekte percelen gelegen aan de rand van het Eiland van Schalkwijk ten zuiden van het Amsterdam Rijnkanaal. De percelen zijn door initiatiefnemer aangekocht met als doel een grondgebonden beleefboerderij op deze locatie te ontwikkelen. Dit biedt verschillende kansen voor het Eiland van Schalkwijk. Het plan is een nieuwe "beleefboerderij" te realiseren. Op de boerderij zullen brandrode (meerdoelen) runderen worden gehouden. De koeien worden gemolken met een melkrobot. Doel is op termijn de melk op de boerderij volledig geautomatiseerd per koefamilie te verpakken. De manlijke kalveren worden op het bedrijf opgefokt voor productie van vlees. Het vlees van deze dieren wordt in de eigen boerderijwinkel verkocht. De vrouwelijke kalveren worden opgefokt tot melkkoe voor de vervanging van oudere melkkoeien. In totaliteit zullen op locatie 66 melkkoeien, 60 stuks vrouwelijk jongvee, 25 vleesstierkalveren en 9 vleesstieren gehouden worden. Het project is natuur-inclusief. Dat wil zeggen dat de bemesting van het land (zoveel mogelijk) wordt uitgevoerd met de eigen organische mest. Deze mest komt uit de ingestrooide hellingstal. De mineralen die in de vorm van melk en vlees worden afgevoerd uit het bedrijf worden aangevuld met meststoffen van elders. Daarmee wordt de kringloop op het bedrijf zoveel mogelijk sluitend gemaakt.

Om de beleving van de boerderij aan het publiek te laten zien, worden activiteiten op de boerderij aangeboden/georganiseerd. Hiermee wil initiatiefnemer de recreatieve waarde van het Eiland gebruiken om het publiek naar het Eiland te halen, door een rustpunt / startpunt voor de betreding van het Eiland van Schalkwijk te zijn. Concreet zijn een boerderijwinkel, speel/-beleeftuin, vergader-/ inspiratiecentrum, bijbehorende kleinschalige horecafaciliteiten en een opstappunt voor kano's / fluisterboten met een aansluiting op de Schalkwijker Wetering beoogd.

Geldend bestemmingsplan

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Ter plaatse van de locaties aan de Lagedijk 1 en Kanaaldijk Zuid geldt het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', vastgesteld op 13 oktober 2015 door de gemeenteraad van de gemeente Houten. Beide locaties hebben de bestemming 'Agrarisch', waarbij de locatie aan de Lagedijk 1 is voorzien van een agrarisch bouwvlak. Om het voorgenomen plan mogelijk te maken dient het agrarisch bouwvlak verplaatst te worden naar de locatie aan de Kanaaldijk Zuid en dient de locatie aan de Lagedijk 1 en de Lange Uitweg herbestemd te worden ten behoeve van de woningbouw en De Droom van Schalkwijk.

In het kader van de Wet Natuurbescherming is op 21 maart 2019 voor de ontwikkeling aan de Kanaaldijk Zuid, tussen het Elpad en de Trip, een vergunning verleend door de provincie Utrecht. De verleende vergunning is twee jaar geldig waardoor het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid en de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning prioriteit heeft. De realisatie van de Droom van Schalkwijk en 13 woningen en 12 (starters)appartementen aan de Lagedijk en de Lange Uitweg hebben in dit bestemmingsplan een eindbestemming gekregen. De overleggen met bewoners en belanghebbende in de directe omgeving omtrent de planinvulling zijn dermate goed verlopen dat mogelijk gebleken is dit plandeel ook in te passen.

Ligging in het UNESCO wereld erfgoed gebied

Vanaf de jaren negentig wordt in de Nederlandse samenleving het belang van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als uniek Nederlands erfgoed steeds meer onderkend. Sindsdien zijn concrete programma's opgezet en uitgevoerd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het Nationaal Landschap 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' (verder NWH). De NWH doorkruist de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht, Gelderland en Noord-Brabant.

Om Werelderfgoed te worden moet iets uniek en van Uitzonderlijke Universele Waarde zijn; Outstanding Universal Value. Hiervoor heeft UNESCO criteria en de Hollandse Waterlinies voldoen aan 3 van deze criteria.

De Uitzonderlijke Universele Waarde van de Hollandse Waterlinies is:

- Een buitengewoon voorbeeld van een Europees verdedigingssysteem van de moderne tijd dat intact is gebleven;
- Een ingenieus systeem van militaire verdediging door inundatie dat gebruik maakt van eigenschappen en elementen van het aanwezige landschap;
- Uniek in de Europese architectuurgeschiedenis;
- Een illustratie van Nederlandse inventiviteit in land- en waterbeheersing.

In januari 2019 heeft het Rijk de Nieuwe Hollandse Waterlinie ingediend bij het World Heritage Centre van UNESCO in Parijs. In 2019 is het dossier beoordeeld door enkele adviescommissies van UNESCO. De Werelderfgoed Commissie heeft in de zomer van 2021 het besluit genomen de Nieuwe Hollandse Waterlinie, als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam, toe te voegen als Werelderfgoed.

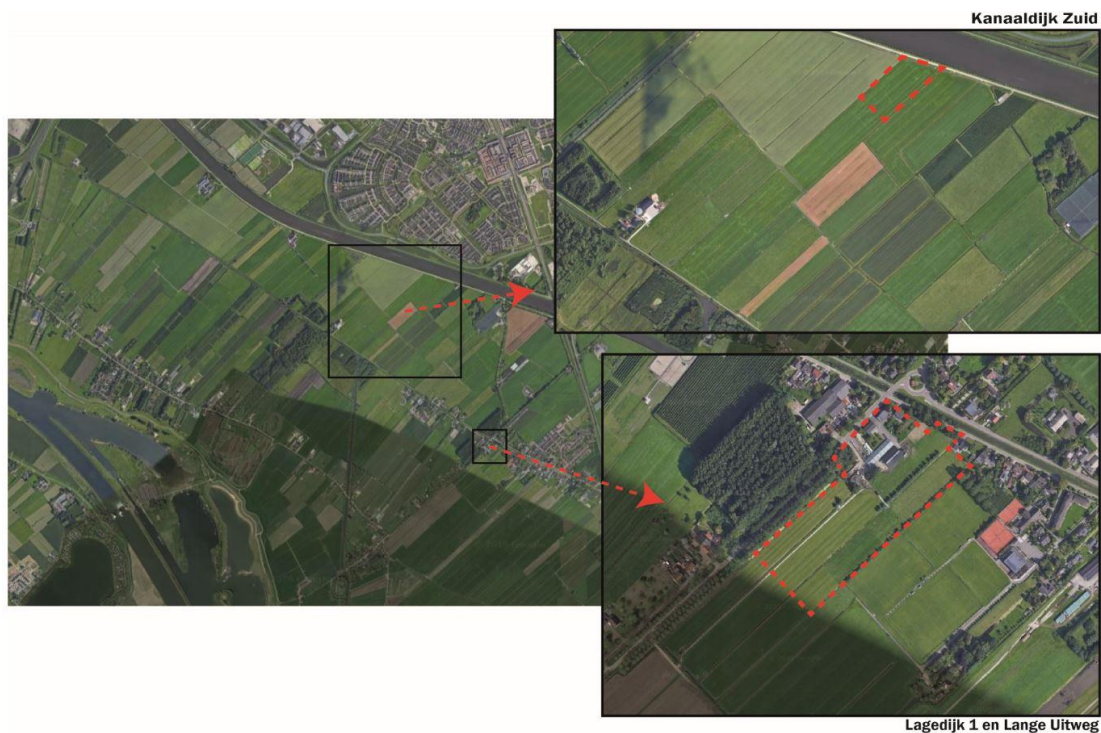
De ligging van beide planlocaties binnen het Werelderfgoed gebied heeft ertoe geleid dat in de planopzet en verdere uitwerking rekening is gehouden met de kernkwaliteiten van het Werelderfgoed. Bestaande landschappelijke structuren zijn in de ontwerpfase als uitgangspunt genomen en met het ontwerp waar mogelijk versterkt. In de verschillende overleggen met de overige betrokken overlegpartners, zoals de provincie Utrecht en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed zijn deze criteria het toetsingskader geweest en is in lijn met deze criteria ook verzocht om aanpassingen en bijstellingen in het plan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een tweetal locaties in Schalkwijk. De locatie aan de Lagedijk 1 en de Lange Uitweg is gelegen binnen de grenzen van de kadastrale gemeente Houten, perceelnummers 672, 1650, 1651, 1652, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301 en 2302, sectie I. De locatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van het dorp Schalkwijk en ligt aan de rand van de bebouwde kom van Schalkwijk. Het plangebied op de locatie aan de Lagedijk 1 en de Lange Uitweg zal aan de zuidwest- en zuidoostzijde worden worden afgebakend langs de ontwikkeling van de Droom van Schalkwijk, aan de noordwest- en noordoostzijde wordt het plangebied afgebakend langs de kadastrale grenzen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4 hectare.

De locatie aan de Kanaaldijk Zuid, tussen het Elpad en de Trip, is buiten de bebouwde kom van Schalkwijk gelegen, op de rand van het Eiland van Schalkwijk. In het kader van de agrarische structuurversterking zullen grondeigenaren van de agrarische gronden aan de Kanaaldijk Zuid de agrarische gronden uitwisselen, deze ontwikkeling valt echter buiten de scope van onderhavig bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan heeft hooguit betrekking op het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak van de locatie aan de Lagedijk 1 naar de locatie aan de Kanaaldijk Zuid, derhalve is het plangebied aan de Kanaaldijk Zuid afgebakend langs het toekomstige bouwvlak. Door het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak naar de Kanaaldijk Zuid wordt het mogelijk gemaakt ter plaatse de Beleefboerderij Schalkwijk te realiseren. Het plangebied aan de Kanaaldijk Zuid valt binnen de grenzen van de kadastrale gemeente Houten, perceelnummer 65 sectie I met een oppervlakte van ca 1,5 hectare.

De volgende afbeelding (figuur 2) toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.

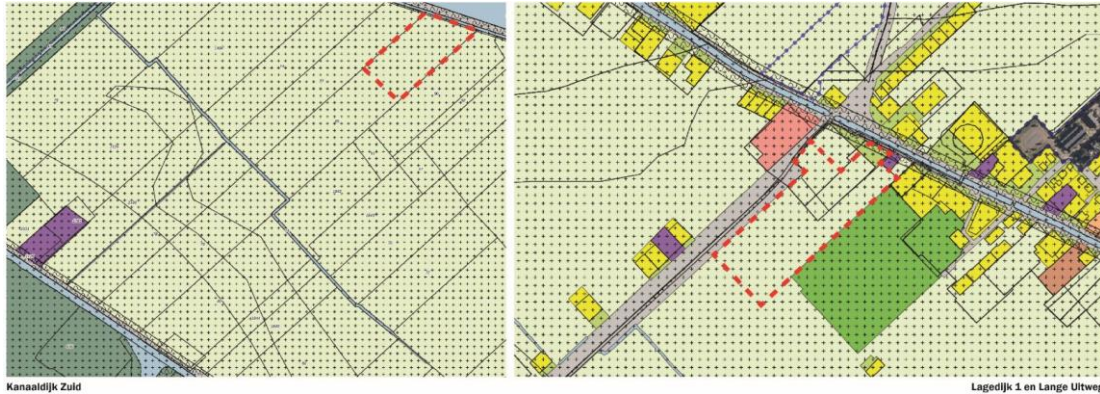


Figuur 2: Ligging en begrenzing van het plangebied, plangebied rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De twee planlocaties zijn gelegen binnen de plangrens van het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk'. De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft dit bestemmingsplan op 13 oktober 2015 vastgesteld.

De volgende afbeelding (figuur 3) toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk.



Figuur 3: Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' en 'Tuin - Voortuin' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Landschap 1 en 3' en 'Waterstaat - Waterkering'. Verder geldt de functieaanduiding 'paardenhouderij uitgesloten'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de locatie aan de Lagedijk 1 voorzien van een bouwvlak, waarbinnen bebouwing is toegestaan.

De locatie aan de Kanaaldijk Zuid beschikt over de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Landschap 3' en voor een klein deel geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is geen bouwvlak opgenomen. Percelen met 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn volgens het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' bestemd voor: 'het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid 1.6 onder a en b, met dien verstande dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.6 onder b niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt.' Dit betekent dat zowel de gronden aan de Lagedijk en Lange Uitweg als de gronden aan de Kanaaldijk Zuid bestemd zijn voor akker- en vollegrondstuinbouw en een grondgebonden veehouderij.

Het voorgenomen plan betreft het verplaatsen van het agrarisch bouwvlak van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid en de herontwikkeling van de gronden aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg ten behoeve van 13 woningen en 12 (starters)appartementen en de Droom van Schalkwijk. De Droom van Schalkwijk zal bestaan uit zorgvoorziening bestaande uit 24 zorgeenheden, een familiehuis en een ruimte voor dagbesteding. Aan de Kanaaldijk Zuid zal de Beleefboerderij worden gerealiseerd, een duurzaam agrarisch rundveebedrijf met recreatieve activiteiten en boerderijwinkel. Doordat het agrarisch bouwvlak naar de locatie aan de Kanaaldijk Zuid wordt verplaatst zal huidige bedrijfswoning aan de Lagedijk 1 worden omgezet naar een burgerwoning. Omdat het voorgenomen plan niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan, dient er een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader opgesteld te worden dat realisatie van onderhavig initiatief mogelijk maakt. Voor het vestigen van een boerderij en het houden van vee is op 21 maart 2019 een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming verleend door de provincie Utrecht. Indien de boerderij aan de Kanaaldijk Zuid niet binnen de gestelde termijn is gerealiseerd, zal de reeds verleende vergunning komen te vervallen. Derhalve heeft de verplaatsing van het agrarisch bouwvlak van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid en de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning prioriteit.

1.4 Leeswijzer

Elk bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6 en 7).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een tweetal locaties, namelijk de locatie aan de Lagedijk 1 en de Lange Uitweg en de locatie aan de Kanaaldijk Zuid, tussen het Elpad en de Trip. Onderstaand wordt de huidige situatie op de locatie aan de Lagedijk 1 en de Lange Uitweg en de locatie Kanaaldijk Zuid nader toegelicht.

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

De locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg is gelegen aan de rand van Schalkwijk. Op locatie is een melkveehouderij actief. De locatie is bebouwd met een bedrijfswoning, een ligboxenstal, een jongveeststal en een berging/opslag. Op dit moment is de locatie voor ca. 1.250 m² bebouwd met agrarische opstallen en voor ca. 2.500 m² verhard. Voor de locatie is in 1993 een melding melkrundveehouderijen Hinderwet uitgevoerd voor het houden van maximaal 100 melkkoeien en 70 stuks vrouwelijk jongvee. Op 14 juni 2016 is tevens een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming verleend voor het houden van 54 melkkoeien, 37 stuks jongvee en 11 schapen.

Onderstaande afbeelding (figuur 4) toont een overzicht van de huidige situatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg in Schalkwijk.



Figuur 4: Analyse huidige situatie plangebied aan de Lagedijk 1 (bron: Buro SRO)

Aan de noordzijde grenst de locatie aan de Lagedijk. De Lagedijk maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van het dorp Schalkwijk. In de omgeving zijn dan ook verschillende woningen en bedrijven gelegen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de sportvelden horende bij Sportpark Blokhoven. Sportpark Blokhoven bestaat uit een drie voetbalvelden, een trapveldje en drie tennisvelden. Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan de Lange Uitweg waaraan verschillende bedrijven en woningen zijn gesitueerd. Aan de zuidzijde grenst de locatie aan agrarisch grasland.

Kanaaldijk Zuid

Het plangebied aan de Kanaaldijk Zuid, tussen het Elpad en de Trip, is buiten de bebouwde kom van Schalkwijk gelegen. De Kanaaldijk Zuid is direct gelegen aan het Amsterdam-Rijnkanaal en loopt vanaf de Zuwedijk tot aan Nieuwegein. Een groot deel is een geasfalteerde weg. Echter vanaf de kruising met de Trip gaat de geasfalteerde weg over in een verouderde met straatstenen verharde weg. Het

plangebied wordt op dit moment gebruikt als agrarisch grasland voor het produceren van ruwvoer of het beweiden van rundvee of schapen.

Zoals figuur 1 in paragraaf 1.2 laat zien ligt grenst de locatie aan de noordzijde aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal, op een afstand van ca. 250 m, zijn woningen, in aansluiting op de Rondweg, gelegen. Op een afstand van ca. 500 m is aan de oostzijde van de locatie een biologische kwekerij en horecabedrijf gelegen. Op een afstand van minstens 750 m zijn aan de zuidzijde diverse agrarische bedrijven en woningen aan de Schalkwijkse Wetering gelegen.

Onderstaande afbeelding (figuur 5) toont het aanzicht vanaf de Kanaaldijk Zuid in westelijke richting.



Figuur 5: Aanzicht huidige situatie vanaf de Kanaaldijk Zuid in westelijke richting (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

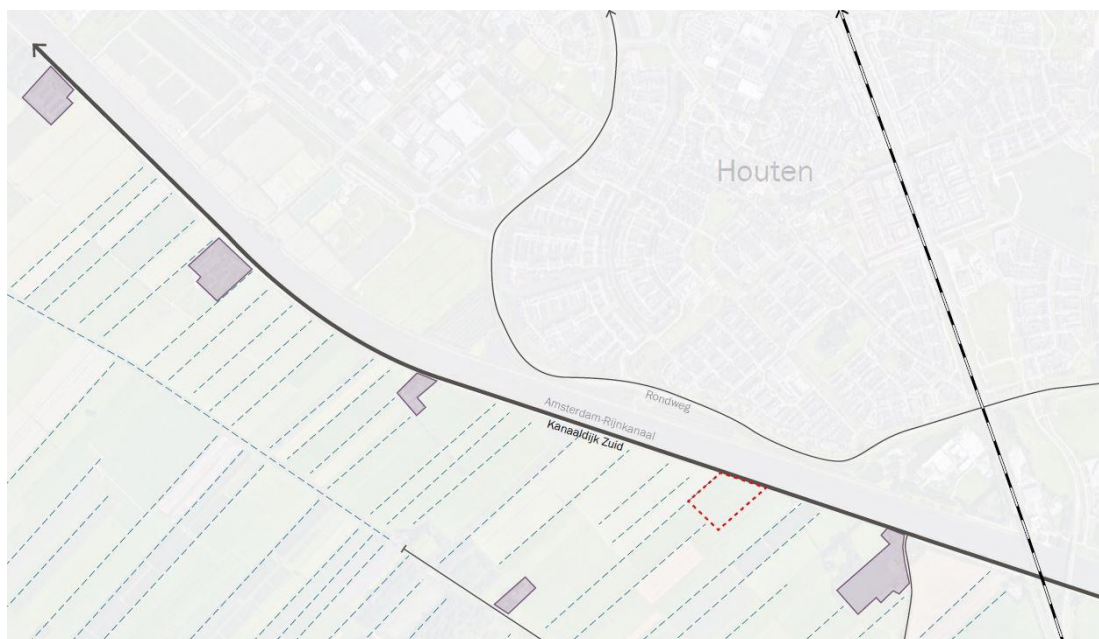
Initiatiefnemer is voornemens om aan de Kanaaldijk Zuid, tussen het Elpad en de Trip, een duurzaam agrarisch rundveebedrijf met recreatieve activiteiten en boerderijwinkel te realiseren, Beleefboerderij Schalkwijk genaamd. Om dit mogelijk te maken zal het bestaande agrarisch bouwvlak van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid verplaatsen. De voormalige bedrijfswoning, horende bij het agrarisch bedrijf aan de Lagedijk 1, zal derhalve worden omgezet naar een burgerwoning. Op de overige vrijkomende gronden aan de Lagedijk en Lange Uitweg worden 13 woningen, 12 starters-/seniorenappartementen en de Droom van Schalkwijk gerealiseerd. Hierbij is tevens aandacht voor de mogelijkheid om tegelijkertijd de ontsluiting en de parkeervoorziening van het naastgelegen sportpark te verbeteren.

2.2.1 Kanaaldijk Zuid

Op dit moment is aan de Lagedijk 1 in Schalkwijk een agrarisch bedrijf gevestigd met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Het voornemen is om het agrarisch bouwvlak te verplaatsen van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid waarmee de agrarische sector verder versterkt wordt. De voormalige bedrijfswoning aan de Lagedijk 1 zal derhalve worden omgezet naar een burgerwoning. Met de verplaatsing van de bedrijf wordt een bestaand knelpunt binnen het stedelijk gebied van Schalkwijk opgelost en neemt het aantal geurgehinderden af.

Locatiekeuze

De locatiekeuze voor de locatie aan de Kanaaldijk-Zuid kent zijn herkomst in het 'Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Houten in december 2011. Hierin is het uitgangspunt geformuleerd dat nieuwvestiging van agrarische bedrijven aan de Kanaaldijk-Zuid moet plaatsvinden. Door nieuwvestiging aan de rand van het buitengebied te laten plaatsvinden zijn de ruimtelijke effecten voor het open landschap hierdoor beperkt en zijn ook de negatieve effecten voor de Nieuwe hollandse waterlinie (verder: NHW) beperkt. Door de bedrijven te situeren aan het Amsterdam Rijnkanaal, een latere ingreep die het inundatiegebied volledig doorsnijdt, worden de elementen van de NHW die nog wel in stand zijn gebleven het minst aangetast. De (agrarische) bedrijven aan de Kanaaldijk-Zuid kennen een bepaalde ritmiek. Voor de beoogde nieuwvestiging is gekeken naar een logische situering van het bedrijf aan de Kanaaldijk-Zuid. Hierbij is er voor gekozen het bedrijf op vergelijkbare afstand van de bestaande bedrijven te situeren. Daarmee is het een zeker 'ritme' ontstaan van bedrijven aan de Kanaaldijk-Zuid. Vanuit deze 'ritmische' benadering is het ook duidelijk dat dit de laatste invulling is aan de Kanaaldijk-Zuid. Onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.



Figuur 6: Ritmiek bedrijven aan Kanaaldijk - Zuid

De initiatiefnemer heeft in oktober 2016, in het verlengde van het beoordelingskader, aan de Kanaaldijk-Zuid 8 ha aan landbouwgronden verworven met als doel hier een nieuw bedrijf te starten. Na verwerving is het overleg met de gemeente Houten gestart over het verkrijgen van een bouwkaavel. In dit overleg is door de gemeente Houten aangegeven dat een nieuwe bouwkaavel alleen maar tot de mogelijkheden behoort indien elders in het buitengebied een agrarische bouwkaavel wordt opgegeven. Initiatiefnemer is vervolgens op zoek gegaan om een agrarisch bedrijf met bouwkaavel in eigendom te verwerven. In 2017 zijn voor de verwerving gesprekken gestart met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Lagedijk. Dit heeft uiteindelijk in juli 2019 geleid tot de definitieve verwerving van deze agrarische bouwkaavel aan de Lagedijk met de daarbij behorende gronden. Hierna zijn de gesprekken met de gemeente Houten opnieuw gestart om het bedrijf aan de Lagedijk te verplaatsen naar de locatie aan de Kanaaldijk-Zuid waar in 2016 al de eerste gronden verworven waren. Lopende de verwerving van het bedrijf aan de Lagedijk is in december 2018 aan de Kanaaldijk-Zuid 3,75 ha, in augustus 2019 3 ha en in 2020 is nog 2,2 ha aan landbouwgrond verworven. Daarmee is er aan de Kanaaldijk-Zuid circa 17 ha in eigendom. Daarnaast is aan de Lange Uitweg nog 14 ha aan gronden verworven. Aan de Kanaaldijk-Zuid is het mogelijk op termijn mogelijk nog circa 12 ha aan landbouwgrond aan het bedrijf toe te voegen.

In dit geval is in beperkte mate gebruik gemaakt van de aankoop van gronden van projectontwikkelaars, maar door gebruik te maken van de aankoop van gronden van stoppende bedrijven en gronden te ruilen wordt een bijdrage geleverd aan het verkrijgen van grotere huiskavels.

Het plan

Het plan is een nieuwe “beleefboerderij” te realiseren. Op de boerderij zullen brandrode (meerdoelen) runderen worden gehouden. De koeien worden gemolken met een melkrobot. Doel is op termijn de melk op de boerderij volledig geautomatiseerd per koefamilie te verpakken. De manlijke kalveren worden op het bedrijf opgefokt voor productie van vlees. Het vlees van deze dieren wordt in de eigen boerderijwinkel verkocht. De vrouwelijke kalveren worden opgefokt tot melkkoe voor de vervanging van oudere melkkoeien. In totaliteit zullen op locatie 66 melkkoeien, 60 stuks vrouwelijk jongvee, 25 vleesstierkalveren en 9 vleesstieren gehouden worden.

Het project is natuur-inclusief. Dat wil zeggen dat de bemesting van het land (zoveel mogelijk) wordt uitgevoerd met de eigen organische mest. Deze mest komt uit de ingestrooide hellingstal. De mineralen die in de vorm van melk en vlees worden afgevoerd uit het bedrijf worden aangevuld met meststoffen van elders. Daarmee wordt de kringloop op het bedrijf zoveel mogelijk sluitend gemaakt. De nieuwvestiging van dit bedrijf op deze wijze is er sprake van een innovatieproject. Dit innovatieproject biedt perspectief voor de groeiende belangstelling voor natuurinclusieve (melk-)veehouderij. Natuurinclusief is zeker niet persé gecertificeerd biologisch, maar werkt aan het verbeteren van de biodiversiteit in de omgeving van

de boerderij. Dit concept combineert het verbeteren van de biodiversiteit met lage emissies en is daarmee een unieke sprong voorwaarts voor dit segment van de veehouderij. Voor dit project is een Sbv projectsubsidie (subsiemodules brongerichte verduurzaming stal- en managementmaatregelen) afgegeven door de minister van Landbouw Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (RVO).

Op het bedrijf zal een innovatief stalsysteem worden toegepast. Het stalsysteem bestaat uit een unieke innovatieve opzet waarmee ten opzichte van gangbare potstallen de ammoniakemissie en stal-methaanuitstoot met ten minste 50% wordt gereduceerd. Het stalsysteem bestaat uit:

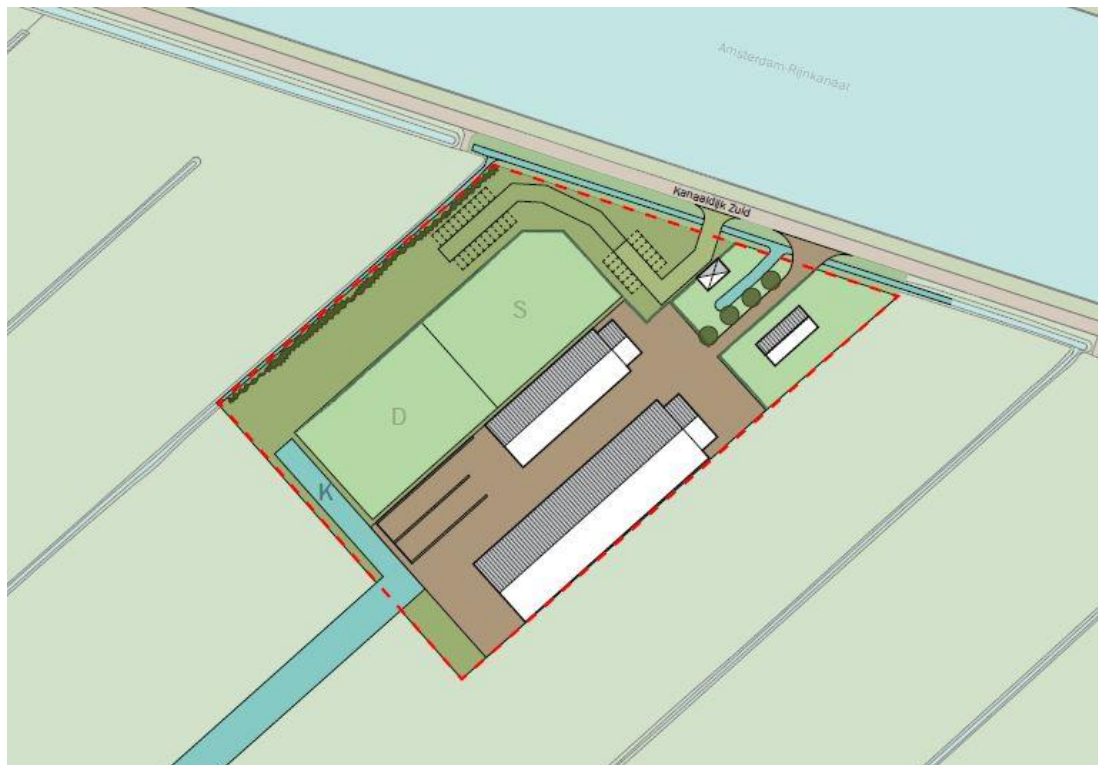
1. Primaire mestscheiding, urine wordt direct afgevoerd naar de ondergelegen gierkelder;
2. Speciaal ontwikkeld uitmestsysteem;
3. Een hellend geautomatiseerd ingestrooid ligbed;
4. De vloer wordt instelbaar en eenvoudig uitneembaar gemaakt;
5. De vloer wordt voorzien van koeling van het ligbed; onderzoek op dit punt is de optimale temperatuur van het ligbed i.r.t. emissies;
6. Drainage in de hellingvloer (=nieuw te ontwikkelen - innovatie) voor afvoer gier uit het strobed naar ondergelegen gierkelder;
7. Koelsysteem voor de afvoer van warmte uit het ligbed, waarmee de warmte wordt afgevoerd naar-/ gebruikt in de bijeenkomstruimte én de woning;
8. Composteertrommel met luchtreiniger voor het volledig geautomatiseerd en gecontroleerd composteren van de vaste fractie;
9. Monitoringsinstallatie voor het continu monitoren van gasconcentraties alsmede rooksignalering in het stalsysteem.

Weidevogelbeheer, extensief graslandgebruik (latere maaidatum), weidegang, kringlooplandbouw en biodiversiteit zijn de kernwaarden van dit bedrijf.

Om het bedrijf verder te complementeren vinden er aanvullende en ondergeschikte activiteiten plaats in het kader van verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Het betreft recreatieve activiteiten die een relatie leggen met de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het agrarische bedrijf. Hierbij betreft het de aanleg van een kanoroute, die aansluit op de reeds bestaande route, waarmee de beleefbaarheid van het inundatie gebied verder versterkt wordt. De toevoeging van speelelementen die een relatie hebben met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Daarnaast komen er op locatie informatie panelen en bestaat de mogelijkheid voor lezingen. Ook komt er een boerderijwinkel met als doel zoveel mogelijk vraaggestuurd te produceren. Hiermee wordt er direct van 'het land aan de klant' geleverd. Deze directe levering heeft als voordeel dat het rendement per product hoger is dan afzet van producten via de reguliere afzetkanalen.

Door de combinatie van voedselproductie, recreatie en een nauwe verbinding met de omgeving, de bewoners van Schalkwijk en Houten, ontstaat een 'Beleefboerderij'. Het doel is om de burgers van gemeente Houten en omgeving iedere week hun dagelijkse verse en duurzame producten rechtstreeks bij de boer te halen. Het doel van Beleefboerderij Schalkwijk is om duurzaam, traceerbaar, veilig, lekker en betaalbaar voedsel te produceren en verkopen en via deze weg burgers van Houten nauwer te betrekken bij de agrarische sector, maar ook deze burgers kennis te laten maken met het NHW gebied.

Onderstaande afbeelding (figuur 7) toont een impressie van beoogde situatie aan de Kanaaldijk Zuid vanaf het Amsterdam-Rijnkanaal in zuidoostelijke richting.



Figuur 7: Impressie toekomstige situatie aan de Kanaaldijk Zuid. (bron: Buro SRO)

Bedrijfswoning

Grenzend aan de Kanaaldijk Zuid wordt een vrijstaande bedrijfswoning met bijgebouw gerealiseerd. De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag en een kap en krijgt een maximale inhoud van 660 m³ en na eventuele ontheffing van 800 m³.

Bedrijfsmatige opstallen

Achter de bedrijfswoning zullen een tweetal bedrijfsmatige opstallen worden gerealiseerd, zie *figuur 6*. Het linker gebouw is de rundveestal voor het huisvesten van de vleesrunderen. In de stal worden dieren in groepen op een innovatieve wijze gehuisvest, zie beschrijving hierboven. Het huisvesten in groepen is noodzakelijk om de rust in de stal te kunnen bewaren. De rangorde wordt in een kleine groep namelijk gemakkelijker bepaald dan wanneer de dieren in groepen van meer dan 10 dieren bij elkaar zitten. Verder zullen de runderen in verschillende leeftijdsgroepen worden gehouden. Op deze manier kan de boerderij het de consument het gehele jaar voorzien van vers vlees. Aan de rand van parkeerterrein komt een bescheiden gebouwtje als verkooppunt wanneer de winkel gesloten is. De ligging van de opstallen in het UNESCO gebied vraagt om extra aandacht voor wat betreft de inrichting van het terrein en de architectonische uitwerking van de gebouwen. Om dit te borgen is aanvullend een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Via het beeldkwaliteitsplan kan gestuurd worden op inrichting en architectuur.

In het kader van de Wet Natuurbescherming is op 21 maart 2019 voor de ontwikkeling aan de Kanaaldijk Zuid, tussen het Elpad en de Trip, een vergunning verleend door de provincie Utrecht. Deze vergunning is afgegeven op de 'oude' dierenaantallen. Een revisievergunning voor de nieuwe dierenaantallen zal nog aangevraagd worden. Deze nieuwe dierenaantallen, in combinatie met het innovatieve stalsysteem, leidt tot een afname van emissie. De revisievergunning is daarmee vergunbaar.

Het rechter gebouw, zie *figuur 6*, wordt deels in gebruik genomen ten behoeve van het agrarisch bedrijf een deels ten behoeve van de recreatieve activiteiten. In de achterzijde wordt ruwvoer en strooisel opgeslagen. In het midden is ruimte voor het stallen van diverse machines en er ruimte voor een kleine werkplaats. Daarnaast wenst men in het middenstuk een dierenverblijf te realiseren met (knuffel)dieren zoals bijvoorbeeld schapen, geiten, konijnen, alpaca's etc. Het dierenverblijf is zichtbaar middels een raam vanaf de recreatieruimte. Op deze manier kunnen bezoekers de dieren ook zien bij slecht weer of wanneer men bijvoorbeeld eigenlijk niet heel dichtbij durft te komen.

Het voorste gedeelte van het rechter gebouw zal worden gebruikt voor diverse recreatieve activiteiten en de boerderijwinkel. Er zal een sanitaire ruimte gesitueerd worden. Daarnaast zal de ruimte worden voorzien van een simpele keuken en zal er ruimte zijn voor verschillende tafeltjes en stoelen. Deze ruimte heeft een oppervlakte van circa 300 m² en wordt zo ingericht dat het voor verschillende doeleinden geschikt is zoals bijvoorbeeld het ontvangen van groepen of het geven van een kinder- of themafeestje. Hiervoor zal de Nieuwe Hollandse Waterlinie een passend thema zijn. Aan de voorzijde van het rechter gebouw zal een boerderijwinkel worden ingericht. De locatie kan ook opgenomen worden in de fietsroute 'Langs Lek en Linie'. Op locatie kan wat gegeten en gedronken worden en de elektrische fiets weer opgeladen worden om de route verder te vervolmaken.

Grondgebonden veehouderij

Door Van Schaik agrarisch advies is een berekening uitgevoerd naar het grondgebonden karakter van bedrijf. De drogestofbehoefte bedraagt per dag circa 10.627 kilogram. Wanneer dit verder doorberekend wordt heeft het bedrijf een 'grondbehoefte' van circa 26.2 ha. Het bedrijf beschikt over dit benodigde aantal hectares. Hogendoorn heeft momenteel 19 ha in eigendom en pacht/huurt circa 16 ha in pacht.

Erf

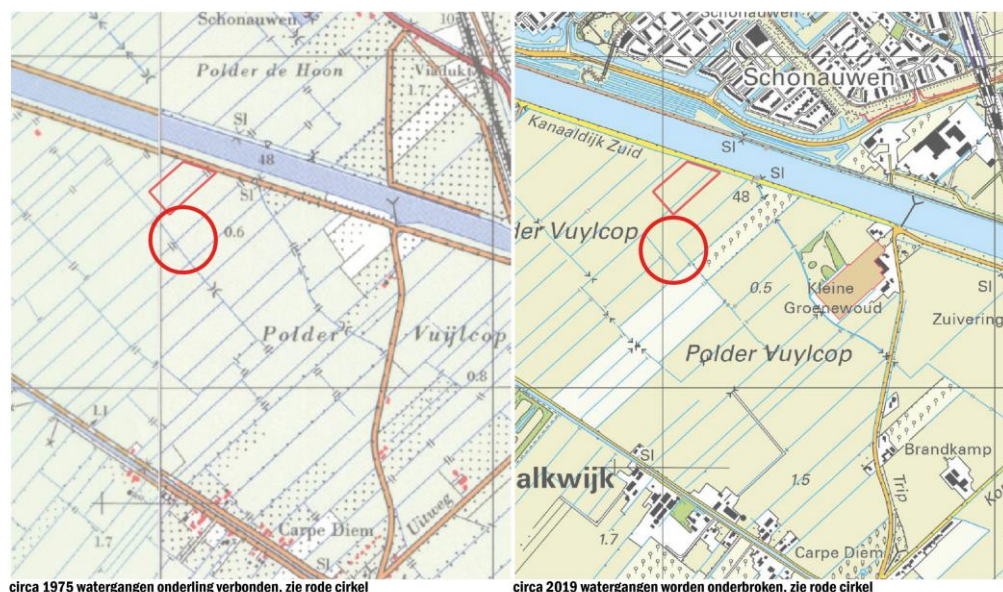
Het buitenterrein van de recreatieve ruimte zal worden inrichting als speel- en sportpark voor jong en oud met verschillende speeltoestellen. Bij de keuze van deze speeltoestellen wordt rekening gehouden met het landelijke karakter, denk hierbij aan het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout. Ook wordt hier een relatie gelegd met de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Een aan te leggen plasdras gebiedje verwijst naar het inundatiegebied en laat kinderen spelende wijs de werking van een dergelijk gebied ervaren. Op de schuren wordt een peilmaat geplaatst die ook dit peil laat zien. Bebording op locatie laat de ligging van het inundatieveld zien ten opzicht van de omliggende forten en werken. Op deze wijze wordt meer inzicht verkregen in de werking van het samenstel van verdedigingswerken. De dieren in de weide worden gescheiden van de speeltoestellen middels een hekwerk. Bij de inrichting van het speelterrein en de recreatieve ruimte zal gebruik gemaakt gaan worden van zogenaamd 'Liniemeubilair'. Dit meubilair is gebaseerd op historische gegevens en is achterhaald door spoorwerk in archieven en op forten.

Aan de rechterzijde van het perceel wordt de bestaande sloot verbreed zodat hier ruimte is voor een aanlegsteiger om kano's en/of fluisterbootjes aan te meren of op te stappen om het Eiland van Schalkwijk en het NHW gebied via het water verder te verkennen. Nog onderzocht wordt of deze sloot verbonden kan worden, eventueel middels een duiker, met de noordwestelijk gelegen sloot t.b.v. een betere waterkwaliteit. Dit wordt bekeken in relatie tot de beoogde bedrijfsvoering.

Het bedrijf wordt over een bestaande sloot gebouwd. Deze keuze is ingegeven door de beoogde agrarische bedrijfsvoering. Het stalsysteem en de beoogde automatisering van het bedrijfsproces brengt met zich mee dat koeien eenvoudig zelfstandig in en uit de stal kunnen lopen. Om de sloot in beeld wel te behouden blijft deze aan de noordzijde voor een deel liggen en wordt er, middels een duiker, een verbinding met de zuidzijde gecreëerd. Door het Hoogheemraadschap is de voorkeur uitgesproken deze sloot te verleggen. Landschappelijk is dit, gezien de ligging in het NHW-gebied, niet wenselijk.

De agrarische bebouwing en de wijze van situeren van bebouwen verwijst naar de oorspronkelijke ligging van deze watergang. Achter het bedrijf komt een nieuwe kavelsloot, dit ten behoeve van het kanovaren. Deze sloot refereert naar een oude dwarsloot die er in het verleden gelegen heeft. Daarnaast worden twee historische sloten weer met elkaar verbonden. Door deze sloten te verbinden wordt het oude slagenlandschap deel versterkt. De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.

TERUGBRENGEN HISTORISCHE WATERGANG



figuur 8: terug te brengen sloot in rode cirkel

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan de Kanaaldijk Zuid. Verder zal de locatie in voldoende (groen)parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. In [toelichting paragraaf 4.6](#) wordt dit nader toegelicht.

2.2.2 Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Opzet van het stedenbouwkundig plan

Met het vertrek van het agrarisch bedrijf op Lagedijk 1 ontstaat er ruimte voor de herontwikkeling van dit perceel en de omliggende gronden. Ook daarbij is de hoofdopzet van het plan gebaseerd op de aanwezige landschapsstructuur. Het slagenpatroon met de aanwezige watergangen vormt de basis. Bestaande lijnen zijn zoveel als mogelijk gerespecteerd en begeleid. Dit komt terug in de waterpartijen, boomgroepen en plantlijnen en nokrichtingen.

De ontsluitingsweg van het plangebied wordt op de Lange Uitweg aangetakt. In het verlengde van deze auto-ontsluiting, aan de noord-oostzijde, sluit een langzaamverkeer verbinding aan op de Lagedijk. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een nieuw 'landweggetje' voorgesteld met een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van het sportpark Blokhoven.

In het noordoostelijk deel van het plangebied zijn de woningen gesitueerd, aansluitend op de bestaande bebouwing aan het lint van de Lagedijk dicht bij de kern van Schalkwijk. Verder in het landschap, naar het zuiden, krijgt de Droom van Schalkwijk, met woonverblijven, dagbesteding, familiehuis en moestuin, een plek als overgang naar het landelijk gebied. De voorgestelde massa's bestaan uit één laag met een flauwe kap en zijn geïnspireerd op agrarische volumes. De ligging van de locatie in het UNESCO gebied brengt met zich mee dat architectonisch en qua inrichting gevraagd wordt om een kwalitatief hoge mate van afwerking. Dit is geborgd door het beeldkwaliteitsplan. Via dit document worden voorwaarden gesteld aan inrichting en architectuur. De gevel van het zuidelijke volume kent een parcellering waarmee de gevel onderbroken wordt en minder als één blok, haaks op het slagenlandschap, ervaren wordt. De gevel speelt daarmee in op het slagenlandschap waar uitzicht op is. Dit slagenlandschap wordt ook herkenbaar gemaakt in het bouwvolume door de verschillende dwarskappen in het volume. Met deze benadering

wordt ingespeeld op de ligging van het gebied in het Werelderfgoedgebied en het strategische karakter van het inundatiegebied.

Direct aan de Lagedijk wordt een geschakelde tweekapper voorgesteld, bestaande uit twee lagen met een kap, die past binnen het bestaande bebouwingslint aan deze zijde. Daarmee wordt ruimtelijk de overgang gemaakt naar de woning van Lagedijk 1. Direct achter deze woningen ontstaat een meer besloten woongebied, die samen met de Droom van Schalkwijk meer een eenheid vormen passend bij de landelijke sfeer. De woningen zijn een menging van kleinschalige appartementen, tweekappers en vrijstaande woningen. Alle volumes bestaan uit twee lagen met een kap. Het woongebied bestaat uit royale percelen waarmee de gewenste openheid in het gebied wordt waargemaakt.

De randen van het woongebied en de Droom van Schalkwijk worden met royaal groen ingericht om aansluiting te maken bij het landelijk gebied enerzijds en afscherming te bieden naar de bestaande woonomgeving anderzijds. Op veel plekken wordt het opgaande groen gebruikt om de verkavelingsrichting te versterken. De bestaande en deels opgewaardeerde waterstructuur in het plangebied zorgt voor een natuurlijke afscherming van de Droom van Schalkwijk en het woongebied.

Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting van het hele plangebied wordt een doodlopende weg voorgesteld die aantakt op de Lange Uitweg. Voor langzaam verkeer is er een extra ontsluiting op de Lagedijk voorzien. Voor langzaam verkeer is deze route dus niet doodlopend. De langzaamverkeerverbinding kan ook gebruikt worden voor calamiteiten.

De woningen worden allemaal aan de voorzijde ontsloten. De hoofdontsluiting van de Droom van Schalkwijk wordt bereikt door een breed pad over een nieuwe watergang.

Aan de zuidwestzijde wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd vanaf de Lange Uitweg voor het sportpark Blokhoven. Op dit moment wordt dit park ontsloten via een smalle doodlopende weg vanaf de Lagedijk. Bij het sportpark is met drukke dagen een tekort aan parkeerruimte. Door het Mulier Instituut, sportonderzoek voor beleid en samenleving, is onderzoek gedaan naar de effecten van woningbouw in Schalkwijk en Tull en 't Waal (Ruimte voor sport in Schalkwijk, oktober 2019). Uit het onderzoek blijkt dat voor zowel de tennisvereniging als voor de voetbalvereniging een toename van het aantal leden te verwachten is. Deze verwachte toename aan leden brengt met zich mee dat voor zowel de tennisvereniging en de voetbalvereniging de wens zal ontstaan voor extra tennisbanen en voor extra voetbalvelden of een transformatie naar kunstgrasvelden. In het verlengde hiervan zal er ook een extra behoefte ontstaan aan parkeervoorzieningen. Onderhavig plan voorziet in deze extra behoefte. Met het verlengen van deze bestaande weg, met een nieuwe uitrit op de Lange Uitweg, is het mogelijk om van deze route als éénrichtingsweg te maken en hierbij extra parkeerplaatsen te creëren. Alle straten in het plangebied worden als 30 km/h ingericht.

Over het parkeervraagstuk is door Goudappel een advies uitgebracht. In dit advies zijn twee oplossingsvarianten tegen elkaar afgezet. Te weten primair parkeren bij de Wiese en het realiseren van een extra parkeervoorziening, waar onderhavig plan in voorziet. Door Goudappel wordt in het advies geconcludeerd dat in de variant met parkeren bij de Wiese het een aandachtspunt blijft dat de parkeerlocatie is gelegen op grotere loopafstand van de sportvelden en hierdoor niet geheel voorkomen kan worden dat bezoekers toch dicht bij de locatie parkeren; met mogelijk ongewenste parkeersituaties en (extra) zoekverkeer tot gevolg. In de variant met de nieuwe parkeerplaatsen wordt op aanzienlijk kortere afstand van de bestemming geparkeerd. Daarnaast ontstaat in deze variant een logische parkeerroute waardoor ook de kans op zoekverkeer of ongewenst parkeren wordt geminimaliseerd. Tot slot kan in deze variant de parkeercapaciteit en verkeerssituatie worden aangepast of uitgebreid mocht dit in de toekomst nodig zijn. Aandachtspunt bij deze variant is wel een duidelijke bebording.

Het terrein van de Droom van Schalkwijk is te bereiken via een centraal wandelpad dat uitkomt op de woongebouwen. Op het terrein van de Droom van Schalkwijk liggen diverse wandelpaden om het hele terrein goed te kunnen bereiken, hiermee worden er ook diverse mogelijkheden voor een ommetje gecreëerd. Op twee plekken bij de parkeerplaatsen geeft een voetgangersverbinding ook toegang tot het terrein.

Het parkeren bij de vrijstaande woningen en de tweekappers vindt zoveel als mogelijk plaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd in parkeerkoffers en haaksparkerplaatsen en zoveel als mogelijk voorzien van een groene 'omlijsting'. Zo mogelijk wordt een aantal parkeerplaatsen als 'groene' parkeerplaats aangelegd. Met name de parkeerplaatsen ten behoeve van het sportpark zijn geschikt voor groene verharding door de beperkte verkeersdruk. De inrichting van de rijbaan en parkeerplaatsen sluit aan op het inrichtingbeleid van de gemeente.

Water en groen

In het plan wordt voorzien in groen en water. De algemene sfeer voor de openbare ruimte binnen het plangebied is verzorgd en afwisselend. Met name het terrein van de Droom van Schalkwijk wordt groen en ruimtelijk ingericht met de sfeer van het landelijk gebied. Dit is niet alleen goed voor het welzijn van de cliënten, maar ook passend binnen de agrarische context van het landschap en het dorp Schalkwijk.

De bestaande watergangen worden aangepast aan het gebruik van het terrein. Hier en daar wordt een watergang (gedeeltelijk) gedempt maar loopt dan visueel door als wandelpad. Haaks op de verkaveling worden nieuwe brede watergangen gegraven. Deze watergangen vormen een natuurlijke afscherming tussen verschillende gebieden en functies. Met het creëren van extra wateroppervlak wordt er voldaan aan de eisen van de gestelde watercompensatie. Waar mogelijk worden de randen van de sloten voorzien van natuurlijke oevers.

De dubbele laanstructuur langs de Lange Uitweg wordt nauwelijks aangetast. Alleen voor de beide inritten wordt de laan onderbroken. Aan de oostzijde wordt juist deze laanstructuur versterkt door het aanplanten van nieuwe bomen.

De onderstaande afbeelding geeft een goed beeld van de verkaveling. Deze verkaveling is in nauw overleg met de klankbordgroep tot stand gekomen. In meerdere werksessies is, in overleg met de direct omwonenden, gewerkt aan een stedenbouwkundige verkaveling die passend is in Schalkwijk en passend is aan de Lagedijk.



Figuur 9: Verkavelingsopzet (bron: Buro SRO)

Voormalig agrarisch bedrijf

Het voornemen is om de bestaande agrarische opstallen en aanwezige verharding met een totaal oppervlakte van ca. 3.750 m² binnen het plangebied aan de Lagedijk 1 te saneren. De bestaande bedrijfswoning en bijbehorende schuur zullen behouden blijven en de voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Droom van Schalkwijk

De Droom van Schalkwijk bestaat uit een zorgvoorziening met 24 zorgeenheden voor de zorg van mensen met een verstandelijke beperking. Het doel is om een fijne, levensbestendige woning en dagbesteding voor mensen met een verstandelijke beperking aan te bieden, waar zij zich veilig en vertrouwd kunnen voelen. De Droom van Schalkwijk is met name bedoeld voor mensen uit de regio Lekstroom. Er zal 24-uurs professionele zorg worden geboden. De 24 zorgeenheden worden ondergebracht in 3 geschakelde gebouwen voor tussen de 6 en 10 personen. Overdag bestaat de zorg uit 2 zorgverleners per gebouw en in de nacht zal de zorg bestaan uit 2 zorgverleners voor alle 3 de gebouwen. De zorgverleners zullen extern ingehuurd worden via zorgpartijen.

Verder komt er een familiehuis die door de bewoners gebruikt kan worden voor diverse mogelijkheden zoals verjaardagsfeestje en vergaderingen. Als laatst komt er een ruimte voor dagbesteding voor de bewoners van De Droom van Schalkwijk. Deze ruimte is tevens beschikbaar voor zorgbehoevende mensen die niet permanent verblijven op de locatie. De dagbesteding bestaat mede uit het werken in de groentetuin en de kinderboerderij.

Woningen

Het voorgenomen plan voorziet in 25 woningen waarop zowel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen als gestapelde starterswoningen gerealiseerd kunnen worden. De twee blokjes met 6 appartementen zijn in het plan ingepast in navolging van de eerste inloopavond. Op deze avond is door de 'Schalkwijkers' aangegeven dat er ook de wens bestaat dat in het plangebied er ook ruimte is voor goedkopere starterswoningen. Met deze twee blokjes van in totaal 12 (starters)appartementen wordt in deze wens voorzien.

Vergroten parkeercapaciteit sportpark Blokhoven en aanpassing van de ontsluiting

Aan de zuidwestzijde wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd vanaf de Lange Uitweg voor het sportpark Blokhoven. Op dit moment wordt dit sportpark ontsloten via een smalle doodlopende weg vanaf de Lagedijk. Bij het sportpark is er met drukke dagen een tekort aan parkeerruimte. Dit wordt bevestigd door Mulier Instituut die hier een onderzoek naar hebben gedaan. (Ruimte voor sport in Schalkwijk, oktober 2019) en verkeerstellingen die zijn gedaan in 2019. Het onderzoek geeft inzicht over de parkeerdruk en te verwachten ontwikkelingen bij de sportvelden. Uit dit onderzoek blijkt dat parkeerplaatsen nodig zijn om de piek in de parkeerdruk op te vangen. Verder is er veel zoekverkeer naar vrije parkeerplekken.

Nadeel van de combinatie van parkeerplekken direct bij de voetbalvelden in combinatie met parkeren bij de Sociaalcentrum De Wiese is dat er veel zoekverkeer blijft. Mensen gaan eerst dichtbij de sportvelden proberen te parkeren om vervolgens eventueel uit te wijken naar De Wiese. Met de nu voorgestelde parkeeroplossing is er minder zoekverkeer. Als er geen plek dichtbij beschikbaar is kan er worden doorgereden naar de geplande parkeerplekken aan de achterzijde/zuidzijde van de voetbalvelden. Vanaf de nieuwe parkeerlocatie is men via een hek direct op het sportpark.

2.2.3 Beeldkwaliteit

Om de ontwikkeling op beide locaties passend te krijgen in het landschap is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan ziet op beide locatie, Lagedijk en Kanaaldijk - Zuid. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Houten. De in het beeldkwaliteit vastgelegde ambities, regels en richtlijnen krijgen hierdoor de status van een beleidskader. Omdat de gemeente Houten geen welstandsbeleid meer kent maakt het beeldkwaliteitsplan ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan en maakt het ook onderdeel uit van de anterieure overeenkomst die in het kader van deze ontwikkeling gesloten wordt met de initiatiefnemer(s). Op deze wijze is geborgd dat het plan ook daadwerkelijk overeenkomstig dit beeldkwaliteitsplan wordt gerealiseerd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie is het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de kaart aangegeven als een gebied die is opgenomen als nominatie voor de Werelderfgoedlijst. In het verlengde daarvan wordt in de Omgevingsvisie door verwezen naar de beleidsnota 'Erfgoed telt!'. Deze nota onderschrijft het belang van erfgoed voor de samenleving. Het Rijk beschermt erfgoed en stimuleert dat erfgoed bij actuele ruimtelijke opgave wordt benut en als inspiratie dient voor de beoogde ontwikkeling. Behoud, versterken en benutten van de bestaande kwaliteiten van(gebouwd) erfgoed en landschap wordt verbonden aan de groei en ontwikkeling van steden, dorpen en wijken. In lijn met deze inzet heeft het Project Agrarisch Structuurversterking vorm gekregen. Door in het gebied agrarisch gebruik een toekomst te geven kan het van oudsher aanwezige gebruik op een duurzame manier worden voortgezet. Met de voortzetting van dit gebruik blijft het agrarische gebruik de drager van het landschap en kan de bestaande verschijningsvorm behouden blijven.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

In het Barro is het plangebied aangewezen als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Inzet daarmee is de bestaande kernkwaliteiten te beschrijven en behouden. De verdere uitwerking van de kernkwaliteiten is belegd bij de provincie, deze staan beschreven in de Provinciale Verordening, bijlage 14 van de verordening. Het beschrijven van de kernkwaliteiten is nog niet afgerond een verdere uitwerking

vindt nu plaats in het kader van de verschillende Gebiedsanalyses. In het kader van de planontwikkeling heeft een intensieve afstemming met de provincie plaatsgevonden. In dat kader zijn voor beide locaties verschillende planaanpassingen doorgevoerd en wordt er via het beeldkwaliteitsplan nadrukkelijker gestuurd op een kwalitatief hoogwaardige invulling van de twee ontwikkelingslocaties en passende architectuur. Met de aanpassingen en de beoogde ruimtelijke invulling blijven de kernkwaliteiten zoals benoemd in bijlage 14 in tact en vindt er geen aantasting plaats.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Het plan betreft de verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid. De vrijkomende gronden aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg worden herontwikkeld ten behoeve van 13 woningen, 12 (starters)appartementen en de Droom van Schalkwijk. De Droom van Schalkwijk is een maatschappelijk initiatief en bestaat uit een complex van drie groephuizen met in totaal 24 wooneenheden voor jongeren met een zorgbehoefte, een gebouw voor dagbesteding, een familiehuis, een groentetuin en een kinderboerderij.

Kanaaldijk Zuid

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Met het voorgenomen plan wordt een bestaand agrarisch bouwvlak verplaatst van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid, tevens wordt het bouwvlak vergroot van ca. 1,1 hectare naar 1,5 hectare. Bij het vergroten van een bouwvlak waarbinnen bebouwing ten behoeve van een grondgebonden veehouderij gerealiseerd mag worden, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling omdat de gronden zijn bestemd met een agrarische bestemming.

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 13 woningen, 12 (starters)appartementen, 24 zorgeenheden, een familiehuis, een gebouw voor dagbesteding en de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en is daarmee aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve noodzakelijk. In [toelichting paragraaf 3.4.1](#) wordt toegelicht dat er op het "Eiland van Schalkwijk", waar het plangebied onderdeel van is, ruimte is geboden voor de bouw van 250 woningen. Voorts ligt het plangebied deels binnen bestaand stedelijk gebied en deels binnen de kernrandzone.

Behoefte

In [toelichting paragraaf 3.4.2](#) is een samenvatting opgenomen van de Woonvisie Houten 2016 - 2025. Er bestaat een behoefte aan woningbouw in de gemeente Houten. Onderhavig plan voorziet in 25 nieuwe woningen, de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en 24 zorgeenheden. Hiermee sluit de beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied aan bij de ambities van de gemeente. De basis van de woonvisie wordt gevormd door het woningbehoefteonderzoek (Wbo) dat in augustus 2015 is gedaan. Hieruit blijkt dat er kansen liggen voor de versterking van het dorpsachtige woonmilieu in de kleinere kernen binnen de gemeente Houten, door het realiseren van woningen in de hogere prijsklassen. Met de realisatie van 25 woningen wordt hier aan bijdrage aangeleverd. Verder blijkt uit de woonvisie dat de gemeente Houten wil zorgen voor voldoende aanbod aan zorgwoningen, met de realisatie van 24 zorgwoningen en een familiehuis wordt hier een bijdrage aan geleverd. Met de realisatie van een gebouw voor dagbesteding is het tevens mogelijk zorgbehoevende mensen die niet permanent verblijven op de locatie op te vangen.

Bestaand stedelijk gebied

De beoogde ontwikkeling vindt deels plaats binnen de rode contour. De rode contour wordt door de provincie Utrecht gedefinieerd als bestaand stedelijk gebied. Er is in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie aangegeven dat er een vrijere regulering van gebiedsontwikkeling in het gebied 'Eiland van Schalkwijk', waar ook het plangebied binnen is gelegen, wordt aangehouden. Tevens is hiermee ook een uitbreiding van 250 woningen buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt.

Het plan voldoet aan de eisen van lid 2, artikel 3.1.6 van het Bro. Geconcludeerd wordt dat een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: *'hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'*. Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren

Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren

Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

De vraagstukken waar de provincie voor staan kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek

Onderhavig plan maakt drie ontwikkelingen mogelijk. Ten eerste wordt een bestaande boerderij verplaatst binnen het landelijk gebied. Deze verplaatsing heeft tot gevolg dit bedrijf duurzaam verder kan. Dit draagt bij aan een toekomstbestendige landbouw. Omdat met de verplaatsing ruimte komt, binnen het stedelijk gebied van Schalkwijk, draagt het project ook bij aan een vitaal dorp. Het plan voorziet ook in een woongelegenheden voor 24 personen met een sterke zorgbehoefte. Naast het wonen heeft dit plandeel ook een zorgcomponent en is er daarmee ook sprake van extra werkgelegenheid binnen Schalkwijk. Ook daarmee wordt de vitaliteit verbeterd.

Op een groter schaalniveau draagt dit project, als deelproject, bij aan de agrarische structuurversterking van het gebied. Een groot aantal ha landbouwgrond wisselt van eigenaar. Daarmee worden meerdere grote huiskavels mogelijk gemaakt waarmee de landbouw in Schalkwijk als landschappelijke drager weer verder versterkt wordt.

Voor het plan is reeds met de provincie Utrecht een convenant gesloten. Geconcludeerd kan worden dat het plan in overeenstemming is met de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's

Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Het voorgenomen plangebied ligt in het landelijk gebied van Schalkwijk en ook in het experimenteel gebied. Artikel 1.7 Experimenteelgebied geeft de mogelijkheid om op een innovatieve manier 'uitnodigingsplanologie' te bedrijven. Hiermee wordt bedoeld: planologie die redeneert vanuit de plek of de ruimtelijke opgave. Dergelijke experimenteerruimte kan helpen bij de transitie voor landbouw. Het gaat de provincie er om dat belangen in een gebied bij elkaar worden gebracht en dat gezamenlijk nagedacht gaat worden over de kwaliteiten van een gebied en wat er voor nodig is om een gebied een goede toekomst te gunnen. Op 4 april 2019 is een samenwerkingsconvenant tussen de provincie, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de gemeente gesloten. Daarbij is aangegeven dat dit ruimtelijk initiatief in potentie een meerwaarde oplevert voor het Eiland van Schalkwijk en dat ieder bestuursorgaan zich zal inspannen om bovengenoemd project mogelijk te maken. Het initiatief is daarmee passen binnen de maatwerkruimte die artikel 1.7 biedt.

Naast dat het plangebied ligt in de experimenteerruimte ligt het gebied ook binnen het gebied van de Nieuwe hollandse waterlinie en het UNESCO Wereld. Bij het opstellen van de uitgangspunten van het plan en de verdere uitwerking is getracht rekening te houden met de ligging van het plan binnen de NHW. Voor zowel het plan aan de Lagedijk/Lange Uitweg als aan de Kanaaldijk-Zuid is aansluiting gezocht bij de bestaande ontginningstructuur en bestaande landschappelijke lijnen. Bij het opstellen en uitwerken van de plannen is door de provincie Utrecht nadrukkelijk meegedacht om tot een acceptabel en passend ruimtelijk plan te komen.

3.2.3 Gebiedsanalyse Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie Eiland van Schalkwijk

De Hollandse Waterlinies worden gevormd door de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) en de Stelling van Amsterdam (SvA). De voordracht tot inschrijving van de uitbreiding op de Werelderfgoedlijst is door UNESCO goedgekeurd in juli 2021. Samen vormen beide linies nu één UNESCO Werelderfgoed: de Hollandse Waterlinies. In de interim omgevingsverordening van de Provincie Utrecht staat dat de uitzonderlijke universele waarde van het Werelderfgoed niet mag worden aangetast. De uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies, zoals omschreven in het nominatiedossier, is in Nederlandse ruimtelijke context, benoemd in de vorm van drie kernkwaliteiten. Deze verschillen per gebied. Het doel van de gebiedsanalyses is om meer inzicht te geven in waar en hoe de kernkwaliteiten zich manifesteren in het gebied.

In de gebiedsanalyse Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie, Eiland van Schalkwijk, zijn de kernkwaliteiten van o.a. Schalkwijk beschreven.

Buitengewoon kenmerkend voor het Eiland van Schalkwijk (en Vreeswijk) is de rol van de inundatiewerken, het gebied fungeerde in hoge mate als 'kraan' voor de onderwaterzetting van het gebied aan de oostkant van Utrecht, met in totaal vijf sluizen aan de Lek en lange kanalen richting Utrecht. Eveneens zeer kenmerkend is de zware accesverdediging in dit deelgebied: van het grote acces van de Lekdijk, de oeverwal en de rivier.

Bijzonder is dat in dit gebied werken uit de laatste bouwphase (jaren 30 t/m begin 1940) liggen. De Plofsluis is daarvan het meest bijzondere element. Als kernkwaliteiten in het gebied zijn benoemd:

Strategisch Landschap:

- Hoofdverdedigingslijn duidelijk herkenbaar aan de Lekdijk en daar gelegen aan de rand van het open agrarische gebied op de overgang naar het winterbed van de rivier;
- Driedubbele hoofdverdedigingslijn ter hoogte van Nieuwegein; alleen de in de jaren 30 verlegde lijn naar het Lekkanaal ligt binnen het Werelderfgoedgebied;
- Verboden kringen open in het landelijk gebied van Houten: Kringen van Fort Honswijk, Werk aan de Korte Uitweg, Werk aan de Waalse Wetering. Niet of veel minder open verboden kringen bij Fort Jutphaas en Fort Vreeswijk, bij laatstgenoemde wel aan de Lekzijde;
- Brede inundatiegebieden aan de zuidkant, in het landelijk gebied van Houten. Grotendeels open en herkenbaar, maar met diffuse begrenzing (geen perceelsgrenzen); hoger gelegen stroomruggen vormen de grens. Op enkele locaties is het inundatiegebied bebouwd en niet meer herkenbaar, zoals bij Nieuwegein (bedrijventerrein 't Klooster) en, Schalkwijk (omgeving Biesterlaan);
- Twee duidelijke wateraccessen: de Lek en het (verbrede) Lekkanaal.

Watermanagement:

- Karakteristieke inundatiesluizen en markante waterwerken, waaronder de Plofsluis, Rijkshulpschutsluis, Oude Sluis, Beatrixsluis (alledrie Vreeswijk), de inundatiesluis (restant) in de Lekdijk bij Fort Honswijk, kleinere elementen bij het Lekkanaal;
- Het inundatiekanaal Honswijk overgaand naar de Schalkwijksche wetering;

Militaire werken:

- Forten op strategische posities langs en in de nabijheid van de Lek: Fort Vreeswijk, Fort Honswijk, Werk aan de Waalse Wetering (rand stroomrug);
- Herkenbare ensembles: vooral Fort Honswijk- inundatiekanaal - gedekte weg - Lunet aan de Snel - Werk aan de Korte Uitweg;
- Veelheid aan militaire objecten als kazematten en groepsschuilplaatsen langs de hoofdverdedigingslijn: bij de Lekdijk het Werk aan de Groeneweg met dubbele loopgravenlinie, groepsschuilplaatsen, antitankgracht en tankversperringen op de dijk, langs het Lekkanaal met kazemat, hoek Lekdijk Lekkanaal, enkele groepsschuilplaatsen en inundatiesluis.

Vanuit deze kernkwaliteiten zijn vervolgens ontwerp principes gedefinieerd, te weten:

- Maak het samenhangende stelsel van strategisch landschap, watermanagement en de militaire werken beter zichtbaar en beleefbaar.
- De maat, schaal en vorm van nieuwe ontwikkelingen is passend in het landschap en wordt afgestemd op de elementen van de linie.
- Behoud en herstel de continuïteit van de hoofdweerstandslijn als lineaire hoger gelegen structuur in het landschap als begrenzing van de inundatiekommen (onveilige zijde) en het te verdedigen gebied (veilige zijde).
- Behoud en versterk de herkenbaarheid van het aanwezige contrast tussen de veilige en onveilige zone
- Behoud de openheid van de inundatiekommen waar deze nog aanwezig is.
- Behoud de openheid van de verboden kringen en schootsvelden waar deze nog aanwezig is.
- Behoud de zichtlijnen vanuit de militaire werken op het acces en, indien relevant, naar andere militaire werken.
- Behoud de accessen in samenhang met de bijbehorende militaire werken.
- Behoud de herkenbaarheid van het watermanagementsysteem.

Met in acht name van de bovenstaande principes is onderhavig plan opgesteld. Daarbij is geprobeerd zoveel mogelijk recht te doen aan de ontwerpprincipes. Hierbij is bij het ontwerp voor beide locaties afstemming gezocht met elementen uit de linie die op locatie nog waarneembaar zijn. Het betreft hier voornamelijk de lijnen in het landschap. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de provincie Utrecht betrokken blijven om te toetsen of de beoogde kwaliteit, zoals verwoord in het beeldkwaliteitsplan, ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

De Omgevingsvisie Kromme Rijngebied 'Vanuit kwaliteit verder werken (natuurlijk)' is vastgesteld door de gemeenteraad van Houten op 21 maart 2017 en is opgesteld door een samenwerkingsverband van de gemeenten Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede. Deze omgevingsvisie is opgesteld voor het buitengebied van de drie gemeenten en is juridisch gezien vastgesteld als structuurvisie onder de Wro. Het strategische beleid voor het fysieke domein is gevat in de omgevingsvisie, zodat de burger, ondernemers en ontwikkelaar weten waar ze aan toe zijn en zij de positie van hun initiatief goed kunnen inschatten.

Planspecifiek

In de omgevingsvisie geven de samenwerkende gemeenten aan dat innovatieve ideeën extra ruimte in de regelgeving krijgen. In het buitengebied is er meer ruimte voor de realisatie van sommige innovatieve ideeën dan in de stad. Daarnaast nodigt men uit innovatief om te gaan met andere ontwikkelingen, zoals (het benutten van) vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Omdat er voor het 'Eiland van Schalkwijk' al een structuurvisie is opgesteld, zie [toelichting paragraaf 3.4.1](#), is dit deel van het buitengebied buiten het plangebied van de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied gehouden. Geconcludeerd wordt dat de omgevingsvisie niet van toepassing is op onderhavig plan.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied

In het uitvoeringsprogramma Kromme Rijn vormt het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het Kromme Rijngebied één van de projecten. De gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist hebben besloten samen een (LOP) op te stellen. Samen met het beeldkwaliteitplan is het LOP in september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Doelstelling

Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Specifieke doelstellingen voor het LOP zijn de volgende:

- waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren en vorm te geven;
- versterken van de identiteit en beleefbaarheid van het landschap;
- stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap;
- vormen van een helder referentiekader vanuit de landschapskwaliteit voor beoordeling en advisering van nieuwe ontwikkelingen;
- versterken van de (be)leefbaarheid van het buitengebied.

Deelgebied Kom van Schalkwijk

Op grond van de ontstaansgeschiedenis en de occupatie is het gebied in te delen in een aantal deelgebieden. Voor het plangebied van bestemmingsplan is deelgebied 'Kom Schalkwijk' van belang. De ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied zijn:

- herkenbare slagenverkaveling en open landschap met Schalkwijk als fraai bebouwingslint;
- overwegend weidebouw, echter ook laagstamfruitteelt;
- bijzonder inundatiekanaal in het verlengde van fort Honswijk.

De daarbij geformuleerde problematiek en opgaven zijn:

- beperkt aantal ontsluitingswegen voor landbouwkundig en recreatief verkeer;
- in aansluiting op omringende stedelijke gebieden van Houten, Nieuwegein en Vianen is er behoefte aan recreatief medegebruik en een hiervoor aantrekkelijke inrichting;
- doorsnijding en begrenzing door infrastructuur: Amsterdam-Rijnkanaal, spoorlijn Utrecht-Den Bosch, A2 en aan zuidzijde Lek;
- toekomstige woningbouwopgave.

Planspecifiek

Met het voorgenomen plan wordt er rekening gehouden met de herkenbare slagenverkaveling in het gebied. Daarnaast wordt met de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing en de herinrichting van het perceel een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het open slagenlandschap versterkt en daarmee in lijn is met het LOP.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

De Structuurvisie Eiland van Schalkwijk is door de raad van de gemeente Houten vastgesteld op 22 december 2011. De visie geeft planologische duidelijkheid en biedt een antwoord op ontwikkelingen die plaatsvinden in de landbouw, oprukkende verstedelijking, veranderende maatschappelijke omstandigheden en actuele grondposities. De structuurvisie is gericht op de duurzame ontwikkeling van het eiland met en door alle betrokken partijen. De visie wordt ondersteund door de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en is in nauwe samenwerking met deze partijen tot stand gebracht.

Met deze structuurvisie legt de gemeente de koers op hoofdlijnen vast voor ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk, waarbij:

- landbouw en recreatie de belangrijkste dragers zijn voor de economische ontwikkeling;
- de leefbaarheid in de kernen (vitaliteit) verder zal worden versterkt;
- de essentiële (landschappelijke en ecologische) kwaliteiten worden behouden en versterkt (open en groen);
- ruimte wordt geboden aan water, waarbij een goed functionerend watersysteem bijdraagt aan economische en ecologische ontwikkeling;
- duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is.

Daarnaast wordt met de structuurvisie een ontwikkelingsvisie aangereikt dat:

- de ruimtelijke kaders aangeeft voor die initiatieven;
- private en publieke partijen uitdaagt met initiatieven en nieuwe samenwerkingsverbanden te komen;
- als eerste toetsingskader dient bij het beoordelen van initiatieven;
- een kader biedt voor later op te stellen bestemmingsplannen.

De ambitie is dus om naast het benoemen en vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit, een ontwikkelingsproces op gang te brengen. Geen blauwdruk van een plan, maar een zoektocht naar passende initiatieven die duurzaam en economisch haalbaar zijn, waarbij de overheid faciliteert en toetst. Initiatieven zijn niet alleen invullingen binnen een bestaande structuur, maar dragen bij aan het in stand houden en versterken van die structuur.

Planspecifiek

De locatie aan de Lagedijk en Lange Uitweg is gelegen binnen het lint van Schalkwijk. In de structuurvisie worden ontwikkelingskansen genoemd waarmee ondernemers en bewoners aan de slag kunnen. Particuliere initiatieven, welke in zekere zin bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied, zijn zeer welkom. Grootschalige woningbouw is niet passend in een hoofdzakelijk landbouwgebied. Om de vitaliteit van de kleine kernen in stand te houden (sociale cohesie, het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven) is ruimte nodig voor het toevoegen van een kleine hoeveelheid woningen (gefaseerd) in of aan de bestaande kernen. Verder wordt met de Droom van Schalkwijk een maatschappelijk functie aan de kern van Schalkwijk toegevoegd met een breed draagvlak onder bewoners, hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de sociale cohesie in Schalkwijk. Met deze planontwikkeling komen middelen vrij waarmee de agrarische sector verder versterkt kan worden en er daarmee weer een belangrijke 'drager' ontstaat voor het landelijk gebied. De agrarische sector wordt als dé drager van het gebied beschouwd en krijgt als gevolg van deze ontwikkeling een belangrijke impuls.

De structuurvisie richt zich verder op duurzame gebiedsontwikkeling met behoud en ontwikkeling van het landelijke karakter en de openheid van het gebied met ruimte voor landbouw, natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en leefbare dorpen. De realisatie van Beleefboerderij Schalkwijk op de locatie aan de

Kanaaldijk Zuid speelt volledig in op de ontwikkelrichting die in de structuurvisie wordt gegeven. De elementen, recreatie, water, natuur en energie zijn onderwerpen waar ruim aandacht aan wordt besteed bij de ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling van woningen, de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van een complex met 24 zorgwoningen sluit aan op de uitgangspunten zoals benoemd in de structuurvisie Eiland van Schalkwijk. De kleinschalige ontwikkeling voorziet in de lokale woningbehoefte en draagt met de sanering van de bestaande agrarische opstallen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Woonvisie Houten 2016 - 2025

In maart 2016 is de woonvisie 2016 - 2025 vastgesteld door de raad van de gemeente Houten. De basis van de woonvisie wordt gevormd door het woningbehoefteonderzoek (Wbo) dat in augustus 2015 is gedaan. Het Wbo heeft een scope, parallel aan de woonvisie, tot 2025.

Het Wbo vertaalt dat onder andere in het feit dat Houten de komende tien jaar een woonbehoefte heeft van ongeveer 1.800 woningen. Daarvan is ongeveer driekwart autonoom, dat wil zeggen uit Houten zelf. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. Na 2025 zal Houten fors vergrijzen. De verwachting is dat Houten iets meer huishoudens krijgt, maar dat deze kleiner zullen zijn. Houten wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoet komen.

De woningbouw mogelijkheden op nog in ontwikkeling te nemen gebieden waarvoor de programma's in contracten en bestemmingsplannen zijn vastgelegd zijn beperkt. Voorzien is dat tussen de 800 en 1.000 woningen van de voorziene behoefte hierop kunnen worden gerealiseerd. De overige plekken zullen gevonden moeten worden in de transformatie van bestaand vastgoed (kantoren, maatschappelijk vastgoed en woningen). De verwachting is dat in genoemde periode de gewenste woningproductie van 1.800 woningen voor een groot deel gehaald gaat worden.

Thema's woonvisie

1. *Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens.*
Houten wil zo veel mogelijk tegemoet komen aan de realisering van de woonwens van haar bewoners mits het bijdraagt aan toekomstbestendigheid, verhoging van de kwaliteit en de duurzame ambities. Om deze gewenste diversiteit in woningsegmenten te bereiken staat de gemeente open voor initiatieven van particulieren. Tevens is de ambitie om in 2040 over een volledig energieneutrale woningvoorraad te beschikken.
2. *Focus op huisvesting van gezinnen en ouderen.*
De toekomstige vraag naar huisvesting is voor een aanzienlijk deel afkomstig van gezinnen. Houten wil een levendige gezinsgemeente blijven en derhalve voor een deel in de nieuwbouwopgaven deze doelgroep bedienen. Tegelijkertijd vergrijst de gemeente en zal er een forse vraag naar voor ouderen geschikte (gelijkvloerse) huisvesting ontstaan na 2025. Om adequaat op deze ontwikkeling te reageren zal gaandeweg meer ruimte komen voor deze doelgroep. Voor jongeren ontstaan kansen via bouw van gelijkvloerse (veelal kleinere) eenheden bij transformatie van kantoren en via doorstroming in de woningketen.
3. *Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad.*
In Houten is behoefte aan woningen en voorzieningen voor specifieke doelgroepen. Daarnaast bestaat er specifiek in Schalkwijk de behoefte aan extra woningen voor Schalkwijkers die graag in Schalkwijk willen blijven of gaan wonen. Dit plan voorziet in deze vraag.
4. *Wonen en zorg in samenhang bezien.*
De vergrijzing zal richting 2025 en tussen 2025 - 2040 zeer sterk toenemen. Daarnaast heeft het Rijk sterk gewijzigde regelgeving vastgesteld, waarmee wonen en zorg in combinatie een belangrijk thema is geworden.

De gemeente wil als facilitator het makkelijk(er) maken om deze woningen geschikt te maken en de woonomgeving zo goed mogelijk laten aansluiten op de oudere doelgroep en mensen met

een beperking. Een uitdaging hierbij is om zorg en ondersteuning in de nabijheid te realiseren. Daarnaast wil de gemeente zorgen voor een voldoende aanbod aan beschermd en verzorgd wonen.

Schalkwijk

De beleidsopgave van de gemeente Houten is tweeledig. Enerzijds ligt het accent op de binnenstedelijke opgave (ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren). Anderzijds ligt het accent op het behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. De provincie verleent het Eiland van Schalkwijk een aparte status door toe te staan dat buiten de rode contour maximaal 250 woningen kunnen worden gebouwd. Voorwaarde is wel dat initiatieven daartoe moeten leiden tot versterking van de toeristisch-recreatieve activiteiten op het 'Eiland'.

Uit de woonvisie blijkt tevens dat de kleine kernen leefbaar moeten blijven. Toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad kan daaraan bijdragen (te denken valt aan de aparte status die de provincie aan het Eiland van Schalkwijk heeft gegeven voor de mogelijke bouw van maximaal 250 woningen buiten de rode contour). Hier liggen volgens het Wbo kansen voor versterking van het dorpsachtig woonmilieu in de hogere prijsklassen.

Planspecifiek

Voor de kern Schalkwijk geldt dat er een woningbouwbehoefte bestaat om de kern leefbaar te houden. De beoogde toevoeging van 13 woningen en 12 (starters) appartementen, de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van 24 zorgwoningen draagt daaraan bij maar dragen indirect ook bij aan de versterking van de agrarische sector. De 12 appartementen voorzien ook in een duidelijke behoefte zoals deze leeft in Schalkwijk.

Tevens dragen de voorgenomen ontwikkelingen bij aan de totale woningbehoefte van 1.800 woningen in de gemeente Houten. Het sluit aan op de behoefte naar 700 gelijkvloerse woningen met de 24 zorgwoningen en op de behoefte naar 1.100 eengezinswoningen met de 13 woningen en 12 appartementen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het zorgdragen voor een geschikte woonomgeving voor gezinnen en mensen met een zorgbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de Woonvisie 2016 - 2025.

3.4.3 Programma Duurzaam Houten 2016 - 2018

Het meenemen van duurzaamheid in projecten wordt door steeds meer partijen en gemeenten belangrijk gevonden. Duurzaamheid vormt ook een belangrijk uitgangspunt voor de gemeente Houten. Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Programma Duurzaam Houten 2016-2018 goedgekeurd. Het programma Duurzaam Houten bouwt voort op de doelen en aanpak uit het milieubeleidsplan 2010 - 2015 en de toekomstvisie Proeftuin Houten 2025. In het programma Duurzaam Houten staan de doelen voor en inspanningen tot 2018. Het programma is verdeeld over 4 thema's: Energie, Groen & klimaatproof, Kringlopen en Duurzame mobiliteit.

Wat betreft doelstellingen op het gebied van Energie wordt de focus gelegd op het bevorderen van duurzame energieproductie en op het besparen van energie (energieverbruik).

Energieprestatie - BENG

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet sinds 1 januari 2021 BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De bepalingen van de BENG zijn geborgd middels het bouwbesluit.

Planspecifiek

De gemeente Houten streeft naar duurzame ontwikkelingen. Meer concreet is het doel voor een duurzaam Houten in 2040: klimaat- en energieneutraal, stil en schoon, met volop groen en water, natuurlijk materiaalgebruik en (lokaal) gesloten kringlopen. Met de voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Kanaaldijk Zuid en de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg wordt aangesloten bij dit streven. Voor de ontwikkeling aan de Kanaaldijk Zuid en de 16 nieuw te ontwikkelen woningen aan de

Lagedijk 1 wordt voldaan aan de eisen horende bij nul-op-de-meter. De Droom van Schalkwijk heeft het streven om te voldoen aan de eisen horende bij nul-op-de-meter.

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan betreft het verplaatsen van het bestaand agrarische bouwvlak van de locatie aan de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid. De vrijkomende gronden aan de Lagedijk en Lange Uitweg worden herontwikkeld ten behoeve van 16 woningen en 24 zorgenwoningen, tevens zal de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk slechts 25 nieuwe woningen, een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning en een complex met 24 zorgwoningen.

De planlocatie aan de Kanaaldijk Zuid valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat een activiteit uit kolom 1 (D14: de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren), maar de drempelwaarden van 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar (Rav cat. A.1 en A.2), 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 3) en 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (Rav cat. A 1, A 2 en A 3) worden niet overschreden, zie [toelichting paragraaf 2.2](#).

Voor beide planlocaties kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, geur en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het wijzigingsplan.

Op basis van deze plantoelichting, welke gezien kan worden als aanmeldingsnotitie, kan geconcludeerd worden dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Volstaan wordt met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Voor de planontwikkeling heeft, logischer wijs op twee locaties bodemonderzoek plaatsgevonden, te weten aan de Kanaaldijk-Zuid en aan de Lagedijk. De uitkomsten van deze onderzoeken zijn hieronder verwoord.

Lagedijk

Door Grondslag is de planlocatie aan de Lagedijk onderzocht waar het betreft de bestaande boerderij en de hierbij behorende gronden. Uit het onderzoek is gebleken dat in de bodem lichte en matige verhogingen aan enkele zware metalen en PAK aanwezig zijn. Daarnaast is een lichte verhoging aan DDD (bestrijdingsmiddelen) aangetoond in de bovengrond. Op locatie is ook een gedempte sloot aanwezig. In deze gedempte sloot is naast enkele lichte verhogingen ook een sterke verhoging aan zink aangetoond.

Aanbevolen wordt om hier een nader onderzoek uit te voeren indien hier bebouwing wordt voorzien. In eerste instantie zal dan de reproduceerbaarheid onderzocht moeten worden. Indien de verontreiniging wederom wordt aangetoond dient de ernst en omvang van de verontreiniging te worden bepaald. Aanbevolen wordt om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een groundbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een groundbank of -depot.

Met de uitkomsten van dit onderzoek is inzicht gekregen in de bodemkwaliteit en is duidelijk dat nader onderzoek en een eventuele sanering nog noodzakelijk is. In de exploitatie opzet is daarmee rekening gehouden.

De achterliggende weilanden, die door de gemeente Houten in eigendom zijn verkregen, zijn onderzocht door Lieveense Milieu B.V.. De aanleiding voor het vooronderzoek betreft de eigendomsoverdracht en herontwikkeling van de locatie. Op de onderzoekslocatie zijn verschillende voor bodemverontreiniging en/of voor asbest verdachte deellocaties aangetroffen. In veel gevallen betreffen deze vervuilingen slootdempingen en aangebrachte dammen.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek kan gesteld worden dat alleen ter plaatse van de inrit (1b) mogelijk sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging vanwege asbest. Middels een nader asbestonderzoek dient de ernst en omvang van de asbestverontreiniging nog bepaald te worden.

De aanwezigheid van de grondverontreinigingen met beperkte omvang ter plaatse van de dammen DA11 en DA12 en stort ST2, brengen geen belemmeringen met zich mee voor het huidige agrarische gebruik van de locatie. Voor de verontreiniging met asbest in de grond ter plaatse van Inrit1-B dient een nader onderzoek uitsluitsel te geven over eventuele beperkingen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek concludeert Lieveense dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen ter plaatse van het toekomstig woningbouwvlak.

Aanbevolen wordt om een nader asbestonderzoek uit te voeren ter plaatse van Inrit1-B. Vanwege de kleinschaligheid van Inrit1-B kan er ook voor gekozen worden om de asbestverontreiniging direct te saneren; dit kan op basis van een BUS-melding (Besluit Uniforme Saneringen).

Kanaaldijk-Zuid

Door Grondslag is ook de locatie Kanaaldijk-Zuid op bodemkwaliteit onderzocht. Er zijn in de grond en het grondwater lichte verhogingen aangetoond aan enkele zware metalen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan het BBK. Zowel de bovengrond van het gehele perceel als de ondergrond in het oostelijk gedeelte van de onderzoekslocatie is altijd toepasbaar. De ondergrond van het westelijke deel van de onderzoekslocatie voldoet aan de klasse industrie.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. De grond is aanvullend indicatief onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat de bovengrond voldoet aan de klasse Wonen/Industrie.

Eindconclusie

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken is in voldoende mate inzicht gekregen in de bodemgesteldheid en de aanvullende werkzaamheden die nog nodig zullen. De financiële gevolgen van deze nog uit te voeren werkzaamheden zijn ook in beeld. Gebleken is dat het plan, met in acht name van deze kosten, financieel uitvoerbaar is. De bodemkwaliteit (al dan niet na sanering) staat niet in de weg aan de gewenste ontwikkeling.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Voor wat betreft industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.

Planspecifiek

Kanaaldijk Zuid

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Schalkwijk binnen de geluidzone van de Kanaaldijk (noordgrens op 12 m uit de wegas), de Rondweg (noordgrens op 172 m uit de wegas) en De Muur (noordgrens op 197 m uit de wegas). Door Adviesburo van der Boom is op 20 februari 2020 een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd, zie bijlage 3 van [bijlagen bij toelichting](#).

De geluidbelasting door wegverkeer op de Rondweg bedraagt ten hoogste 50dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. op de noordgrens van de ontwikkeling. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de noordgrens overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting door de overige gezoneerde wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is niet realistisch doordat de Rondweg reeds is voorzien van een stille SMA-variant. Het aanbrengen van een nog stillere variant stuit op financiële bezwaren. Het plaatsen van een verdiepinghoog scherm is landschappelijk ongewenst en stuit op financiële bezwaren. Door de voorgevel van de woning aan de westzijde van het perceel op ten minste 32 meter uit de as van de Kanaaldijk Zuid en aan de oostzijde op ten minste 46 meter uit de as van de Kanaaldijk Zuid te plaatsen wordt voorkomen dat een hogere waarde moet worden aangevraagd. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dan niet overschreden. Indien de woning dicht bij de Kanaaldijk Zuid wordt gesitueerd dan dient voor de woning een hogere waarde van ten hoogste 50 dB te worden aangevraagd op de gevels voor wegverkeer op de Rondweg conform tabel III.2.

Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader wordt voldaan na het verlenen van een hogere waarde. Er zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woning tevens wordt voldaan

aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit. De geluidbelasting door alle wegen samen bedraagt 52 dB in het hoogst geluidbelaste rekenpunt. Voor gevels met een geluidbelasting van 53 dB of minder zijn geen geluidwerende voorzieningen nodig. De benodigde geluidwering GA_k bedraagt 20 dB. Dit is de minimumwaarde volgens het Bouwbesluit.

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

De ontwikkeling ligt deels binnen de bebouwde kom van Schalkwijk binnen de geluidzone van het 60 km deel van de Lange Uitweg, op ten minste 26 meter uit de as van de weg. De ontwikkeling ligt verder op ten minste 28 resp. 76 meter uit de as van de Korte Uitweg en de Jhr. Ramweg. Dit zijn 30 km wegen zonder geluidzone. De Lagedijk, het Neereind en de Kaaidijk zijn wegen met een (zeer) lage verkeersintensiteit. Deze zijn akoestisch niet relevant. Door Adviesburo van der Boom is op 20 februari 2020 een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Lange Uitweg bedraagt op de woningen ten hoogste 43 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de gevels van de woningen niet overschreden. Er hoeft voor de ontwikkeling geen hogere waarde te worden aangevraagd. Bij het toetsen of sprake is van een “goede ruimtelijke ordening” is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 48 dB bedraagt zal voor het aspect geluid sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als voor de woningen wordt voldaan aan de eisen voor de geluidwering conform het Bouwbesluit.

De gevels van de woningen ondervinden een gecumuleerde geluidbelasting door wegverkeer (incl. 30 km wegen) van ten hoogste 48 dB zonder aftrek. Voor gevels met een geluidbelasting van 53 dB of minder zijn geen geluidwerende voorzieningen nodig. De benodigde geluidwering GA_k bedraagt 20 dB. Dit is de minimumwaarde volgens het Bouwbesluit.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen ‘kleine’ en ‘grote’ projecten. Kleine projecten dragen ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel ‘in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip ‘in betekenende mate’ precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat ‘grote’ projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een ‘betekend’ negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. ‘Kleine’ projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaand agrarisch bedrijf verplaatst van de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid. De locatie aan de Lagedijk 1 wordt herontwikkeld ten behoeve van 13 grondgebonden woningen, 12 appartementen en 24 zorgwoningen, tevens zal de bestaande bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is

daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2017 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 18.48 µg/m³ PM₁₀, 11.36 µg/m³ PM_{2,5} en 20.08 µg/m³ NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m³ PM₁₀ en 10 µg/m³ PM_{2,5}) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM₁₀ maar niet voor PM_{2,5}. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieuocontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Op de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg betreft het voorgenomen plan de bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en 'Maatschappelijk'. Deze bestemmingswijziging wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Schalkwijk. In de omgeving van het plangebied zijn woningen en (agrarische) bedrijven aanwezig. In de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is aangegeven dat lintbebouwing in het buitengebied met een agrarisch karakter aan te merken is als gemengd gebied. Het plangebied wordt derhalve aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één stap kan worden verlaagd, met uitzondering van het aspect gevaar. De navolgende tabel (tabel 1) toont een overzicht van de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

Activiteit	Adres	Milieucategorie (maximaal toegestaan)	Richtafstand gemengd gebied	Minimale afstand tot het plangebied
Sportpark Blokhoven	Kloostergaarde 10	3.1	30 m	40 m
Dealer Connect	Lange Uitweg 5	2	10 m	15 m
Groothandel in voedings- en genotmiddelen	Lange Uitweg 11	2	10 m	50 m
Hopman Classic Cars & Ships	Jonkheer Ramweg 9	2	10 m	150 m
Agrarisch bedrijf	Lagedijk 14	3.2	50 m	200 m

Tabel 1: Overzicht van bedrijvigheid in de omgeving van de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Geconcludeerd wordt dat er voldaan wordt aan richtafstanden uit VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling aan de Lagedijk 1.

Kanaaldijk Zuid

Op de locatie aan de Kanaaldijk Zuid betreft het voorgenomen plan de toevoeging van een agrarisch bouwvlak aan percelen die reeds een agrarische bestemming hebben.

In de nabijheid van de Kanaaldijk Zuid liggen geen bedrijven waarvan de hindercontour zich tot over het projectgebied uitstrekt. Alle gevoelige objecten zijn gelegen op een afstand van meer dan 250 m. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het toekomstige agrarische bouwvlak buiten de invloedssferen van omliggende agrarische bedrijven is gelegen. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling aan de Kanaaldijk Zuid.

4.2.5 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Hierin wordt bepaald wat geuroverlast vanwege dierenverblijven van veehouderijen is en in hoeverre sprake mag zijn van geuroverlast bij geurgevoelige objecten als woningen. Vanwege de bouw van een nieuwe woning is dus sprake van het toevoegen van een geurgevoelig object.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan dienen voor wat betreft geurhinder van veehouderijen tot gevoelige objecten als woningen de volgende vragen te worden beantwoord:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- Worden omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun belangen geschaad?

Op grond van de Wgv dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin vee wordt gehouden en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom een afstand van 50 m te worden aangehouden. De vereiste afstand bij een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom bedraagt 100 m. Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Of de veehouderij binnen (of buiten) de bebouwde kom ligt, maakt niet uit.

Planspecifiek

Zowel de planlocatie aan de Kanaaldijk Zuid als de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg ligt niet binnen de geurcontour van een agrarisch bedrijf. Aan de Lagedijk 14 is een agrarisch bedrijf gevestigd op een afstand van ca. 200 m van de locatie aan de Lagedijk 1 en aan de Trip 3 een agrarisch bedrijf gevestigd op ca. 500 m van de locatie aan de Kanaaldijk Zuid.

Verder ligt het toekomstige agrarische bouwperceel aan de Kanaaldijk Zuid op voldoende afstand van omliggende geurgevoelige objecten. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij zijn er geen belemmeringen met de voorgenomen ontwikkeling aan de Lagedijk 1, Lange Uitweg en de Kanaaldijk Zuid.

4.2.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

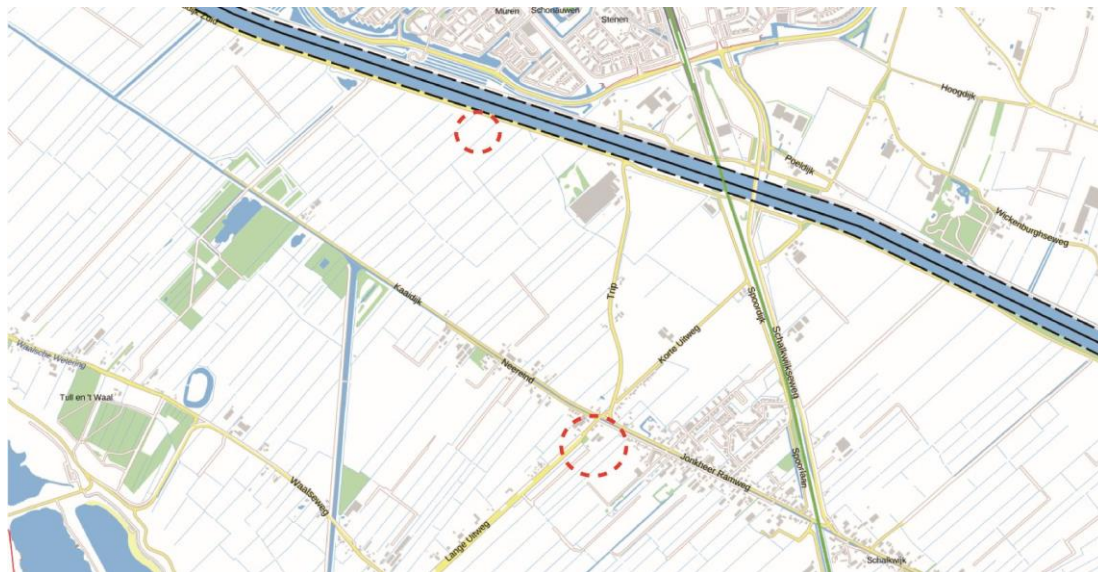
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling aan de Lagedijk 1 voorziet in het toevoegen van (zorg)woningen en betreft daarmee het toevoegen van een kwetsbaar object. De beoogde ontwikkeling aan de Kanaaldijk Zuid voorziet in de realisatie van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en betreft daarmee het toevoegen van een beperkt kwetsbaar object. Op de risicokaart kan voor beide locaties worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn.

De navolgende afbeelding (figuur 10) toont een fragment van de risicokaart uit 2020:



Figuur 10: Uitsnede risicokaart, globale ligging plangebied: rode cirkel (bron: risicokaart.nl)

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Op ca. 25 m afstand van de locatie aan de Kanaaldijk Zuid, grenzend aan de noordzijde, is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Het kanaal betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er geldt voor het Amsterdam-Rijnkanaal geen Basisnetafstand en een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 m. De afstand van het plangebied tot het Amsterdam-Rijnkanaal is voldoende om veiligheidsrisico's uit te kunnen sluiten.

Bij een incident met toxische stoffen op het Amsterdam-Rijnkanaal kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie aan de Kanaaldijk Zuid kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatioeroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Voor hulpdiensten is de toegang tot het plangebied gegarandeerd middels de toegangsweg aan de Kanaaldijk Zuid.

Voorts ligt op ca. 1,2 km meter afstand (oostzijde) een spoorweg, die tevens wordt gebruikt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. De spoorweg ligt dusdanig ver van beide locaties dat deze geen risico vormt voor de mensen die verblijven in het plangebied.

Buisleidingen

Beide locaties bevinden zich niet in de buurt van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Inrichtingen

Beide locaties bevinden zich niet binnen een PR 10^{-6} risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de externe veiligheid en het plan in dit kader uitvoerbaar is.

4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vier hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden, zodat het gebied geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Daarbij wil De Stichtse Rijnlanden dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur en uitvoeringsregels

Vanaf 1 mei 2019 is de nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap van kracht. In de keur staat wat wel en niet mag op of aan de waterkeringen (dijken en kades) en watergangen. De regels maken het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren. Vergunningplichtige activiteiten worden getoetst aan de beleidsregels. Voor andere activiteiten gelden de algemene regels.

In de uitvoeringsregels is opgenomen dat bij een toename aan verharding minder dan 500 m² er alleen de algemene zorgplicht geldt. Indien de toename meer bedraagt is extra watercompensatie vereist. In de navolgende paragraaf wordt hierop verder ingegaan.

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. In het plan wordt het hemelwater volledig afgekoppeld.

4.3.3 Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Het voorgenomen plan op de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg heeft tot gevolg dat circa 700 m² aan bestaande water wordt gedempt. Deze hoeveelheid zal 1 op 1 teruggebracht worden in het plangebied. Daarnaast zal er in totaal een toename zijn van circa 17.450 m² aan verharding. Van de toename zal minimaal 15% gecompenseerd moeten worden. Het bovenstaande leidt tot een wateropgave

van circa 3.300 m². Deze opgave wordt deels binnen het plangebied en deels buiten het plangebied opgelost. Omdat buiten het plangebied de compensatie plaatsvindt middels het verbreden van sloten en deze sloten over de volledige lengte worden verbreed vindt er een overcompensatie plaats van circa 880 m² aan water. In reactie op het plan heeft het Hoogheemraadschap aangegeven bij de aanplant van bomen en knotwilgen voldoende ruimte tussen de bomen te houden ten behoeve van het onderhoud van de watergangen.

Kanaaldijk Zuid

Op 8 mei 2020 is de digitale watertoets uitgevoerd (dossiercode 20200508-14-23238). De uitkomsten hiervan zijn naar het waterschap het toegezonden. Uit de digitale watertoets blijkt dat het waterschap een belang heeft en dat de normale procedure doorlopen dient te worden.

Verhard oppervlak

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat een toename in het buitengebied van meer dan 5.000 m² dient te worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Gezien er in de huidige situatie geen verharding aanwezig is in het plangebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het verhard oppervlak in het plangebied toenemen. Op basis van het eerste schetsplan zal er een toename zijn van circa 9.000 m² aan bebouwing en verharding. Daarmee zal er op locatie circa 1.350 m² aan extra water gemaakt moeten worden. De benodigde watercompensatie zal plaatsvinden door het verbreden van een bestaande watergang die vanaf de Kanaaldijk Zuid tot aan de Kaaidijk stroomt. Bij het graven van nieuwe sloten heeft het hoogheemraadschap aangegeven zoveel als mogelijk sloten te verbinden en geen doodlopende sloten te graven. Geadviseerd wordt sloten met elkaar te verbinden. Waar mogelijk wordt dit gedaan te bevordering van de waterkwaliteit. Tevens heeft het Hoogheemraadschap aangegeven dat de nieuwe watergangen binnen het plangebied een tertiaire status krijgen. De eigendomssituatie is leidend voor het toekomstig onderhoud van deze watergangen. Hierdoor zijn er meerdere partijen die verantwoordelijk zijn voor het toekomstig onderhoud. In de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken vastgelegd.

Waterberging

In 2016 heeft de gemeenteraad van Houten het Water- en Rioleringsplan 2016-2019 vastgesteld. Hierin is de zorgplicht voor perceeleigenaren bij de verwerking van regenwater op eigen terrein uitgewerkt. Perceeleigenaren moeten het regenwater op eigen terrein opvangen in een ondergronds infiltratiesysteem met een inhoud van 10 mm per m² ten opzichte van het verhard afvoerend oppervlak. De benodigde waterberging zal plaatsvinden door middel van het toepassen van infiltratiekratten. Het aantal benodigde kratten is afhankelijk van de inhoud van de kratten. Een andere oplossing kan gevonden worden in het toepassen van granulaat in een cunnet/sleuf of de toepassing van q-bic buizen. In afstemming met de gemeente en het hoogheemraadschap zal nader bepaald worden op welke wijze het benodigd bergend vermogen in het plangebied wordt opgelost. Naast de eisen van het Hoogheemraadschap vereist de gemeente dat 15 mm vastgehouden wordt en wordt geïnfilteerd middels infiltratievoorzieningen. Het surplus (45-15=30 mm) moet via het graven van extra m² oppervlaktewater opgelost worden. Het plan voorziet hierin.

Waterafvoer

Het afvalwater wordt aangeboden op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal afgevoerd worden op het extra gegraven wateroppervlak. Er zal geen gebruikgemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen. Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Voor allen benodigde ingrepen op beide locaties is een watervergunning vereist.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, 21 februari 2020, zie bijlage 5 van [bijlagen bij toelichting](#)).

Soortenbescherming

De planlocatie heeft, behoudens mogelijk vleermuizen en steenuilen op de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg, geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient derhalve aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden op de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg, naar de volgende soorten of soortgroepen: vleermuizen en steenuilen. Verder is de planlocatie mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. In het kader van de verdere planuitwerking op de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg zal het aanvullend vleermuis onderzoek worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Door de ecooloog is geadviseerd om een AERIUS berekening uit te voeren. Voor de verplaatsing van het agrarisch bedrijf heeft deze berekening al plaatsgevonden en is op basis van deze berekening een Wnb-vergunning afgegeven. Nadien is de bedrijfsopzet gewijzigd en zijn de diersoorten en dieraantallen veranderd. Door Van Schaik Agrarisch advies is hiervoor een wijziging op de Wnb-vergunning aangevraagd. In dat kader is ook de uitstoot van NOx in NH3 opnieuw berekend (herberekening stikstof Van Schaik Agrarisch Advies 23 juni 2021). Uit deze berekening blijkt dat er geen negatieve effecten optreden bij nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Voor dit aspect van het bestemmingsplan is het plan dan ook uitvoerbaar.

Voor de realisatie van de Droom van Schalkwijk en de bouw van de 13 grondgebonden woningen en de 12 appartementen is eveneens een AERIUS berekening uitgevoerd naar de bouw- en gebruiksfase. Uit de berekening is gebleken dat er geen berekenbaar effect optreedt als gevolg van dit plandeel op omliggende Natura 2000 gebieden. Een uitgebreide Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt (met voorbehoud ten aanzien van vleermuizen, steenuilen op de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg en de AERIUS-berekening) niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing en te kappen wilgen een relevante functie hebben voor vleermuizen en/of steenuilen. Mogelijk dient in het verlengde hiervan een ontheffing te worden aangevraagd. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling (vrijstellingsbesluit).

Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Nader onderzoek

Op basis van de bevindingen vanuit de quickscan flora en fauna is nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, de kerkuil en de steenuil op de locatie Lage Dijk 1 te Schalkwijk. Dit onderzoek is uitgevoerd voor Blom Ecologie en als bijlage opgenomen bij de bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat op locatie er geen rustplaats is van de Steenuil. Ten westen van de planlocatie is mogelijk wel een territorium van de steenuil aanwezig. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot afname van het essentieel functioneel leefgebied of andere negatieve (verstorende effecten). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

Tijdens het onderzoek zijn geen nest- of rustplaatsen van de kerkuil vastgesteld. Tevens is er geen sprake van functioneel leefgebied van de soort. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot afname van het essentieel functioneel leefgebied of andere negatieve (verstorende) effecten.

Tijdens het onderzoek is één verblijfplaats van de gewone grootoorvleermuis vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de kapschuur op de planlocatie een functie heeft voor de gewone grootoorvleermuis als zomerverblijfplaats. Tevens maakt de planlocatie (in beperkte mate) onderdeel uit van het functioneel habitat. Dit betreft echter geen essentiële vliegroute of foerageergebied. Als gevolg van de beoogde werkzaamheden gaat de zomerverblijfplaats op de planlocatie verloren. Hiervoor al een ontheffing aangevraagd worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de beoogde ontwikkelingen aan de Lagedijk 1, Lange Uitweg en de Kanaaldijk Zuid te Schalkwijk uitvoerbaar zijn zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

4.5.1 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Kanaaldijk Zuid

Voor de Kanaaldijk Zuid geldt een lage of geen archeologische verwachtingswaarde. In het geldende bestemmingsplan is voor de planlocatie ook geen archeologische verwachtingswaarde opgenomen en er gelden ook geen specifieke onderzoekseisen met betrekking tot het aspect 'archeologie'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is voor de gewenste planlocatie niet noodzakelijk.

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Op de locatie aan Lagedijk 1 geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt een onderzoeksplicht voor werkzaamheden dieper dan 50 cm en groter dan 100 m². Deze oppervlaktes en dieptes worden met onderhavig initiatief overschreden, waardoor voor deze gronden een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit geval is door Transect een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 7 van [bijlagen bij toelichting](#). Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Op basis van het bureauonderzoek geldt in het plangebied een hoge verwachting voor de periode Bronstijd – Nieuwe tijd. De hoge verwachting voor de periode Bronstijd – Nieuwe tijd is gebaseerd op de vermoedelijke ligging van het plangebied op een crevasserug van de Houten stroomrug. Deze heeft mogelijk een gunstige locatie voor bewoning gevormd vanaf de vorming ervan. De hoge verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd is specifiek gebaseerd op de ligging van het plangebied op een woonterp. Op basis van historisch kaartmateriaal worden er geen bebouwingsresten in het plangebied verwacht vanaf de negentiende eeuw.

Het veldonderzoek heeft de verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. In het zuiden van het plangebied zijn crevasseafzettingen van de Houten stroomrug waargenomen. De top van de afzettingen is stevig en is mogelijk bewoonaar geweest. In het noorden van het plangebied zijn ophooglagen waargenomen met archeologische indicatoren. Deze duiden zeer waarschijnlijk op de aanwezigheid van een terp in het plangebied. Onder de antropogene ophooglagen zijn komafzettingen waargenomen die geen archeologisch relevant niveau vormen, vanwege de relatief natte omstandigheden waarin deze worden afgezet.

Op basis van het veldonderzoek is aan het plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend. De aanwezige archeologische waarden zullen bij het voorgenomen plan bedreigd worden. Er wordt geadviseerd om een karterend en waarderend vervolgonderzoek uit te voeren. Dit kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, dat door de bevoegde overheid is beoordeeld en goedgekeurd.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Houten) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. In het kader van het uitwerkingsplan voor de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg zal het vervolg onderzoek worden uitgevoerd.

4.5.2 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Het plangebied bestaat uit een tweetal locaties. De locatie aan de Lagedijk 1 is gelegen in de kern van Schalkwijk. In Schalkwijk is sprake van een relatief hoge dichtheid van rijks- en gemeentelijke monumenten. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen monumenten aanwezig. De locatie aan de Kanaaldijk Zuid is gelegen buiten de bebouwde kom van Schalkwijk.

Binnen het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' vallen beide locaties onder de voor 'Waarde – Landschap 1' en 'Waarde – Landschap 3' aangewezen gronden. Bij de herontwikkeling van het terrein wordt daarom rekening gehouden met verschillende cultuurhistorische, landschappelijke elementen zoals de oorspronkelijke cope-verkaveling, het open karakter van het veenweidelandschap en de herkenbaarheid van de (voormalige) agrarische ensembles in het landschap. De beoogde inrichting van het toekomstige woonerf houdt rekening met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in en rondom het plangebied (zie ook [toelichting paragraaf 2.2](#)).

Nieuwe Hollandse Waterlinie

Beide planlocaties zijn gelegen binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is inmiddels opgenomen op de Werelderfgoedlijst. Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad van Houten de structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk vastgesteld. De structuurvisie richt zich op duurzame gebiedsontwikkeling met behoud en ontwikkeling van het landelijke karakter en de openheid van het gebied. Los van de status van het gebied is er beleidsmatig ingezet op het versterken van het agrarische karakter van het gebied. Daarmee wordt, in zekere zin automatisch, ook het karakter van het 'militair landschap' als inundatiegebied verder versterkt.

Het grotere doel van dit experiment is om landbouw opnieuw drager te laten zijn van het landschap. Tevens betekent een versterking van het agrarische karakter van het gebied dat daarmee de kernkwaliteiten van het Werelderfgoedgebied, namelijk het open en groene karakter, ook behouden kunnen blijven.

Het plangebied bevindt zich in het van oorsprong open inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de omgeving van het beoogde gebied bevinden zich 'Werk aan de Waalse Wetering' en 'Fort Werk aan de Korte Uitweg'. Daarnaast bevinden zich andere elementen gerelateerd aan de NHW, zoals het Inundatiekanaal, zich in de omgeving van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen inundatiekom 5. Specifieker gaat het hier om inundatiepolder N5.12.52. Het water voor dit inundatievlak wordt aangevoerd door station 12 Honswijk. In het plangebied bevinden zich geen attributen van het watermanagementsysteem, zoals bijvoorbeeld een sluis of kering. Het realiseren van de boerderij aan de Kanaaldijk en van de Droom aan de Lange uitweg (beide gelegen in het werelderfgoed) kunnen gezien worden als een kleine aantasting van het werelderfgoed waarmee een groter geheel van het erfgoed beschermd kan worden. Daarnaast draagt de beleefboerderij ook bij aan de beleving van de NHW door het inundatiegebied spelenderwijs beleefbaar te maken. De nieuwe erven met hun bebouwing landen weliswaar binnen de zone van het werelderfgoed en leiden plaatselijk tot een inbreuk op de openheid, maar die inbreuk is beperkt door plaatsing op een logische plek aan de rand van het gebied (Kanaaldijk-Zuid) en in aansluiting op bestaande bebouwing (Lagedijk). Belangrijker is, dat zo de kernkwaliteiten (openheid van het kerngebied, duurzame agrarische bedrijvigheid) behouden blijven door het agrarische karakter te versterken.

4.6 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.6.1 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste

parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

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

Planspecifiek

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Het uitgangspunt is dat in totaal 9 vrijstaande en 4 twee-onder-één-kapwoningen, 12 appartementen en een complex met 24 zorgwoningen worden gerealiseerd en dat tevens de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. In de navolgende tabel wordt de parkeerbalans weergegeven behorende bij de voorgenomen ontwikkeling.

Beoogde situatie plangebied	Aantal	Parkeernorm (kleine kernen en buitengebied) per wooneenheid	totaal
Woning groot (> 140 m ² bvo)	13	2,2	28,6
Appartement (30-60 m ² bvo)	12	1,2	14,4
Totaal	25	-	43

Tabel 2: Overzicht parkeerbehoefte in de toekomstige situatie op de locatie aan de Lagedijk 1 en Lange Uitweg

Conform de Nota Parkeernormen zijn er, afgerond, 43 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van de toekomstige woningen. De grondgebonden woningen voorzien in twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Voor de beoogde appartementen is voorzien in parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Deze parkeervoorzieningen zullen ook deels ingezet worden t.b.v. De Droom van Schalkwijk (dubbelgebruik). In aansluiting op de twee appartementen gebouwtjes en de Droom voorziet de verkaveling in 24 parkeerplaatsen. Hiermee kan de parkeerdruk prima opgevangen worden.

Voor de Droom van Schalkwijk zijn geen specifieke parkeernormen en worden er voldoende parkeerplaatsen voorzien binnen het plangebied. De Droom van Schalkwijk bestaat uit 24 zorgwoningen voor de zorg van mensen met een verstandelijke beperking, deze groep zal geen gebruik maken van een parkeerplaats. Geschat wordt dat er dagelijks maximaal 10 zorgverleners werkzaam zullen zijn ten behoeve van de Droom van Schalkwijk, die gebruik zullen maken van 10 parkeerplaatsen, verder is de verwachting dat de bewoners van de Droom van Schalkwijk ca. eens per twee weken bezocht worden, hiervoor zijn 12 parkeerplaatsen gereserveerd. De voorzieningen binnen de Droom van Schalkwijk zijn niet openbaar toegankelijk, derhalve hoeven er verder geen parkeerplaatsen voor bezoekers gereserveerd te worden. De resterende parkeerplaatsen worden gebruikt door de naastgelegen voetbalclub en mensen die gebruik maken van de voorzieningen voor dagbesteding.

Overloop parkeerterrein

Om in de weekeinden te kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid is aan de zuidzijde van het plangebied voorzien in extra parkeervoorzieningen. Ten behoeve van deze parkeervoorzieningen wordt ook de weg doorgetrokken naar de Lange Uitweg. Hiermee wordt het ook mogelijk voor de bezoekers van de voetbalvereniging rond te rijden. Met de combinatie van het kunnen rond rijden en de aanleg van extra parkeervoorzieningen aan de zuidzijde van het plangebied wordt een passende oplossing geboden aan de verkeers- en parkeeroverlast die momenteel ervaren wordt. Deze oplossing is in nauw overleg met de omwonenden en de voetbalvereniging tot stand gekomen.

Kanaaldijk Zuid

Aan de Kanaaldijk Zuid wordt de Beleefboerderij Schalkwijk gerealiseerd bestaande uit agrarische opstallen en een bedrijfswoning. Het betreft een agrarisch bedrijf gecombineerd met de recreatieve nevenactiviteiten zoals een groepsruimte en een boerderijwinkel. Het voorgenomen plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierbij wordt er een aparte inrit gecreëerd voor het parkeren van klanten voor de boerderij winkel. Enkele keren per jaar worden op locatie grotere evenementen georganiseerd. Hiervoor is voorzien door een 'overloopparkerterrein' in het verlengde van het parkeren voor de boerderijwinkel.

Conclusie

Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de Nota Parkeernormen van de gemeente Houten en het aspect parkeren geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.6.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het plangebied bestaat uit een tweetal locaties aan de Lagedijk, Lange Uitweg en Kanaaldijk Zuid. Onderstaand wordt per locatie de verkeersgeneratie berekend.

Lagedijk 1 en Lange Uitweg

De navolgende tabel geeft een overzicht weer van het aantal motorvoertuigbewegingen dat in de toekomstige situatie gegenereerd wordt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Dit aantal is gebaseerd op de kerncijfers uit de CROW publicatie.

Beoogde situatie plangebied	Aantal	Verkeersgeneratie per wooneenheid (weinig stedelijk, buitengebied)	totaal
Koop, vrijstaand/ twee-aaneen	13	7,8 - 8,6	101,4 - 111,8
Appartementen	12	5,2 - 6,0	62,4 - 72
Totaal	17		163,8 - 183,8

Tabel 3: Verkeersgeneratie

Uit de tabel volgt dat in de toekomstige situatie sprake is van maximaal 184 motorvoertuigbewegingen per etmaal ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen.

Voor de Droom van Schalkwijk is geen specifieke norm om de verkeersgeneratie te berekenen, derhalve wordt de verkeersgeneratie berekend aan de hand van de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte ten behoeve van de Droom van Schalkwijk betreft maximaal 24 parkeerplaatsen. Dit zijn in totaal 48 motorvoertuigbewegingen per etmaal, verder zullen leveranciers en bezoekers van de dagbesteding het plangebied bezoeken. De totale motorvoertuigbewegingen is daarom geschat op 60 motorvoertuigbewegingen per etmaal, dat is in totaal 189 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verwachting is dat deze verkeersgeneratie voldoende kan worden opgevangen binnen het bestaande verkeersnetwerk. Zeker omdat in de huidige situatie reeds een verkeersgeneratie aanwezig is als gevolg van het bestaande agrarische bedrijf aan de Lagedijk 1. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de ontsluitingsweg Lange Uitweg. Ten behoeve van het langzaam verkeer komt er ook een directe ontsluiting aan de Lagedijk.

Kanaaldijk Zuid

De verwachting is dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie voldoende kan worden opgevangen binnen het bestaande verkeersnetwerk. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden via de ontsluitingsweg aan de Kanaaldijk Zuid.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Bij het opstellen van de regels is aangesloten op de methodiek van het vigerend bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk'. Hierbij zijn wel de nodige flexibiliteitsbepalingen uit het plan gelaten met als doel de ruimtelijke effecten te beperken tot het plan in zijn huidige vorm. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch

Voor de bestemming agrarisch zijn de regels van het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk als uitgangspunt genomen. Vervolgens zijn de meeste flexibiliteitsbepalingen uit het plan gelaten. Hiermee beperken de regels zich tot het huidige plan.

Groen

Grote groenelementen en structurerend groen zijn als Groen bestemd. Hierbinnen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m. Parkeren binnen de bestemming Groen is expliciet uitgesloten.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging), straatmeubilair en bruggen, duikers en andere kunstwerken. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 m.

Maatschappelijk

Voor de Droom van Schalkwijk is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Deze bestemming laat in brede zin maatschappelijke voorzieningen toe. Aan de zuidzijde is een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen de drie woongebouwen en het gezinshuis gerealiseerd kan worden. Aan de noordkant is het dagbestedingsgebouw voorzien. Het bouwvlak voor dit gebouw is meer toegespitst op de locatie. Daarmee ontstaat er voor direct aanwonenden meer rechtzekerheid voor wat betreft de situering van het dagbestedingsgebouw. Dit omdat het bouwvlak toegespitst is tot de exacte bouwlocatie.

Wonen

Voor de woningen en de voormalige bedrijfswoning aan de Lagedijk 1 zijn de bestemming Wonen - Gestapeld, Wonen - Twee-aaneen en Wonen - Vrijstaand opgenomen. Deze bestemming zijn zogenaamde eindbestemmingen en geven een direct bouwtitel. De maximale inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 660 m³. Bij de woning mogen tevens vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij het oppervlak maximaal 50% van het oppervlakte van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag bedragen, tot ten hoogste 50 m².

Waarde - Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. De dubbelbestemming is opgenomen voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Waarde - Landschap 1 en 3

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. De dubbelbestemming is opgenomen ter behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het versterken van deze waarden.

Waarde - Nieuwe hollandse waterlinie

Met deze dubbelbestemming wordt het mogelijk in een Omgevingsvergunning voor het bouwen nadere voorwaarden op te nemen in de vergunning om schending van cultuurhistorische waarden te beschermen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden is een aanvullend vergunningstelsel opgenomen. Ook hiermee kunnen aanwezige cultuurhistorische waarden beschermd worden. Concreet betekent dit dat er duidelijke kwaliteit moet worden gerealiseerd, zowel in de inrichting van de buitenruimte als ook in

de architectonische uitwerking van het bouwplan. Hiervoor is het mogelijk om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden in lijn met het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Waterstaat - Waterkering

Voor waterkeringen, waterbergingen, primaire watergebied en waterhuishouding, is de functie tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor afgeweken wordt door het bevoegd gezag. Er wordt uitsluitend afgeweken als de functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

Het bedrijfsplan van het agrarisch bedrijf van Hogendoorn is zowel door de provincie als de gemeente maar ook in het kader van de subsidie aanvraag in het kader van het Sbv projectsubsidie (subsidiemodules brongerichte verduurzaming stal- en managementmaatregelen) beschouwd. Gebleken is dat het bedrijf in opzet volwaardig is en daarmee voldoende financiële draagkrachtig is. De beoogde bedrijfsverplaatsing van de Lagedijk naar de Kanaaldijk - Zuid is daarmee financieel uitvoerbaar gebleken.

Gezien de unieke projectopzet in het kader van het Eiland van Schalkwijk is nader onderzoek uitgevoerd of er geen sprake is van staatssteun. In da kader is door de initiatiefnemer aangegeven dat vanuit fiscaal-juridisch oogpunt het mogelijk is om de locatie Lagedijk 1 te herontwikkelen. Daarmee is het ook mogelijke de vereiste meerwaarde voor het Eiland van Schalkwijk middels woningbouw te financieren. Bij dit project wordt zodoende niet uitgegaan van een schadeloosstelling en ook niet een verwerving van de locatie Lagedijk 1 door de gemeente op grond van de Ontheffingswet.

De structuurvisie Eiland van Schalkwijk, met bijbehorend beoordelingskader, is leidend voor de vraag wat als extra meerwaarde kan worden aangemerkt. Bij de bepaling van de mate van de financiële compensatie zullen de Europese staatssteunregels toegepast worden, zoals de Algemene Groepsvrijstellingsverordening ("AGVV") en de Landbouw Vrijstellingsverordening ("LVV"). De kosten voor het verplaatsen van het agrarisch bedrijf en de realisatie van de overige deelprojecten om een meerwaarde voor het eiland te creëren zijn getoetst aan de AGVV en de LVV. Niet is gebleken dat er enige vorm van staatssteun plaatsvindt.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Voor het begeleiden van de planontwikkeling voor de Droom van Schalkwijk en de woningbouw aan de Lagedijk is een bewonersgroep samengesteld. Deze bewonersgroep bestaat uit direct omwonenden van de projectlocatie. In het kader van het stedenbouwkundigplan en het beeldkwaliteitsplan zijn vier bijeenkomsten geweest. Tijdens deze vier bijeenkomsten is in goed overleg met elkaar gekomen tot het voorliggende plan. Een eerder tussenconcept van het stedenbouwkundig plan is ook aan de gehele gemeenschap van Schalkwijk in De Wiese gepresenteerd. In twee sessies, als gevolg van corona, is het plan aan belangstellende gepresenteerd. Uit deze avond is naar voren gekomen dat er een behoefte bestaat aan startersappartementen. In overleg met de klankbordgroep is deze wens ingepast in de verkaveling. Hierbij is er voor gekozen om in aansluiting op De Droom van Schalkwijk twee appartementen gebouwtjes in te passen met elk 6 appartementen. Om dit goed in te kunnen passen zijn 3 grondgebonden woningen uit de eerdere verkaveling komen te vervallen.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan is eveneens nog met de klankbord besproken. In het laatste overleg is door alle deelnemers geconcludeerd dat het plan in voldoende mate besproken is en de overleggen hebben bijgedragen aan een verbetering van het plan.

Van alle bijeenkomsten is een zogenaamd Evaluatieverslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage aan de bestemmingsplan toegevoegd.

7.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 19 november 2021 tot en met donderdag 30 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er nog enkele ambtelijke wijzigingen die doorgevoerd worden, het betreft de navolgende aanpassingen in de plantoelichting:

- De ruimtelijke motivatie van de parkeervoorziening is uitgebreid met een second opinion van Goudappel.
- Bij de provinciale regelgeving is de Gebiedsanalyse Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies, Vreeswijk - Eiland van Schalkwijk toegevoegd. Deze analyse is op 30 november 2021 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht.
- Opmerkingen van HDSR zijn verwerkt over het graven van sloten aan de Lange uitweg.
- De uitkomsten van het aanvullende ecologisch onderzoek zijn toegevoegd.

Daarnaast zijn nog twee aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan verwerkt, het betreft hier:

- Op pagina 32 is de rieten kap voor de boerderij aan de Kanaaldijk Zuid eruit gehaald. Een rieten kap past niet in de beeldkwaliteit van de Hollandse Waterlinie.
- De stedenbouwkundige schets is aangepast. De tekst over de randvoorwaarden van de Droom van Schalkwijk kwam niet overeen met de schets. De schets is nu aangepast en gelijk aan de tekst.