

bestemmingsplan

**Wickenburghseweg 38 & 38a**

't Goy

Gemeente Houten



*Planstatus:* vastgesteld

*Plan identificatie:* NL.IMRO.0321.0790WICKENBWEG38-VSBP

*Datum:* 2024-03-06

*Contactpersoon Buro SRO:* dhr. J. van Nuland | dhr. T. Oostrom

*Kenmerk Buro SRO:* SR180193

*Opdrachtgever:* Fam. Langerak

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://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 .....       | 6  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....          | 8  |
| 1.4 Leeswijzer .....                       | 8  |
| 2 Planbeschrijving .....                   | 9  |
| 2.1 Bestaande situatie .....               | 9  |
| 2.2 Toekomstige situatie .....             | 11 |
| 3 Beleidskader .....                       | 14 |
| 3.1 Rijksbeleid .....                      | 14 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....               | 16 |
| 3.3 Regionaal beleid .....                 | 20 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....              | 21 |
| 4 Omgevingsaspecten .....                  | 23 |
| 4.1 Milieueffectrapportage .....           | 23 |
| 4.2 Bodem .....                            | 24 |
| 4.3 Geluid .....                           | 26 |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                   | 27 |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering .....      | 28 |
| 4.6 Externe veiligheid .....               | 30 |
| 4.7 Water .....                            | 32 |
| 4.8 Ecologie .....                         | 34 |
| 4.9 Archeologie .....                      | 36 |
| 4.10 Cultuurhistorie .....                 | 37 |
| 4.11 Verkeer en parkeren .....             | 38 |
| 5 Juridische planbeschrijving .....        | 40 |
| 5.1 Algemeen .....                         | 40 |
| 5.2 Verbeelding .....                      | 40 |
| 5.3 Planregels .....                       | 40 |
| 5.4 Wijze van bestemmen .....              | 41 |
| 6 Uitvoerbaarheid .....                    | 42 |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid .....      | 42 |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 42 |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

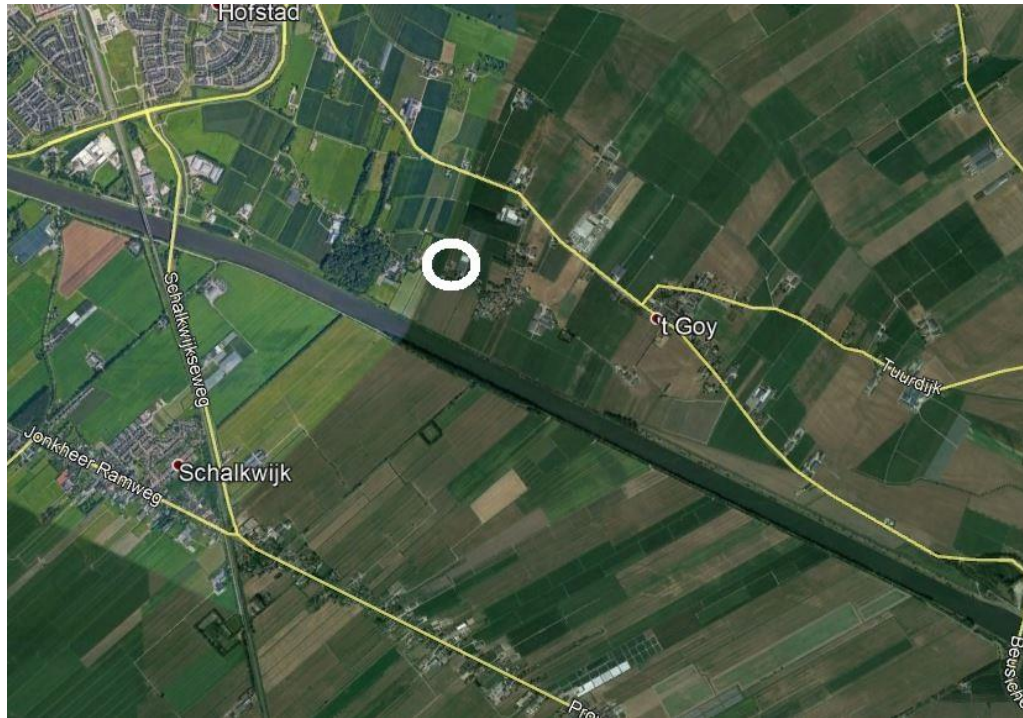
Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Wickenburghseweg 38 in 't Goy te herontwikkelen. Hierbij zullen de bestaande agrarische opstallen gesloopt worden ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning. Hierbij beroept initiatiefnemer zich op de provinciale 'ruimte voor ruimte'-regeling uit de omgevingsverordening. Via deze regeling is het mogelijk om een woning te bouwen wanneer er minstens 750 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Om de daarbij vereiste landschappelijke inpassing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bewerkstelligen is er onder andere voor gekozen een ecologische zone aan te leggen en zichtlijnen te herstellen. Voorts is de wens van initiatiefnemers de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 't Goy en omgeving' (vastgesteld op 21 juni 2017), waarin de gronden de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'fruitteelt' hebben. Binnen een agrarisch bouwvlak is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarmee de beoogde ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Dit is mogelijk middels een zogenaamd postzegelbestemmingsplan. Voor deze planontwikkeling is een principeaanvraag gedaan bij de gemeente Houten. Het college van B&W is akkoord gegaan met dit verzoek. Voorliggend bestemmingsplan is een voortzetting van deze aanvraag.

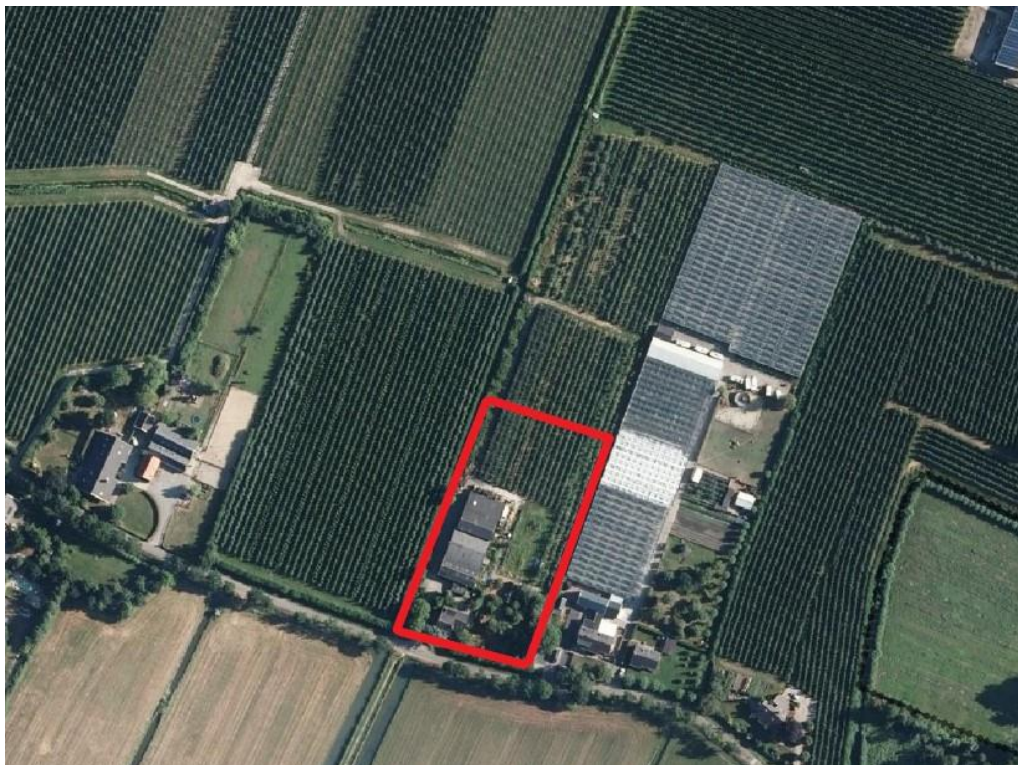
## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, aan de Wickenburghseweg 38 in 't Goy, bevindt zich in het stroomrugggebied ten zuidoosten van Houten. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Houten, sectie L, perceelnummers 244 en 145 en heeft een oppervlakte van ca. 7.000 m<sup>2</sup>. De Wickenburghseweg is een vertakking van de Beusichemseweg, de hoofdstraat van 't Goy. Aan deze weg is tevens Landgoed Wickenburgh, een rijksmonument, gesitueerd.

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 1. Globale ligging plangebied (witte cirkel, bron: Google Earth)



Figuur 2. Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 't Goy en omgeving'. De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft dit bestemmingsplan op 21 juni 2017 vastgesteld. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 't Goy en omgeving'.



Figuur 3. Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan 't Goy en omgeving' (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan 't Goy en omgeving' de bestemming 'Agrarisch'. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3', die beide gelden in het gebied, stellen beperkingen aan bodemroeringen om archeologische waarden te beschermen. Daarnaast zijn in het plangebied de functieaanduidingen 'fruitteelt', die een agrarisch fruitteeltbedrijf mogelijk maakt, en 'specifieke vorm van agrarisch - deelgebied paarden 2', waarmee een paardenbak wordt toegestaan, aanwezig.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn geen burgerwoningen toegestaan. De beoogde nieuwbouw van een woning en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning passen daardoor niet binnen het vigerende bestemmingsplan 't Goy en omgeving'. De beoogde ontwikkeling wordt middels voorliggend postzegelbestemmingsplan mogelijk gemaakt.

### 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).

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Op het terrein staan verschillende opstallen. In het zuiden van het plangebied, aan de Wickenburghseweg, is de bedrijfswoning gesitueerd. Direct achter de woning zijn agrarische opstallen in de vorm van een loods en schuur aanwezig. Op het oostelijk gedeelte van het plangebied is nog een tuinhuis geplaatst. Op het terrein is verder nog een terrein van ca. 3.700 m<sup>2</sup> met fruitbomen te vinden. In onderstaande tabel wordt een overzicht van de aanwezige verharding gegeven:

| Verharding                  | Oppervlakte          |
|-----------------------------|----------------------|
| Bedrijfswoning              | 115 m <sup>2</sup>   |
| Loods                       | 820 m <sup>2</sup>   |
| Garage                      | 32 m <sup>2</sup>    |
| Verhardingen bij loods      | 500 m <sup>2</sup>   |
| Tuinhuisje                  | 50 m <sup>2</sup>    |
| Oprit en terrasverhardingen | 675 m <sup>2</sup>   |
| Totaal                      | 2.190 m <sup>2</sup> |

Figuur 4. Aanwezige verharding

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Figuur 5. Inrit plangebied vanaf de Wickenburghseweg, bedrijfswoning en stal zichtbaar (bron: Google Streetview)



*Figuur 6. Stallen en bedrijfswoning vanaf de zijkant van het plangebied gezien (bron: Google Streetview)*

## 2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen de stallen en de schuur te saneren, en daar een woning voor terug te brengen. Op de onderstaande afbeelding zijn de beoogde ingrepen weergegeven.



Figuur 7. Beoogde ingrepen (bron: Buro SRO)

Er wordt dus in totaal 820 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gesaneerd. In combinatie met de verwijdering van 500 m<sup>2</sup> verharding wordt er in totaal 1.320 m<sup>2</sup> aan verharding weggenomen, waarvoor een woning van 115 m<sup>2</sup>, een ecologische zone van ca. 3.500 m<sup>2</sup> en een watergang van ca. 130 m<sup>2</sup> in de plaats komen. Met voornoemde plannen is sprake van een toename van de ruimtelijke kwaliteit; er komt natuur terug voor verharding.



Figuur 8. Beoogde ontwikkelingen (bron: Buro SRO)

Het perceel kent een ruime opzet met voldoende ruimte voor water, groen en parkeren. Doordat de twee percelen van elkaar afgescheiden worden middels een (onderhoudsvrije) erfafscheiding, dienen de beide woningen een eigen aansluiting op de Wickenburghseweg te krijgen. Het is niet wenselijk om de bestaande inrit voor de ontsluiting van beide percelen te gebruiken, omdat de bewoners van de bestaande woning dan last ondervinden van verkeer van de beoogde woning. Daarnaast is het aan de Wickenburghseweg heersende beeld dat elke woning een eigen aansluiting op de weg heeft. Verder heeft het maken van een tweede inrit geen negatieve invloed op de verkeerssituatie van de Wickenburghseweg. Als gevolg van het beoogde gebruik t.b.v. twee woningen zal de verkeersgeneratie op 14 verkeersbewegingen per etmaal bedragen. De beperkte toename is goed af te wentelen op de Wickenburghseweg. Het is immers een afgelegen weg, althans geen onderdeel van de hoofdwegenstructuur, met een lage verkeersintensiteit. Er is ter plaatse sprake van een veilige situatie. De nieuwe uitrit wordt op een recht en overzichtelijk deel van de Wickenburghseweg aangelegd.

Daarnaast gaat de aansluiting niet ten koste van groene waarden. De ontsluitingsbrug van de nieuwe woning krijgt een duidelijk ondergeschikte uitstraling door deze als lichte constructie uit te voeren. De ontsluiting wordt niet ingevuld middels een duiker of een vergelijkbare voorziening. Naast een omgevingsvergunning voor het bouwen is ook toestemming nodig van het Hoogheemraadschap.

De nieuwe woning wordt haaks op de Wickenburghseweg georiënteerd. De rooilijn van de woning verspringt ten opzichte van de bestaande woning en de woning met huisnummer 40. De haakse oriëntatie maakt het mogelijk de woning dicht bij de bestaande woning te plaatsen en zorgt ervoor dat de percelen als boeren erf, bestaande uit een boerderij en een schuur, ervaren kunnen worden.

Centraal in het geheel staat de ecologische zone, die door de herstelde zichtlijnen al vanaf de Wickenburghseweg te zien is. De woonpercelen aan de Wickenburghseweg grenzen met de achterzijde aan de ecologische zone. De oost-west georiënteerde waterloop ten noorden van de ecologische zone wordt aangesloten op de bestaande watergang en wordt circa 3 m breed. Aan de overzijde van de ecologische zone is een fruitboomgaard gelegen, die overgedragen wordt aan de buurman die direct ten westen van het perceel zijn boomgaard heeft. In [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1 wordt een nadere uitwerking van de ecologische zone gegeven.

Verder wordt er aan de oostzijde van het perceel een houtwal met streekeigen beplanting gerealiseerd, om een afscheiding tussen beide naastgelegen percelen te creëren. De houtwal bestaat uit een menging van els, struikwilg en sleedoorn. Deze beplanting is fraai om te zien en geeft een afwisselend beeld met veel seizoenbeleving met bloesem, bessen en een fraai wintersilhouet. Aan de westzijde van het plangebied wordt de bestaande knotwilgensingel gehandhaafd. Deze wordt nog aangevuld met bijvriendelijke beplanting.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 schrijft 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

Voorliggend plan is kleinschalig van aard, waardoor het geen nationale impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambitie die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot efficiënt ruimtegebruik en een goede fysieke leefomgeving, door een woning toe te voegen in een bestaand lint.

#### 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 nationale of provinciale belangen dat, met het oog op een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk maken kunnen 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 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016 en 1 januari 2017 op onderdelen aangevuld.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

### 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 ruimtevrage 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

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 (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:1724) 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 toevoeging van één woning en is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 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 opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

#### *Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie*

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

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan raakt aan de pijler van de Omgevingsvisie die betrekking heeft op het landelijk gebied. De provincie wil de kwaliteit en dynamiek van het landelijk gebied behouden en koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en/of beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw en natuur. Slechts in bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de toevoeging van nieuwe kwaliteit.

Onderhavig plan maakt een stedelijke functie in het landelijk gebied mogelijk, namelijk wonen. De provincie geeft aan dat zulke ontwikkelingen voorkomen moeten worden. Een dergelijke ontwikkeling is echter wel aanvaardbaar als achteruitgang voor vrijkomende agrarische bebouwing verhinderd kan worden en er nieuwe kwaliteit toegevoegd wordt. Hiervan is in onderhavig plan sprake: de agrarische bebouwing wordt gesloopt ten behoeve van een ecologische zone en een woning. Hiermee voldoet het plan aan de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling.

Bij het toevoegen van woningen in het buitengebied hanteert de provincie Utrecht tevens het 'één erf principe'. Dit betekent dat het plangebied optisch zoveel mogelijk op een gezamenlijk erf moet lijken. Om hieraan tegemoet te komen wordt de bestaande inrit versmald, de nieuwe inrit uitgevoerd als lichte constructie en worden de woningen op niet al te grote afstand van elkaar geplaatst.

Om verder inzichtelijk te maken of voorliggend plan voldoet aan het beleid van de provincie Utrecht is het plan getoetst aan de kaartlagen van de kaart behorende bij de omgevingsvisie. De relevante kaartlagen worden hieronder behandeld.

#### *Landschap*

Uit de kaart 'Landschap' blijkt dat het plangebied valt binnen het landschap 'Rivierengebied'. Voor dit landschap wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten. Uit de kwaliteitstgids blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het deelgebied 'Kromme Rijn'. De ruimtelijke essenties van dit deelgebied zijn uitgewerkt in verschillende thema's: ruggengraat, mozaïek van fruitboomgaarden en akkers, dorpen, boerenerven. Onderhavig plan doet geen afbreuk aan het grootste deel van voornoemde thema's. Wel neemt het een boerenerv weg waar een woning voor in de plaats komt. Echter door het terugbrengen van landschappelijke waarden doet het een bijdrage aan de openheid van het gebied. Daarnaast neemt met het aanleggen van de ecologische zone de biodiversiteit en landschappelijke kwaliteit toe, zoals reeds omschreven is in [paragraaf 2.2](#).

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de PRS.

### **3.2.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht**

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 inneemt, 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**

Van verstedelijking is sprake als een ruimtelijk besluit ten opzichte van het vigerende planologische regime nieuwe mogelijkheden biedt voor vestiging of uitbreiding van stedelijke functies. Onderhavig plan maakt een nieuwe stedelijke functie mogelijk omdat het een extra stedelijke functie (wonen) beoogt te realiseren. Vanuit de verordening zijn voor voorliggend plan de volgende bepalingen relevant:

- Instructieregel landschap
- Verstedelijkingsverbod landelijk gebied

#### *Instructieregel landschap*

In artikel 7.9 is bepaald dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in landschap, in dit geval het Rivierengebied, regels en bestemmingen ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten bevat. In [subparagraaf 3.2.1](#) is reeds beschreven welke kernkwaliteiten het Rivierengebied heeft. Met de beoogde landschappelijke inpassing zijn de kernkwaliteiten van het landschap voldoende geborgd.

#### *Verstedelijkingsverbod landelijk gebied*

Het plangebied bevindt zich in landelijk gebied, waarbinnen ingevolge artikel 9.2 verstedelijking niet is toegestaan. Met voorliggend plan wordt een stedelijke functie (wonen) toegevoegd aan het landelijk gebied. Er dient daarom een beroep te worden gedaan op een van de in de omgevingsverordening genoemde uitzonderingen. In artikel 9.11 is bepaald dat er één of meerdere nieuwe woningen worden toegestaan op een perceel met een agrarische bestemming waar het agrarisch gebruik is beëindigd. Bij onderhavig plan is er sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf. Om een woning te mogen realiseren moet er verder voldaan worden aan enkele voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw of, in geval van een glastuinbouwbedrijf, het bouwperceel ligt niet in een concentratiegebied glastuinbouw, en
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt, tenzij het gaat om een historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 750 m<sup>2</sup> tot 2.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2.500 m<sup>2</sup> tot 4.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4.000 m<sup>2</sup> of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt voor één woning. Afwijking van de vereiste slooppoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, en
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Het perceel is niet groot genoeg om jaarlijks een stabiele opbrengst van fruit te genereren. Dit brengt onzekerheid met zich mee. Uitbreiding van het perceel of aankoop van omliggende gronden is niet mogelijk, aangezien het perceel volledig omsloten is door andere agrarische bedrijven. Daarom is het wenselijk om het zuidelijke deel van het perceel als woonperceel in te richten. Om dit te kunnen doen moet ook voldaan worden aan lid b. Bij onderhavig plan worden de 'slooppeters' van 750 m<sup>2</sup> gehaald, waarmee voldaan wordt aan lid b.

De nieuwe woning komt binnen het voormalige bouwperceel te liggen. Ook worden de kavels gelijkvormig. Daarnaast wordt de woning iets verspringend ten opzichte van de huidige bedrijfswoning en de woning van het buurperceel met huisnummer 40 georiënteerd, zodat er een geleidelijke overgang in verspringing tussen de woningen ontstaat. Hiermee zijn de woningen goed op elkaar afgestemd en is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. Omliggende bedrijven worden niet verder gehinderd in hun bedrijfsvoering. Dit wordt uitgebreider behandeld en gemotiveerd in [paragraaf 4.5](#).

#### *Conclusie*

De thema's van de Interim Omgevingsverordening vormen geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan en tevens is het plan in lijn met de 'ruimte voor ruimte' regeling van de provincie.

## 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.

#### *Landbouwgebied van de oeverwallen*

Het landbouwgebied van de oeverwallen is een groot deelgebied waar de Kromme Rijn het landschap gemaakt heeft. De rivier heeft op verschillende plekken in het gebied gestroomd. Daarvan zijn rivierrestanten, bochtige wegen en licht glooiende oeverwallen de kenmerken. De fruitteelt is karakteristiek voor het gebied, maar geen kwetsbare waarde. Hoogstamboomgaarden zijn daarop een uitzondering. Waar nu nog oude hoogstamboomgaarden zijn, worden ze als waardevol beschouwd.

#### **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. Het voorliggende initiatief betreft een idee dat goed past in het buitengebied. De ruimte voor maatwerk die de omgevingsvisie biedt maakt het mogelijk het voormalig agrarisch perceel om te zetten naar woonperceel dat beschikt over natuurontwikkeling in de vorm van een ecologische zone.

#### *Landbouwgebied van de oeverwallen*

Het plangebied is gelegen in het 'landbouwgebied van de oeverwallen', een agrarisch gebied met veel dynamiek. Het doel van het betreffende initiatief is om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen. Dit wordt gedaan door in te haken op het afwisselend karakter van het gebied door beplanting, geulen en bosjes aan te leggen. Daarmee wordt aangesloten bij de ambitie om het 'landbouwgebied van de oeverwallen' dynamisch te ontwikkelen met een breed pallet aan functies, waarbij ontwikkeling en vernieuwing is gewenst en er aandacht is voor het effect op het landschapsbeeld.

De landschappelijke inpassing is ingericht volgens de handvatten die de 'Gereedchapskist landschappelijke inpassing' biedt voor het landschapstype 'oeverwallen en kommen'. De volgende voorbeelden van erfbeplanting en -inrichting kunnen hierbij toegepast worden: houtsingels, geriefhoutbosjes, solitaire bomen, hoogstamfruit, eenvoudig voorerf met een haag, grotere verharding achter het groen, behouden van het slotenpatroon, het omgeven van bebouwing door groen, opslag uit het oog. Voorliggend plan maakt gebruik van een gedeelte van deze 'gereedchapskist'; er wordt een houtwal gerealiseerd, er worden solitaire bomen geplaatst en de bebouwing gaat zich in het groen bevinden.

#### *Vrijkomende agrarische bebouwing*

Het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing moet bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Het uitgangspunt begint bij het standpunt dat in principe alles mag binnen het bestaande volume, waarbij het volume een andere vorm mag krijgen dan de huidige gebouwen. In het voorliggende plan wordt ca. 850 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing gesloopt en neemt het volume af.

De gemeenten in het Kromme Rijngebied richten zich steeds meer op het toevoegen van ruimtelijke en functionele kwaliteit. De beoogde ontwikkeling voorziet daarin. De manier waarop de landschappelijke inpassing aan de voorzijde van het perceel is ingericht resulteert in het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. Verder komt het bij het voorliggende initiatief tot uitdrukking in de uitwerking van de

landschappelijke inpassing van de verschillende elementen die toegevoegd worden, bestaande uit de ecologische zone, het plaatsen van een houtwal met streekeigen beplanting en het creëren van een nieuwe zichtlijn.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Woonvisie Houten 2021-2030**

Op 14 december 2021 is de nieuwe Woonvisie, 'Naar een ruimer woningaanbod', door de gemeenteraad van Houten vastgesteld. De ambitie van de gemeente Houten is de woningvoorraad in Houten te laten doorgroeien. De nieuw toe te voegen woning moeten vooral beschikbaar komen voor startende bewoners, ouderen en specifieke doelgroepen. Hiermee wil de gemeente de doorstroming voor startende gezinnen ondersteunen. Met een passend aanbod van woningen wordt er gezorgd voor meer balans in de woningvoorraad, meer diversiteit en meer keuzevrijheid.

Tot 2040 wordt een woningbehoefte voorzien van 4.750 woningen. Hierbij wordt ingezet op vooral de toevoeging van diverse soorten gelijkvloerse woningen voor kleine huishoudens. Daarnaast is de wens ook hoogwaardige appartementen toe te voegen waarmee de doorstroming gestimuleerd wordt. Uit het woningbehoefte onderzoek blijkt ook dat er voldoende rijwoningen zijn boven € 350.000 maar onvoldoende tweekappers en vrijstaande woningen.

De Woonvisie zit primair op de kern Houten. Voor de 'kleine kernen' wordt de woningbehoefte nog nader in beeld gebracht. De autonome woningbehoefte voor de kleine kernen die daaruit voortvloeit is daarmee aanvullend op de behoefte van 4.750 woningen uit de Woonvisie.

##### **Planspecifiek**

Onderhavig plan ziet op de toevoeging van één woning in het kader van de 'ruimte voor ruimte' regeling. Dat er behoefte is aan een woning, in de vorm van een bouwkaai, blijkt inmiddels uit de verschillende gegadigde die zich voor de kavel al (informeel) gemeld hebben. In de 'Agenda voor de toekomst' van Bewonersorganisatie Mooi 't Goy is voor het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid aangegeven dat nieuwbouw in 't Goy zeer wenselijk is. Dit plan draagt hieraan bij.

#### **3.4.2 Klimaatplan gemeente Houten**

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Programma Duurzaam Houten 2016-2018 goedgekeurd. Dit programma is gedateerd geraakt en wordt vervangen door een nieuw Klimaatplan. Het Klimaatplan valt uiteen in drie onderdelen te weten het Energieplan, klimaatadaptatieplan en het Actieplan Circulaire economie.

Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Houten het Energieplan 2020-2025 vastgesteld. Dit plan gaat in op de kansen en behoeftes van de Houtense samenleving. De focus ligt op het ontwikkelen van voldoende draagvlak voor de grote veranderingen die nog op ons af gaan komen. Door het organiseren van een goede samenwerking met de (vrijwilligers) organisaties in Houten, die energie-activiteiten uitvoeren, kan een versnelling tot stand gebracht worden. Met de vaststelling van dit Energieplan is het eerste deel van het Klimaatplan gereed. Het energieplan spreekt de ambitie uit Houten in 2040 energieneutraal te krijgen. Ingezet wordt op meer zonnedaken en zonnepanelen. Daarnaast worden extra zonnenvelden voorzien en een extra windpark.

##### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen, waarbij gedacht wordt aan het goed isoleren en het toepassen van zonnepanelen. Daarnaast wordt de woning conform rijksbeleid gasloos. Tevens wordt er verharding weggenomen en wordt groen (3.350 m<sup>2</sup>) toegevoegd (klimaatadaptatieplan). Bij de sloop van de bestaande bebouwing herbruikbare bouwmaterialen gescheiden van niet herbruikbare bouwmaterialen.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). De kavel voor nieuwbouw wordt verkocht. Welke overige ambities verder worden ingevuld is afhankelijk van de nieuwe eigenaar van de betreffende kavel.

### **3.4.3 Visie groen en biodiversiteit Houten**

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Houten de 'Visie groen en biodiversiteit Houten' vastgesteld. De gemeente Houten wil zich maximaal inzetten voor het vergroten en verbeteren van de biodiversiteit en wil daarbij ook de sociale functie die groen vervult versterken. In de visie is aangegeven welke doelen de gemeente nastreeft voor groen en biodiversiteit en op welke thema's de gemeente wil inzetten in de periode 2020-2040 om dit te bereiken. Door maatregelen te treffen om meer, beter en verbonden groen te realiseren, zullen doelsoorten beter gaan floreren, zorgt dat voor een grotere biodiversiteit. Deze maatregelen zijn opgedeeld in de volgende onderdelen:

- Meer groen (en natuur)
- Beter groen
- Verbonden groen

Om deze visie verder te concretiseren zijn door de gemeente verschillende thema's voorgesteld waaraan kan worden gedacht bij het versterken van de biodiversiteit. Het gaat om de volgende thema's:

1. Groenbeheer
2. Water(beheer)
3. Ecologische verbindingen
4. Kleine landschapselementen
5. Soortenbeheer
6. Voorlichting/educatie
7. Natuurinclusieve landbouw
8. Tijdelijke natuur

#### **Planspecifiek**

Zoals beschreven in [paragraaf 2.2](#) en [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1 is de aanleg van een ecologische zone onderdeel van het plan. Deze zone levert een positieve bijdrage aan de biodiversiteit door veel diversiteit aan beplantingstypen te gebruiken. Dit is aantrekkelijk voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Met name insecten profiteren van de diverse bloeitijden.

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de ambities van de 'Visie groen en biodiversiteit Houten'.

## 4 Omgevingsaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk-relevante aspecten (geluid, bodem, verkeer, etc.).

### 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 word(t)(en) 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 het 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

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning 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 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling heeft immers betrekking op 2 woningen. Er 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.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in [hoofdstuk 2](#) beschreven. Aangezien de beoogde woning is voorzien op het bestaande agrarische bouwperceel en buiten de milieuzonering van omliggende bedrijven ligt, zijn de potentiële effecten van het plan op de omgeving beperkt. De effecten hebben met name te maken met verkeer en geluidhinder die daardoor veroorzaakt worden. Deze effecten nemen af ten opzichte van de oorspronkelijke situatie waarin een agrarisch bedrijf aanwezig was. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een op zichzelfstaande ontwikkeling.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid 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 te nemen omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen in de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke onderbouwing 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 zijn alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

Op basis van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, die 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 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**

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en er wordt een burgerwoning toegevoegd. Daarmee is sprake van een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag B.V., 31079, d.d. 25 juli 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hieronder beschouwd.

In de grond op het achterterrein zijn licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen (kwik, kobalt en nikkel), minerale olie PAK, PCB en OCB aangetoond. In het grondwater is enkel een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie (met uitzondering van de betonverharding) weer.

In de grond direct onder de aanwezige verhardingen (beton en asfalt) en in de puinfundatie onder het asfalt is asbest aangetoond. De toetswaarden voor nader onderzoek (voor grond) en de hergebruiksnorm (voor puin) worden echter niet overschreden. In de grond van het onverharde overige deel van de onderzoekslocatie is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. Er is daarmee geen aanleiding tot het uitvoeren van nader asbestonderzoek.

In de bovengrond direct onder de oprit (betonverharding) is een sterk verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. Tevens zijn matig verhoogde gehalten aan kobalt en koper en licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, minerale olie en OCB vastgesteld. De ondergrond met enkel een zwakke bijmenging aan beton bevat licht verhoogde gehalten aan barium, kobalt en molybdeen. Doordat vernieuwing van de verharding onderdeel is van de planontwikkeling is nader onderzoek naar de vervuiling in de bovengrond onder de oprit noodzakelijk.

Om de ernst van de verontreiniging aan te tonen is ter plaatse van de verontreiniging een nader onderzoek uitgevoerd (Grondslag B.V., 31079, d.d. 2 september 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3). Uit dit onderzoek is gebleken dat direct onder de betonverharding op het zuidwestelijke deel van het terrein een puinfundatie bestaande uit metselpuin, baksteen, gebonden cement en/of slakken aanwezig is. Een dergelijke puinfundering is volgens de Wet bodembescherming geen bodem maar een bouwstof. Geconcludeerd kan worden dat het onderzochte sterk puinhoudende, sterk verontreinigde monster uit het verkennend onderzoek eveneens onderdeel is van de puinfundering. Aangezien sprake is van een puinfunderinglaag (met plaatselijk een zandige bijmenging) en niet van bodem, is er op de locatie onder de betonverharding op het zuidwestelijk deel van het terrein geen sprake van een (ernstige) bodemverontreiniging.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.3 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):

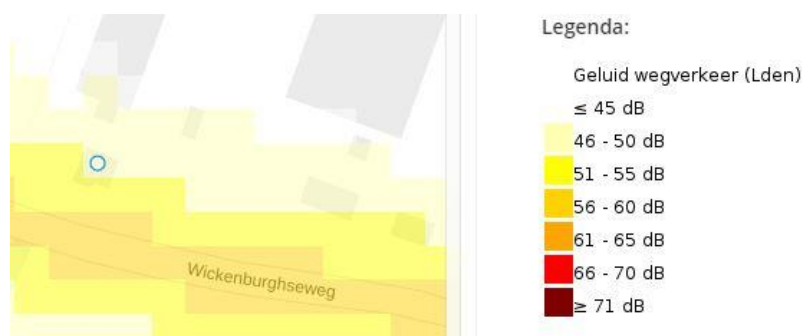
- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. verzorgingstehuizen;
  2. psychiatrische inrichtingen;
  3. medische centra;
  4. poliklinieken;
  5. medische kleuterdagverblijven.

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.

### Planspecifiek

#### Wegverkeer

De Wickenburghseweg heeft ter plaatse een snelheidsregime van 60 km/u. Om een indicatie te krijgen van het heersende geluidsniveau is de Atlas leefomgeving geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ter plaatse de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer laag is. Voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. De onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.



Heersend geluidsniveau (bron: Atlas leefomgeving)

Op verzoek van de gemeente Houten is aanvullend een akoestisch onderzoek (Adviesburo Van der Boom, 17 november 2022) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Wickenburghseweg ten hoogste 42 dB bedraagt op de zuidgevel, na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op de woning niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting door wegverkeer.

#### *Spoorweglawaaai*

Op ruim 1,35 kilometer ten westen van het plangebied is een spoorweg gelegen. Het plangebied bevindt zich buiten de onderzoekszone van deze spoorweg. De verwachting is, gezien de afstand, dat de beoogde woning geen belemmering ondervindt van spoorweglawaaai. Verder zijn in en nabij het plangebied reeds woningen aanwezig waardoor kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### **Conclusie**

Het aspect 'spoor- en wegverkeerslawaaai' vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **4.4 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 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 fijnstof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) ( $1,2 \mu g/m^3$ ) een 'betekenend' 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**

De voorgenomen ontwikkeling betreft enkel het toevoegen van één burgerwoning. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Desalniettemin is met behulp van de Atlas Leefomgeving (o.a. ministerie I&M en RIVM) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit wat betreft stikstofdioxide ( $NO_2$ ) en fijnstof ( $PM_{10}$ ) ter plaatse van de planlocatie in het jaar 2017 met circa  $15,86 \mu g/m^3$  en  $17,88 \mu g/m^3$  ruimschoots aan de norm van  $40 \mu g/m^3$  voldoet. Wat betreft de concentratie fijnstof ( $PM_{2,5}$ ) wordt met een waarde van maximaal  $10,95 \mu g/m^3$  ook ruimschoots aan de betreffende norm van  $25 \mu g/m^3$  voldaan.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.5 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 ervoor 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 komt te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven alsook 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 milieucontour 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.

### *Spuitzones*

Bij de teelt van gewassen moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Vanwege het ontbreken van wetgeving is een in de praktijk (als gevolg van jurisprudentie) gegroeide vuistregel ontstaan die aangeeft dat een afstand van 50 m tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functie in acht moet worden genomen. Er is echter reden tot redelijke afwijking van de richtafstand. Zoals blijkt uit de uitspraak (ECLI:NL:RVS:2016:1179) van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan afscherming van het woonerf door middel van een heg eventuele resten van de gewasbeschermingsmiddelen tegenhouden.

### **Planspecifiek**

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van 't Goy. 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 kunnen worden verlaagd. De navolgende tabel toont een overzicht van de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

| Adres, bedrijf            | SBI-code      | Milieucategorie | Richtafstand gemengd gebied | Afstand bestemmingsgrens tot nieuwe woning plangebied |
|---------------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Wickenburghseweg 40/42/44 | 011, 012, 013 | 2               | 10                          | 30                                                    |
| Wickenburghseweg 46       | 011, 012, 013 | 2               | 10                          | 80                                                    |
| Wickenburghseweg 11/13    | 011, 012, 013 | 2               | 10                          | 42                                                    |

*Figuur 9. Omliggende bedrijven*

#### *Wickenburghseweg 40/42/44*

Direct aan het oosten van het plangebied grenst het agrarische perceel met huisnummers 40 en 42. Op het voorterrein, dat over de perceelnummers 147 en 516 beschikt, zijn de bedrijfswoningen van het agrarisch bedrijf aanwezig. Het agrarisch bedrijfscentrum bevindt zich op perceel 517. Op het westelijk deel van dit perceel is het kassencomplex van huisnummer 40 gevestigd. Ten oosten ligt de fruitteelt van huisnummer 46, waarmee de spuitzone op voldoende afstand van onderhavig plangebied ligt. Beide agrarische functies, glastuinbouw en fruitteelt, zijn van milieucategorie 2. In gemengd gebied leidt dit tot een richtafstand van 10 meter. Gemeten vanaf de perceelsgrens van perceel 517 is de afstand tot de nieuwe woning circa 30 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

#### *Fruitbedrijf Wickenburghseweg 11/13*

Ten westen van het plangebied is een agrarisch perceel aanwezig welke in eigendom is van het fruitbedrijf gelegen aan de Wickenburghseweg 11/13. Dit agrarisch perceel is ingericht ten behoeve van fruitteelt en wordt geëxploiteerd door de firma Van Maaswaal. In verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen dient er een afstand van 50 meter tussen de nieuw te bouwen woning en de uiterste bomenrij van naastgelegen erf te zijn. Aan deze afstand wordt voldaan. Echter wordt de tuin bij een woning ook gezien als een gevoelige functie. Hierop is de verkaveling afgestemd. De afstand van de eerste bomenrij tot aan de tuin bij de beoogde nieuwe woning ligt op 50 meter afstand. Daarmee wordt voldaan aan de vuistregel van de Raad van State.

Aan de westzijde van het plangebied is er een dubbele knotwilgensingel aanwezig en een smalle watergang aanwezig. Bestrijdingsmiddelen mogen, conform het Activiteitenbesluit, niet in het oppervlakte water belanden. Drift over de sloot heen is daarmee in theorie niet aanwezig. De aanwezigheid van een dubbele knotwilgensingel en de sloot zorgen ervoor dat de eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen wordt teruggedrongen. Daarnaast voorziet het inrichtingsplan in de aanplant van een groene haag tussen Wickenburghseweg 38 en de nieuw te bouwen woning op 38a. Daarmee wordt er een derde windsingel toegevoegd die bijdraagt aan een afname van drift.

De bestaande bedrijfswoning, Wickenburghseweg 38 bevindt zich op circa 20 meter van de eerste bomenrij. Een bedrijfswoning van een derde kent in principe eenzelfde beschermingsniveau als een burgerwoning, zoveel blijkt ook uit de uitspraak van de Raad van State van 1 april 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:1007). De planologische omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning voorziet daarmee feitelijk niet in een andere milieukundige situatie. De afstand van 20 meter is, conform de vuistregel, in principe onvoldoende. Echter het betreft hier een zogenaamde historisch gegroeide situatie. De Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:4036) heeft hierover geoordeeld dat de afstandseis van 50 meter niet geldt in bestaande situaties. Hierbij is met name van belang dat het belang, bij behoud van de bestaande situatie, in bepaalde situaties kunnen prevaleren aangezien niet vaststaat dat de nadelige gevolgen vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht. De aanwezigheid van de bestaande boomgaard staat niet in de weg aan de beoogde omzetting van Wickenburghseweg 38.

#### *Overleg fruitteiler*

Met de exploitant van de naastgelegen boomgaard is overleg gevoerd. Niet alleen zijn de plannen kenbaar gemaakt ook zijn de resterende gronden aan de noordzijde van het perceel te koop aangeboden. Op hoofdlijnen is er overeenstemming over de overname van de resterende gronden. Deze gronden zullen toegevoegd worden aan het fruitareaal van dit bedrijf. Ook met de verkoop van de resterende percelen wordt de afstand van 50 meter gerespecteerd. Hiertoe is het stuk natuur 'verdiept' tot 50 meter.

Geconcludeerd kan worden dat er aan de verplichte zoneringen voldaan wordt en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## 4.6 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, het transport en 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'.

### *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 (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

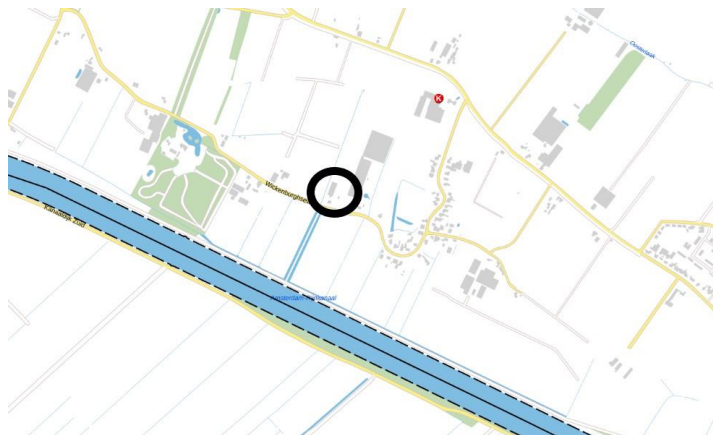
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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 bevolking in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bevolking die a) in dat gebied reeds aanwezig is, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten is en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van bevolking in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

### Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een woning, waarmee het toevoegen van een kwetsbaar object betroffen wordt. Op de risicokaart kan voor het plangebied 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 toont een fragment van de risicokaart:



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

### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Op circa 285 meter afstand van het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Het kanaal betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voorts ligt op circa 1,3 kilometer afstand een spoorweg, die tevens wordt gebruikt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Beide routes liggen dusdanig ver van het plangebied dat deze geen risico betreffen voor de mensen die verblijven in het plangebied.

### *Inrichtingen*

Aan de Wickenburghseweg 98 ligt het bedrijf Euro-Cool, dat als hoofdactiviteit opslag in koelhuizen heeft. Deze inrichting ligt op ca. 330 meter van het plangebied. Het bedrijf beschikt echter niet over een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van het groepsrisico. Hiermee is geen verantwoording van het risico vereist.

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

## 4.7 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.

### 4.7.1 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<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> 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<sup>ste</sup> 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<sup>e</sup> 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*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de 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.

#### 4.7.2 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 vijf hoofdthema's zijn:

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

Wat betreft 'waterveiligheid' is het cruciaal dat de waterkeringen voldoen aan de veiligheidseisen en dat bij dijkverbeteringswerken wordt uitgegaan van een duurzaam en robuust ontwerp. Bij het veiligstellen van '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.

'Gezond water' is voor De Stichtse Rijnlanden gezond als er een grote diversiteit aan planten en dieren in kan leven, als het veilig gebruikt kan worden voor recreatie of als grondstof voor drinkwater. Het water kan alleen zo schoon mogelijk gehouden worden als de (natuurvriendelijke) inrichtingen, het beheer en onderhoud van watersystemen worden aangepast. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het tegengaan van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het 'gezuiverd afvalwater' beheert De Stichtse Rijnlanden rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Het laatste thema betreft genieten van water. Hoewel dit geen kerntaak voor het waterschap is, is het onderwerp zeer belangrijk omdat dit in relatie staat tot het watersysteem en het waterbeheer. Recreatie en in het bijzonder 'genieten van water' neemt in de Nederlandse samenleving een steeds belangrijker plaats in. Het waterschap wil de bewoners en bezoekers van het gebied laten genieten van water in een gezonde en veilige omgeving. Zo kan het waterschap ook zijn werk zichtbaar maken voor de bewoners. Het vaarwegbeheer is een wettelijke taak van het waterschap, voor de overige recreatieve thema's neemt het waterschap een adviserende en faciliterende rol aan.

##### *Keur en uitvoeringsregels*

Per 21 oktober 2010 is de Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2009 staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen of grondwaterlichamen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. Een gebod kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een onderhoudsverplichting. Hiermee vermeldt de Keur expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>, dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding.

#### *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.

### **4.7.3 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**

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat bij een toename van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan verharding (landelijk gebied) een infiltratiesysteem dient te worden aangelegd met 45 mm per m<sup>2</sup> afgekoppeld verhard oppervlak en een vergunning nodig is voor de lozingsconstructies naar oppervlaktewater.

Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 7.000 m<sup>2</sup>. In de beoogde situatie zal circa 1.320 m<sup>2</sup> aan verharding op het perceel weggenomen worden. Met de realisatie van de nieuwe woning van 115 m<sup>2</sup> en bijbehorende erfverharding vindt dan ook geen toename aan verharding plaats. Daarbij komt dat met de voorgenomen ontwikkeling circa 130 m<sup>2</sup> water wordt toegevoegd. Daarmee wordt voorzien in voldoende bergingscapaciteit. De afvoer van hemelwater wordt afgekoppeld. Het Hoogheemraadschap heeft verzocht het afgekoppelde hemelwater af te laten vloeien naar de nieuw te graven sloot. Daarmee ontstaat er meer stroming wat de waterkwaliteit ten goede komt.

Het afvalwater wordt van beide kavels apart aangeboden op het gemeentelijk riool en het hemelwater zal afgevoerd worden op het extra gegraven wateroppervlak. Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.8 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Ter bescherming van de natuurwaarden is per 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (Wnb) van toepassing. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

- bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- vereenvoudiging van regels.

#### *Gebiedsbescherming*

Wat betreft de gebiedsbescherming richt de Wet natuurbescherming zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de

instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Naast de bescherming vanuit de Wet natuurbescherming zijn in het kader van de gebiedsbescherming het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Gelders Natuurnetwerk (GN) van belang. Het NNN en GN vormen een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvatten bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN en GN dragen bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

#### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming is gericht op het bereiken of herstellen van een gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten. Op basis van de wet zijn activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantensoorten verboden. Waar de voormalige Flora- en faunawet echter uitging van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen:

- strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst.

Ten opzichte van de oude Flora- en faunawet zijn circa 200 soorten (vooral vaatplanten en vissen) niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten (met name bepaalde vlinders en vaatplanten) toegevoegd.

#### **Planspecifiek**

Omdat er gebouwen gesloopt worden die mogelijk geschikt zijn voor flora en fauna is er een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (Blom Ecologie, BE/2019/344, d.d. 3 juni 2019, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4). De belangrijkste conclusies zijn onderstaand weergegeven.

#### *Soortenbescherming*

De te slopen bebouwing heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels. De werkzaamheden leiden niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. 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 eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (Wet-Nb, andere soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen (vrijstellingsbesluit).

Om negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde amfibieën en reptielen te voorkomen dienen maatregelen getroffen te worden bij de realisatie van de watergang. Eerst dienen de toekomstige ontsluitingsdelen afgedamd te worden. Vervolgens zal de watergang volledig afgegraven worden, waarna de dammen weggehaald zullen worden. Hierdoor zullen de effecten beperkt worden ten aanzien van amfibieën en reptielen.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. 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 naar

verwachting geen sprake. Door buro SRO is voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase een berekening gemaakt voor stikstof. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie optreedt in omliggende Natura 2000 gebieden.

#### Conclusie

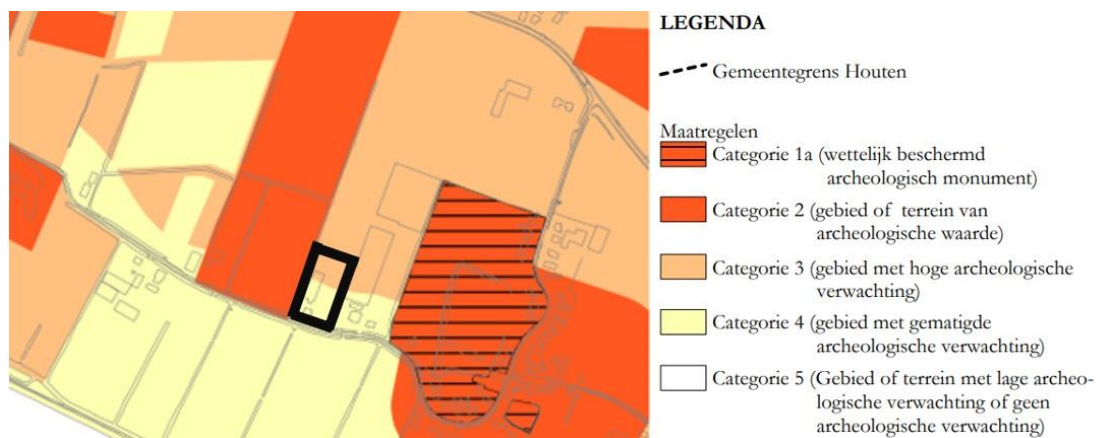
Het saneren van de bebouwing ten behoeve van de realisatie van een woning en een ecologische zone is uitvoerbaar zoals is bepaald in de Wro (artikel 3.1.6 Bro).

## 4.9 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

Uit het bestemmingsplan 't Goy en omgeving' blijkt dat er in het noordelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, wat overeenkomt met de archeologische beleidskaart. Een uitsnede van de archeologische beleidskaart is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 11. Uitsnede archeologische beleidskaart Houten (plangebied zwart omkaderd, bron: gemeente Houten)

Volgens het vigerend bestemmingsplan is het verboden om graafwerkzaamheden en/of groundbewerkingen uit te voeren in een dergelijk gebied wanneer de oppervlakte van de werkzaamheden 500 m<sup>2</sup> of meer beslaat. De ecologische zone behoeft geen groundbewerkingen die dieper reiken dan 0,5 m. Voor het aanleggen van de watergang ten noorden van de zone zijn echter wel graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m vereist. Het water wordt aangesloten op de bestaande watergang in het westen van het plangebied. De oppervlakte van het water waar graafwerkzaamheden voor vereist zijn is in het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde niet groter dan 500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied geldt een gematigde archeologische verwachtingswaarde. Een omgevingsvergunning voor bouwwerken is niet vereist als bouwwerken een oppervlakte kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup> hebben of wanneer het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Dit is voor de beoogde woning het geval. Er is daarmee geen archeologisch onderzoek vereist.

Archeologische waarden vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.10 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is 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 bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

### Planspecifiek

Het plangebied is gelegen op circa 200 meter van het voormalig kasteel 'Ten Goye'. Rondom dit kasteel was een nederzetting genaamd 'Oude Goy' gevestigd. Kasteel Ten Goye lag in het huidige Goyse dorp en was één van de invloedrijkste kastelen van de late middeleeuwen in de regio. Het kasteel is in de tiende eeuw opgericht op een kunstmatige heuvel en bestond uit hout.

Het kasteel is veranderd in een weiland met boomgaard. Het voormalige kasteelterrein ligt een stuk dieper dan de omgeving. Het wapen van de gemeente Houten is mede afgeleid van het wapen van de heren van Goye. De structuur van de nederzetting is voortgekomen uit de voormalige inrichting van het kasteelterrein. Het kenmerkende slingerende verloop van de Wickenburghseweg volgt de contour van de omwalling van het kasteel. De omwalling is aan de oostzijde nog steeds goed waarneembaar door de hogere ligging van de Wickenburghseweg ten opzichte van het kasteelterrein.

De oorspronkelijke nederzetting bestond uit een bebouwingscluster ten oosten van het kasteel, ter hoogte van de kruising Wickenburghseweg/Groenedijkje. Een aantal bestaande gebouwen op deze locatie geven nog steeds een indruk van de lange geschiedenis van de nederzetting, waarbij de rijksmonumentale voormalige boerderij 't Rechthuis van 't Goy' het meest tot de verbeelding spreekt. Door de situering en uitvoering van dit monument wordt tevens het karakteristieke hoogteverschil op de locatie goed zichtbaar.

De beoogde ontwikkelingen doen geen afbreuk aan de teruggebrachte elementen van het archeologisch monument. Doordat het plangebied dichtbij het oorspronkelijk kasteel ligt, zijn er wel archeologische vondsten te verwachten. De beoogde bodemingrepen zijn echter niet van een dusdanige omvang dat archeologisch onderzoek vereist is, zoals reeds behandeld in [paragraaf 4.9](#). Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.11 Verkeer en parkeren

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

### 4.11.1 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 naar 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

Bij de realisatie van een woning in het buitengebied met een grootte van 100 tot 140 m<sup>2</sup> bvo is de parkeernorm 1,9. Dit aantal parkeerplaatsen voor de beoogde woning kan op eigen terrein worden gerealiseerd. Er is daarmee voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het perceel.

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.

### 4.11.2 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die 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 van wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

#### Planspecifiek

De realisatie van een nieuwe woning brengt verkeersbewegingen met zich mee. Een vrijstaande woning in het buitengebied brengt conform de CROW maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal met zich mee. Dit is geen significante toename en kan naar verwachting opgevangen worden op de Wickenburghseweg.

In de bouwfase zal er een tijdelijke toename zijn van zwaar verkeer. Passeren op de Wickenburghseweg is lastig gezien het smalle wegprofiel. De weg kent wel enkele 'vluchthavens'. In de bouwfase zal gekeken worden of bevoorrading gedaan kan worden met kleinere voertuigen dan wel of aan- en afvoer van bouwmaterialen op rustige tijden kan plaatsvinden.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 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 gebruikgemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige 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) flexibilitatsbepalingen 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), en daarna met de 'Bestemmingsregels', 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen 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 't Goy en omgeving'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

### *Natuur*

De bestemming 'Natuur' is opgenomen om de ecologische zone en de ten noorden gelegen watergang te faciliteren. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden staan in dit artikel centraal. Gebouwen zijn niet toegestaan en uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheidingen mogen worden gebouwd.

Om de bovengenoemde waarden verder te beschermen, is bovendien een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk (geen bouwwerk zijnde) of van werkzaamheden voorgeschreven. Ingrepen die de genoemde waarde mogelijk aantasten zijn zodoende pas toegestaan nadat is gebleken dat deze waarden hiermee niet onevenredig worden geschaad.

### *Tuin - Voortuin*

Bij de bestemmingsregeling 'Tuin - voortuin' wordt uitgegaan van het principe dat die gebieden uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven. Als uitzondering hierop zijn wel erkers en serre's, alsmede kliko ombouwen toegestaan.

### *Wonen - Vrijstaand*

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bedoeld voor de bestaande en beoogde vrijstaande woningen. Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. De bouwvlakken zijn ruim, omdat de bestaande woning mogelijk gesloopt en herbouwd wordt. Hiermee bestaat voor beide woningen de mogelijkheid ze gunstig te positioneren.

De maximale inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 660 m<sup>3</sup>. Bij de woning mogen tevens vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij het oppervlak maximaal 50% van het oppervlak van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag bedragen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup>. Met afwijking is het mogelijk de inhoud van een woning te vergroten tot 800 m<sup>3</sup>.

### *Waarde - Archeologie 2 en 3*

De gebieden met een (middel)hoge archeologische (verwachtings)waarde hebben een dubbelbestemming gekregen. Wanneer hier een ingreep in de bodem plaatsvindt met een in de regels bepaalde omvang en diepte, dan kan een omgevingsvergunning nodig zijn.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 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, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening, afsluiten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 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 te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt. 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 beroepschrift 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

Op 27 mei 2019 vond bij initiatiefnemers thuis een buurtparticipatie plaats. Voor deze avond waren de directe omwonenden mondeling en schriftelijk uitgenodigd. Op deze avond waren de navolgende personen aanwezig:

Mariska en Frank de Nijs (initiatiefnemer)  
Matthijs en Jolanda van de Vathorst (initiatiefnemer)  
Jeroen van Nuland (buro SRO)  
Simone en Bart Agterberg (buren)  
Riet Agterberg (buren)  
Theo en Landa Agterberg (overburen)  
Jan Agterberg (overburen)  
Dirk van Maaswaal (naast fruitteler)  
Edwin Tuil (overburen)  
Hans en Annet Nederend (overburen)  
Fam. Hendriks (overburen)

Op de avond zijn het schetsplan, de inrichting van de natuurzone en de procedure toegelicht. De reacties op het voorgenomen plan waren alleen maar positief. Met alle burens is besproken of bij de start van de formele procedure nog een avond noodzakelijk was. Hieraan was geen directe behoefte. Met geïnteresseerden lopen gesprekken over de verkoop van een deel van de boomgaard. De directe burens gingen onderzoeken of een eventuele aankoop van de kavel mogelijk is. Verder is afgesproken dat de initiatiefnemers bij de start van de procedure dit kenbaar maken aan de burens.

#### *Aanvullende informatie*

Omdat de procedure langer geduurd heeft dan op voorhand verwacht zijn de burens informeel op de hoogte gehouden omtrent de voortgang. Op verschillende momenten zijn de burens informeel bijgepraat. Voortuitlopend op de formele procedure zijn alle burens, die in 2019 aanwezig waren bij het eerste overleg, ook schriftelijk geïnformeerd dat ook met de gemeente Houten overeenstemming is over het plan en dat de formele procedure in het najaar van 2022 van start gaat.

#### **6.2.2 Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg is een reactie ontvangen van de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Het VRU stelt, na bestudering van het ontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek, vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvoor een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Het VRU vraagt aandacht voor de bluswatervoorziening. Aandacht wordt gevraagd aan het bepaalde in art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012.

De provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden hebben beide aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen.

#### **6.2.3 Verslag zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.