

bestemmingsplan
Kaaidijk 7, Schalkwijk
 Gemeente Houten



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.0760Kaaidijk7-VSBP

Datum: 2024-03-05

Contactpersoon Buro SRO: dhr. J. van Nuland | dhr. F. Polderman

Kenmerk Buro SRO: SR180238

Opdrachtgever: Dhr. Wit, E de

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4 Omgevingsaspecten	20
4.1 Milieueffectrapportage	20
4.2 Bodem	22
4.3 Geluid	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering	25
4.7 Water	27
4.8 Ecologie	30
4.9 Archeologie	32
4.10 Cultuurhistorie	33
4.11 Verkeer en parkeren	34
5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Verbeelding	35
5.3 Planregels	35
5.4 Wijze van bestemmen	36
6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1 Inleiding

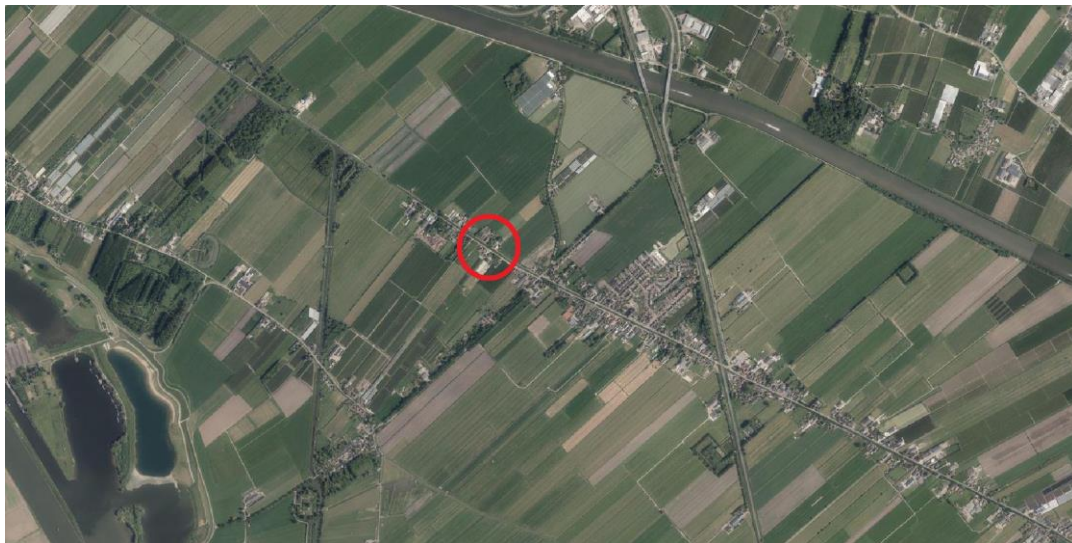
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Kaaidijk 7 in Schalkwijk te her-ontwikkelen. Hierbij zullen bestaande agrarische opstallen gesaneerd worden ten behoeven van de realisatie van een nieuwe woningen. Hierbij beroept initiatiefnemer zich op de ruimte-voor-ruimte regeling uit het geldende bestemmingsplan. Via deze regeling is het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen wanneer er minstens 750 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt conform de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Totaal wordt er ca. 1.485 m² aan verharding en gebouwen verwijderd. In het voorgenomen plan zal alleen de oude boerderij behouden blijven.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' (vastgesteld op 30 augustus 2017). De gronden op het plangebied hebben de bestemming 'wonen-vrijstaand' en de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 2' en 'waarde - Landschap 1'. Voor het slopen van de agrarische opstallen en het bouwen van een extra woning is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor deze planontwikkeling is een principeaanvraag gedaan bij de gemeente Houten. Het college van B&W is op 15 oktober 2020 akkoord gegaan met dit verzoek. Voorliggend bestemmingsplan is een voortzetting van deze aanvraag.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel ligt aan de rand van het dorp Schalkwijk. Dit lintdorp langs de Schalkwijkse Wetering is ontstaan door ontginning in 1130. Ten noorden van de wetering ligt de Vuylcop polder deze is genoemd naar de nabijgelegen ridderhofstad. In het hele gebied is de verkavelingsrichting goed zichtbaar, eenduidig en (bijna) haaks op de wetering. In het gebied heerst een landelijke sfeer met kleinschalige boerenerven en veel openheid. Het is een populair gebied voor recreatie door de goede recreatieve infrastructuur en de ligging nabij Houten, Nieuwegein en Utrecht. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Houten, sectie I, perceelnummer 1886 en heeft een oppervlakte van ca. 5.675m². De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



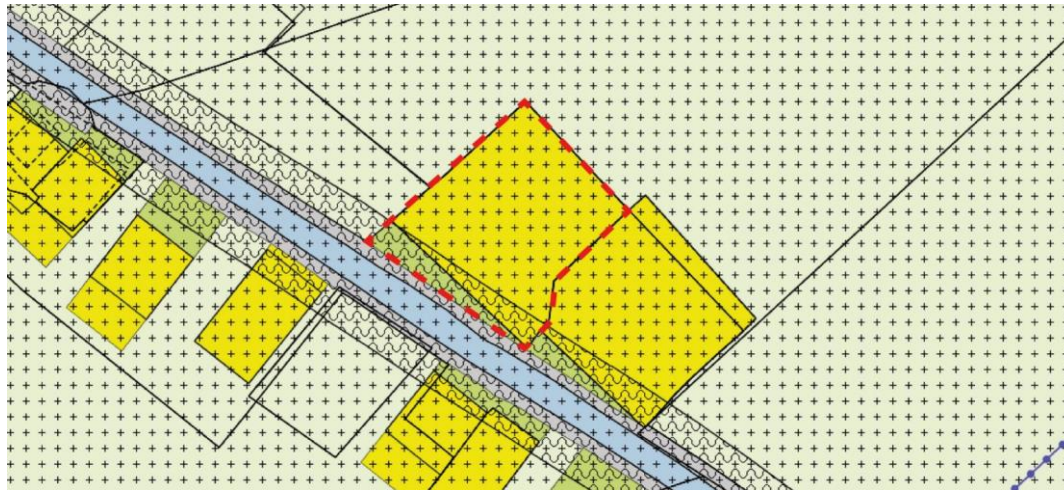
Figuur 1. Globale ligging plangebied (Rode cirkel, bron: Ruimtelijke plannen)



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk'. De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft dit bestemmingsplan op 30 augustus 2017 vastgesteld. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk'.



Figuur 3. Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' (rode omkadering, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden hebben in het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk de bestemming 'wonen-vrijstaand' en de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 2' en 'waarde - Landschap 1'. Op basis van artikel 28.2.1 onder c mag het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het bestaande aantal. Echter wordt in het voorgenomen plan meer dan 750m² gesloopt en dus mag in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht één nieuwe woning worden bijgebouwd. De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' heeft tot gevolg dat de behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van Schalkwijk in stand moeten worden gehouden. Omdat het plangebied is aangewezen als 'Waarde - Archeologie 2' zijn de gronden mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Een deel van het plangebied gelegen aan de Schalkwijkse Wetering heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

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

Het plangebied bestaat uit een smal perceel van ruim 3 ha met daarop een boeren ensemble. Gelegen aan de zuidwestkant van het perceel loopt de weg de Kaaidijk. Het erf wordt omzoomd door bosschages en houtwallen. Het overige gedeelte wordt gebruikt voor veeteelt. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de Trip. Figuur 4 hieronder geeft de huidige situatie weer en figuur 5 de bijbehorende oppervlaktes per gebouw.



Figuur 4. Huidige situatie plangebied met rood omcirkeld. (Ruimtelijke Plannen)

In onderstaande tabel wordt een overzicht van de aanwezige verharding gegeven:

	Verharding	Oppervlakte
1	Ligboxenstal	440 m ²
2	Garage	18 m ²
3	Mestsilo	105 m ²
4	Hooiberg	80 m ²
5	Kuilplaat (beton)	300 m ²
6	Kuilplaat (beton)	180 m ²
7	Mestopslagbak beton ommuurt	98 m ²
8	Voersilo beton	13 m ²
9	Olieopvangbak beton	2 m ²
10	Bakhuis	43 m ²
11	Woonhuis	370 m ²
12	Oude stal	206 m ²
	Totaal	1855 m ²

Figuur 5. Aanwezige verharding

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



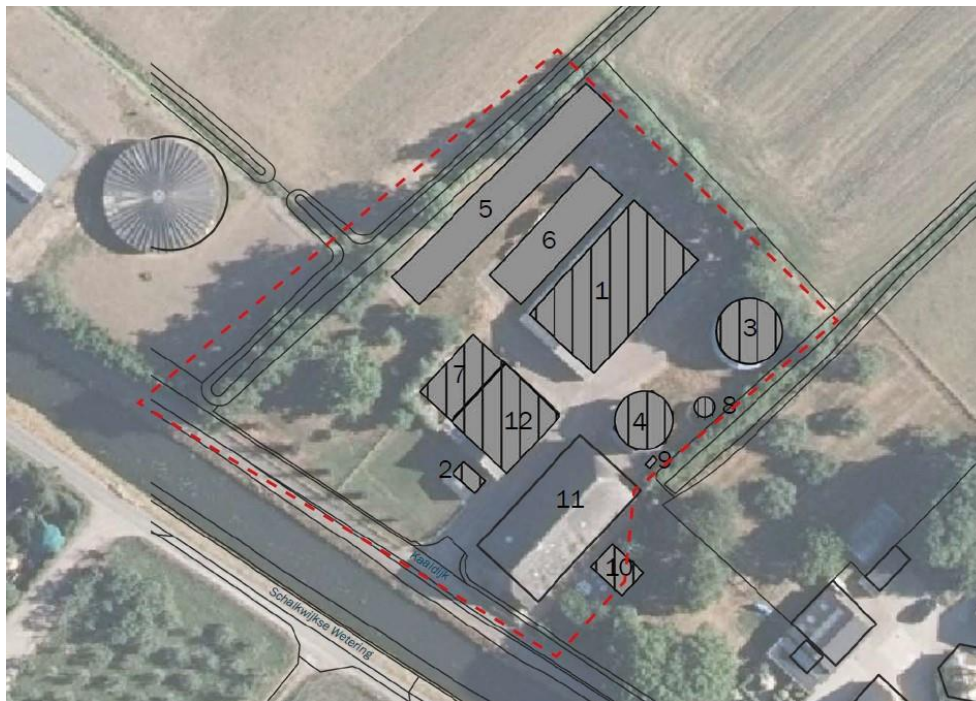
Figuur 6. Inrit plangebied vanaf de Kaaidijk, woonhuis en stal zichtbaar (bron: Google Streetview)



Figuur 7. Boerenensemble gezien vanaf de zijkant van het plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer heeft het voornemen de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding te saneren en daar een woning voor terug te plaatsen. Totaal wordt in het voorgenomen plan circa 1.485 m² gesaneerd aan verharding en gebouwen. Op het terrein blijft alleen het hoofdgebouw behouden. De overige opstallen worden gesloopt, de kuilplaten en onnodige verharding verwijderd. Onderstaande lijst geeft de oppervlakten van de bebouwing en de verharding weer en de naastgelegen tekening de locatie van de opstallen en verharding.



Figuur 8. Beoogde ingrepen (bron: Buro SRO)

	Gebouwen te slopen	Oppervlakte
1	Ligboxenstal	440 m ²
2	Garage	18 m ²
3	Mestsilo	105 m ²
4	Hooiberg	80 m ²
7	Mestopslagbak beton ommuurt	98 m ²
8	Voersilo beton	13 m ²
10	Bakhuis	43 m ²
12	Oude stal	206 m ²
	Verharding te verwijderen	
5	Kuilplaat	300 m ²
6	Kuilplaat	180 m ²
9	Olieopvangbak beton	2 m ²
	Bebouwing te behouden	
11	Woonhuis	370 m ²
	Totaal oppervlakte te verwijderen	1485 m ²

Figuur 9. tabel beoogde ingrepen

Het perceel kent een ruime opzet met voldoende ruimte voor water, groen en parkeren. Met de beoogde ingrepen wordt met de sloop van de bebouwing en het saneren van de verharding plaats gemaakt voor het bouwen van een nieuwe woning gelegen aan de zuidwestzijde van het plangebied. De beoogde erfverharding is zo gesitueerd dat het geheel zich presenteert als één erf. Hiermee wordt het authentieke karakter van het erf benadrukt. Figuur 8 Hieronder geeft de beoogde nieuwe situatie weer. De boerderij in het plangebied wordt behouden. In de beoogde situatie is rekening gehouden met de kenmerkende eigenschappen van Schalkwijk. Het huidige landschapsbeeld wordt in de beoogde situatie behouden en zichtlijnen worden behouden, versterkt en ook hersteld. Zo blijft het land ten noorden van het plangebied open. De natuurlijk houtwallen die als erfgrenzen worden gebruikt zullen behouden blijven. Met voornoemde plannen is sprake van een toename van de ruimtelijke kwaliteit; er komt natuur terug voor verharding. Zo wordt het bestaande groen grotendeels behouden en aangevuld met enkele hoogstammers. Daarnaast wordt er op het achtererf een solitaire boom of bomengroep geplant van het soort Eik, Linde of Esdoorn. Over de inrichting van het perceel is uitvoerig overleg geweest met de gemeente Houten en de provincie Utrecht. Provincie Utrecht heeft in het kader van het Unesco werelderfgoed dit plan ook bekeken en is akkoord.



Figuur 10. Beoogde ontwikkelingen (bron: Buro SRO)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingvisie (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

Aangezien de beoogde ontwikkeling geen rijksverantwoordelijkheid omvat zijn er geen raakvlakken met het rijksbeleid. In [subparagraaf 3.1.3](#) wordt op de Ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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 en 1 juli 2016 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 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. Daarmee kan geconcludeerd worden 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 verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie

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

Planspecifiek

Onderhavig plan maakt een stedelijke functie mogelijk in het landelijk gebied. In het voorgenomen plan wordt bebouwing gesloopt om ruimte te maken voor groen en wordt er beoogd een nieuwe woning te bouwen. Dit sluit aan bij de visie die de provincie heeft voor het plangebied. De ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd. Verstedelijking kan worden toegestaan, mits deze past bij de kenmerken en verstedelijkingsstructuren en dient in redelijke verhouding te staan tot de kwaliteitsversterking. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de structuurvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

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

De Omgevingsverordening

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

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

Programma's

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

Planspecifiek

Het voorgenomen plangebied ligt in het landelijk gebied van Schalkwijk. Het plangebied heeft de bestemming wonen en dus dient er geen wijziging van functie plaats te vinden.

Ruimte-voor-ruimte regeling

In de provinciale Ruimtelijke Verordening is artikel 9.11 de ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen. De provincie biedt de ruimte voor de bouw van één tot drie woningen in ruil voor sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. De huidige standaardnormen variëren bij ruimte-voor-ruimte van de bouw van één woning voor minimaal 750 m² sloop, tot maximaal 3 woningen voor minimaal 4.000 m² sloop. Naar mate er meer wordt gesloopt, ontstaat er meer ontwikkelruimte. In het beoogde plan wordt er circa 807 m² aan bebouwing verwijderd, waarmee het beoogde plan in aanmerking komt voor de ruimte-voor-ruimte regeling en daarmee in lijn is met de provinciale verordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied

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

Doelstelling

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

1. Versterken van de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende landschappen in het gebied en de samenhang hierbij vergroten;
2. Waarborgen van het cultureel erfgoed dat aanwezig is in het buitengebied;
3. Versterken van de (be)leefbaarheid en het gebruik van het buitengebied;
4. Stimuleren van de betrokkenheid van de burger bij de ontwikkelingen en kwaliteiten van het buitengebied;
5. Ontwikkelen van een helder landschappelijk beleidskader voor de opgaven en functies van het buitengebied.

Deelgebied Kom van Schalkwijk

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

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

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

De beoogde ontwikkeling heeft slechts een beperkte invloed op het landschap. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ruimtelijke karakteristiek van de (voormalige) boerenerven en wordt het karakteristiek ontginnings- en bebouwingslint van Schalkwijk behouden. De ontwikkeling sluit aan op de bestaande ontsluitingsweg aan de Kaaidijk, aan het kanaal de Schalkwijkse Wetering.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk Gemeente Houten

Structuurvisie Eiland van Schalkwijk Gemeente Houten is vastgesteld op 22 december 2011. De visie geeft planologische duidelijkheid en biedt een antwoord op ontwikkelingen die plaatsvinden in de landbouw, oprukkende verstedelijking, veranderende maatschappelijke omstandigheden en actuele grondposities. De structuurvisie is gericht op de duurzame ontwikkeling van het eiland met en door alle betrokken partijen. Met deze structuurvisie legt de gemeente de koers op hoofdlijnen vast voor ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk, waarbij:

Landbouw en recreatie de belangrijkste dragers zijn voor de economische ontwikkeling.

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

Daarnaast wordt met de structuurvisie een ontwikkelingsvisie aangereikt dat:

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

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

Planspecifiek

De structuurvisie benoemt de ontwikkelingskansen waarmee ondernemers en bewoners aan de slag kunnen. Particuliere initiatieven, welke in zekere zin bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied, zijn zeer welkom. Grootschalige woningbouw is niet passend in een hoofdzakelijk landbouwgebied. Het voorgenomen plan betreft het saneren van agrarische bebouwing en verharding en het realiseren van een vrijstaande woning. De landschapkenmerken, zoals het open landschap en de houtwal zullen worden behouden. Het voorgenomen plan is daarmee niet in strijd met de structuurvisie Eiland van Schalkwijk en zal daarom geen belemmeringen ondervinden.

3.4.2 Woonvisie 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 woningen 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.

Planspecifiek

De herontwikkeling van de planlocatie gaat uit van de sanering van bestaande agrarische bebouwing en de bouw van één nieuwe woning. Hiermee wordt voorzien in de bestaande woningbehoefte. Uit de woonvisie blijkt dat er tot 2040 een flinke woningbehoefte is. De gemeente Houten geeft in de visie aan dat ze open staan voor de initiatieven van particulieren. Daarnaast draagt het voorgenomen plan bij aan de toekomstbestendigheid en de verhoging van de kwaliteit van Schalkwijk. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met het gestelde in de woonvisie 2021-2030. Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de woonvisie.

3.4.3 Visie groen en biodiversiteit

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

Bij voorliggend plan wordt het bestaande woonhuis aangesloten aan de landelijke sfeer met kleinschalige boerenerven en de openheid. Naast het bestaande woonhuis wordt aan de westzijde een gezamenlijk erf met solitaire boom voorzien. Grenzend aan dit gezamenlijke erf komt aan de westzijde een nieuwe (schuur)woning op circa 8 meter afstand van de westelijke kavelgrens en 25 meter vanaf de Kaaidijk. Door de zijdelingse afstand en de landschappelijke richting te hanteren blijven er doorzichten mogelijk vanaf de Kaaidijk. Er ontstaat aan de voorzijde langs de Kaaidijk een groene ruimte en de bebouwing ligt net zoals de naastgelegen boerenerven op enige afstand van de Kaaidijk. De woning wordt met de nokrichting in de landschappelijke richting geplaatst en sluit hiermee aan op het ritmiek van de naastgelegen ensembles. Het perceel blijft begrenst met de natuurlijke houtwal en wordt waar nodig aangevuld met streekeigen beplanting.

Het realiseren van groen is in de vorm van bomen, eventuele struiken en graslanden. Deze bevoegde toevoeging van groen draagt bij aan de biodiversiteit, het tegengaan van hittestress en het creëren van groenere en daarmee prettigere woonomgeving. Er zullen hierdoor verschillende soorten in de grond te vinden zijn.

3.4.4 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.

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. Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

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 bevat namelijk 1 nieuwe woning. 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 van 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. De potentiële effecten van het plan op de omgeving zijn beperkt. De effecten hebben met name te maken met verkeer en geluidhinder die daardoor veroorzaakt worden. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om een opzichzelfstaande 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 op 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 het voorliggende bestemmingsplan, 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

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. De gronden voor de beoogde woning hebben al de bestemming Wonen. De beoogde planwijziging brengt niet met zich mee dat er extra eisen aan de bodemkwaliteit gesteld worden. Nader onderzoek kan daarmee achterwege gelaten worden.

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

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs alle wegen een geluidszone bevindt. Dit is de zone langs een weg waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uitzondering hierop zijn de wegen:

- Die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- Waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/u

De Kaaidijk is een smalle boerenweg die verder ten westen van het plangebied doodloopt. Weggebruikers zijn enkel omwonende en recreanten die zich in de nabije natuur willen bevinden. Daarnaast geldt ter plaatsen van de beoogde ontwikkeling aan de Kaaidijk en het Neereind een snelheidsregime van 30 km/u. Bij een dergelijke weg hoeft geen onderzoek te worden gedaan. Ook voor de Neereind, gelegen ca 20 meter ten zuiden van het plangebied, geldt een snelheidsregime van 30 km/u.

Spoorweglawaaai

Op ruim 1,1 kilometer ten oosten 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 hinder ondervindt van spoorweglawaaai.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect spoor- en wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt 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 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) (1,2 µg/m³) 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 de sloop van agrarische opstallen, het verwijderen van een deel van de verharding en het bouwen van één burgerwoning. Het project is aan te merken als een project van 'niet in betekenende mate' conform de NIBM-toets; de ontwikkeling heeft niet in betekenende mate invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven voor wat betreft het effect van het toevoegen van een nieuwe woning. De Wet Luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het initiatief voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

4.5 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

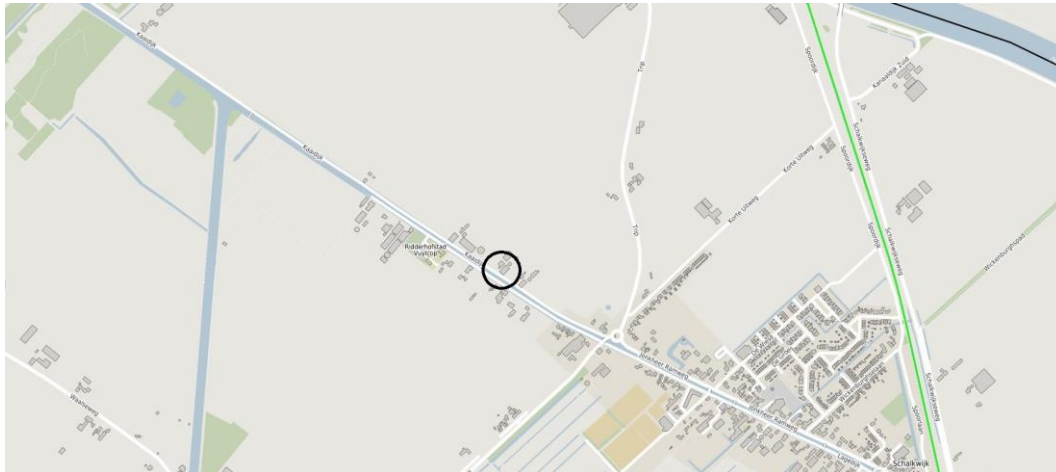
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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 1000 meter afstand van het plangebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Het kanaal betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voorts ligt op circa 1.1 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.

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

4.6 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 milieucolour 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.

Milieucategorie	Richtafstand tot een 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot een 'gebied met menging van functies'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1 / 3.2	50 / 100 m	30 / 50 m
4.1 / 4.2	200 / 300 m	100 / 200 m

Figuur 11: Richtafstanden per milieucategorie

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 functies 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 bestuursrechtsspraak van de Raad van State kan afscherming van het woonerf door middel van een heg eventuele resten van de gewasbeschermingsmiddelen tegenhouden.

Daarnaast moet hierbij de kanttekening gemaakt worden dat deze zone van 50 m uitgaat van de toepassing van bestrijdingsmiddelen zonder enige vorm van driftreductie. Sinds 1 januari 2017 is het op grond van het artikel 3.78a Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht om bij open teelten te spuiten met een driftreductie van 75%. Uitgaande van deze verplichte spuitmethode is middels de onderzoeksresultaten van de WUR te onderbouwen dat met een minimale afstand van 37,5 meter van de bebouwing tot de eerste bomenrij er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Schalkwijk. In de omgeving van het plangebied zijn woningen en (agrarische) bedrijven aanwezig. In de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat lintbebouwing in het buitengebied met een agrarisch karakter aan te merken is als gemengd gebied. Het plangebied wordt derhalve aangemerkt als 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één stap kunnen worden verlaagd. Voordat hierna nader ingegaan wordt op het aspect milieuzonering, is van belang om vast te stellen dat er op grond van het huidige bestaande planologische regime ter plaatse een woning al is toegestaan, zijnde een (milieu)gevoelige functie. De beoogde woonfunctie is dus geen nieuwe functie. Op de onderstaande tabel zijn de afstanden en milieuzonering weergegeven tot de dichtstbijzijnde bedrijven.

adres, bedrijf	milieucategorie	werkelijk afstand (m)	richtafstand gemengd gebied (m)	SBI-code
Kaaidijk 9, agrarisch	3.2	15	50	0141, 0142
Neereind tussen 21 en 23, fruitteelt	-	30	50 m (vuistregel vanuit jurisprudentie)	-

Figuur 12: De afstanden van beoogde bouwvlak tot aan de perceelsgrenzen van bedrijvigheid

Kaaidijk 9

Momenteel staan er meerdere schuren op het erf van Kaaidijk 9. De dichtstbijzijnde schuur ligt op ruim 50 meter afstand van de beoogde planlocatie. De toekomstige woning is op een afstand van ca. 15 m van het bouwvlak van Kaaidijk 9 gelegen. In samenspraak met de gemeente heeft de eigenaar van Kaaidijk 9 afgesproken geen nieuwe agrarische uitbreidingen te doen en is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt. Privaatrechtelijk is overeengekomen dat de gemeente Houten zorgdraagt voor de wijziging van de agrarische bestemming voor Kaaidijk 9 naar Wonen. De huidige bedrijvigheid bevindt zich op gepaste

afstand volgens de VNG milieuzonering. Derhalve kan gesteld worden dat de toekomstige woning op voldoende afstand van het agrarische bouwvlak is gelegen en geen belemmeringen zal ondervinden.

Neereind tussen 21 en 23

Direct aan de overkant van de Schalkwijkse wetering, gezien vanaf de planlocatie, ligt een boomgaard. In verband met spuitzones moet ook hier worden voldaan aan bepaalde afstanden. Genomen vanaf het bouwvlak van de nieuwe woning is er sprake van een afstand van meer dan 50 meter tot aan de eerste bomenrij. Aangezien de afstand tot aan de eerste bomenrij meer dan 50 meter bedraagt wordt er voldaan aan de minimale afstand die nodig is. De voortuin ligt logischerwijs binnen 50 meter dan de bestaande boomgaard. Een voortuin is aan te merken als spuitzone gevoelig indien daar langdurig wordt verbleven. Vanuit de jurisprudentie is te herleiden dat onder langsdurig circa 8 per etmaal wordt verstaan. Veelal wordt een voortuin gedurende de dag niet 8 uur gebruikt voor verblijf. Het plangebied heeft nu al de bestemming 'Wonen', waarmee er geen gevoelige bestemming op een kleinere afstand mogelijk wordt gemaakt. De Raad van State (ECLI:NL:RVS:2014:4036) heeft hierover geoordeeld dat de afstandseis van 50 meter niet geldt in bestaande situaties. De beoogde nieuwe woning staat verder van de bomengard dan de bestaande woning (Kaaidijk 7). Bij de nieuw te realiseren woning is er sprake van een goed woon- en leefklimaat nu de woning op een afstand van meer dan 50 meter staat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de richtafstanden voor gemengd gebied uit de VNG uitgave *Bedrijven en milieuzonering editie 2009*. Daarmee kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er kan gesteld worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omliggende bedrijven worden nu en in de toekomst niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. De beoogde ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering aan te merken als passend.

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^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

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

Waterwet

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 2022-2027 is het nieuwe Waterbeheerplan, Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities van De Stichtse Rijnlanden voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied.

In het Waterbeheerplan is Houten aangemerkt als Stedelijk middengebied. De inzet voor dit gebied is dat water een prominentere rol krijgt in gebiedsontwikkelingen en in de openbare ruimte. De inzet van water dient meerdere doelen, zoals de opvang van overtollige neerslag bij extreme buien en watervoorziening van stadswater met een goede waterkwaliteit en stedelijk groen. Om dit te bewerkstelligen neemt het HDSR een actieve rol aan in deze planprocessen.

Keur en uitvoeringsregels

Per 7 mei 2021 is de nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater.

Op grond van artikel 3.7 van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is het verboden om zonder vergunning van het college hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen en te lozen. Onder verhard oppervlak wordt verstaan: het deel van het aardoppervlak dat is afgedekt met niet of nauwelijks waterdoorlatende materialen of werken. Voorbeelden van verhard oppervlak zijn daken en bestratingen.

De voorwaarden om te werken zonder melding binnen de Algemene Regels zijn als volgt:

- Binnen de bebouwde kom wordt minder dan 500 m² of in overig gebied wordt minder dan 1.000 m² onverharde grond bebouwd of verhard. Of:
- Er is sprake van verscheidene te ontwikkelen min of meer aaneengesloten of samenhangende bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van binnen de bebouwde kom minder dan 500 m² of in overig gebied minder dan 1.000 m². Of:
- Indien een nieuw aan te leggen verhard oppervlak minder dan 10% van dat peilvak beslaat. Binnen de bebouwde kom een peilvak kleiner dan 5.000 m² en in overig gebied een peilvak kleiner dan 10.000 m².

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.

Water- en Rioleringsplan 2020-2023

In 2019 heeft de gemeenteraad van Houten het Water- en Rioleringsplan 2020 - 2023 vastgesteld. Hierin is de zorgplicht voor perceeleeigenaren bij de verwerking van regenwater op eigen terrein uitgewerkt. Perceeeigenaren moeten het regenwater op eigen terrein opvangen in een ondergronds infiltratiesysteem met een inhoud van 15 mm per m² ten opzichte van het verhard afvoerend oppervlak.

Planspecifiek

Watertoets

De watertoets is een standaard overleg met het waterschap dat gevoerd moet worden wanneer de planologische situatie op een locatie wijzigt. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de voorliggende waterparagraaf worden de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

In het plangebied ligt een waterkering (type 'overig'). De waterkering bestaat uit een zone waterstaatwerk en beschermingszone. Binnen de zone Waterstaatwerk (rood) is geen bebouwing toegestaan. Voor het plaatsen van bouwwerken in de beschermingszone (blauw) van een overige waterkering geldt alleen zorgplicht (paragraaf 36.2.5 in uitvoeringsregels bij de Keur 2018, zie Regelgeving waterbeheer uitgelegd - HDSR).

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat bij een toename van meer dan 5.000 m² aan verharding (landelijk gebied) een infiltratiesysteem dient te worden aangelegd met 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak en een vergunning nodig is voor de lozingsconstructies naar oppervlaktewater. In de beoogde situatie wordt een nieuwe woning gebouwd, echter wordt er circa 1.485 m² aan verharding verwijderd. Er zal dus geen toename van verharding plaatsvinden.

Waterafvoer

De bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Dit houdt in dat het hemelwater wordt afgekoppeld en in het gebied geïnfiltreerd/opgevangen en dat het vuilwater via het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd wordt.

De voordelen van het afkoppelen van hemelwater zijn:

- de riolering wordt ontlast waardoor minder overstorten van ongezuiverd rioolwater optreden;
- de zuivering krijgt minder schoon water te verwerken waardoor het zuiveringsrendement verbetert;
- schoon hemelwater wordt geloosd in het gebied waar het valt, zodat er in droge tijden geen gebiedsvreemd water ingelaten hoeft te worden.

In 2019 heeft de gemeenteraad van Houten het Water- en Rioleringsplan 2020 - 2023 vastgesteld. Hierin is de zorgplicht voor perceeleigenaren bij de verwerking van regenwater op eigen terrein uitgewerkt. Perceeleigenaren moeten het regenwater op eigen terrein opvangen in een ondergronds infiltratiesysteem met een inhoud van 15 mm per m² ten opzichte van het verhard afvoerend oppervlak.

Het hemelwater moet geheel op eigen terrein te worden verwerkt. Hierbij is de gemeentelijke eis om 15 mm van het toekomstig oppervlak via een krattensysteem of IT leiding en extra materiaal met holle ruimte (granulaat 4/32) in de bodem te bergen. De beoogde woning heeft een oppervlakte van 370 m². Hiervoor geldt dat er een totaal van 5,55 m³ moet worden opgevangen. Dit zal worden meegenomen in de beoogde ontwikkeling. De overloop van dit systeem kan dan worden aangesloten op oppervlaktewater.

Geconcludeerd kan worden 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 is 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 plantsoorten 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

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden naar verwachting geen sprake. Huidige plangebied ligt op grote afstand (meer dan 7km) van de dichtstbijzijnde natura 2000-gebieden. De effecten van de bouw van één woning op deze gebieden zou minimaal zijn. Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied ligt op circa 12 km afstand. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een Voortoets, 'nee, tenzij' -toets en/of AERIUS-stikstofberekening is niet noodzakelijk. Uit een verkennende berekening voor stikstof is gebleken dat bij een emissie van 41,0 kg/j NOx en 15 g/j NH3 en geen berekenbaar effect optreedt. Uit kencijfers is gebleken dat in de bouwfase voor de bouw van één woning circa 5 kg/j aan NOx vrijkomt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

QuickScan flora en fauna

In het kader van Wet natuurbescherming is een quickscan voor het plangebied door Blom ecologie B.V. (december 2020) uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wnb. De ontwikkeling aan de Kaaidijk 7 te Schalkwijk, het saneren van de opstallen en het realiseren van een vrijstaande woning, is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro). Wel zijn er aantal maatregelen die getroffen moeten worden.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.

De effecten van de beoogde ontwikkeling op de omliggende Natura-2000 gebieden zullen minimaal zijn. Uit de quickscan is gebleken dat de beoogde ontwikkeling geen schade levert aan de flora en fauna van het plangebied. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Wet natuurbescherming.

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

In het geldende bestemmingsplan 'Eiland van Schalwijk' is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Met de categorie 3 is de verwachting dat de gronden een hoge archeologische verwachting hebben, 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)

De gemeente Houten heeft een eigen 'archeologische maatregelenkaart' voor haar grondgebied laten opstellen. Onderhavig plangebied bevindt zich op deze kaart binnen een gebied of terrein met hoge archeologische waarde (categorie 3). Dit betekent dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij aanpassingen aan de bestaande bebouwing bij een oppervlakte groter dan 500 m² en/of dieper dan 0,5 m -mv. Bij de beoogde ontwikkelingen is geen sprake van het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m². In het beoogde plan wordt een vrijstaand huis gebouwd waarvan het oppervlakte minder dan 500 m² is. Bij de sloop van opstallen en verharding zal de bodem niet dieper geroerd worden dan dat dit met de bouw en aanleg is gebeurd. Mogelijk moet er bij de sloop van de gebouwen archeologisch onderzoek plaatsvinden.

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

In de omgeving van het plangebied liggen enkele rijksmonumenten. Op meer dan 1,5 km ten westen en zuidwesten van het plangebied liggen goed behouden onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Werk aan de Waalse Wetering, gebouwd tussen 1875 en 1878. Het ligt op het Eiland van Schalkwijk ten oosten van Tull en 't Waal op een hoger gelegen deel in het landschap. Het was een klein gesloten aardwerk met een hoge frontwal en een kleine kazerne met daar bovenop een remise. Het geschut hield het voorterrein onder vuur en bestreek de Achterdijk met de Vuylkoopstroomrug. De kanonnen konden ook de vijandelijke troepen bij Houten onder vuur nemen.

Fort WKU, gebouwd tussen 1873 en 1879. Het fort bestond in eerste instantie uit een gracht met daaromheen een aarden wal. Dit verdedigingswerk hield een deel van de noorder Lekdijk onder vuur. Ook zorgde het voor de verdediging van de Lange Uitweg en kon het vuur uitbrengen op niet te inunderen gebied in het noordoosten. Het geheel was in 1879 gereed.

Fort Lunet aan de Snel, gebouwd rond 1845 als een aarden verdedigingswerk direct ten noorden van Fort Honswijk. Het geschut van de Lunet grendelde de toegang tot Fort Honswijk af en hield het binnentalud van de noorder Lekdijk onder vuur. In 1874 werd het verbouwd tot een fort met bomvrije gebouwen.

Fort Honswijk. Het grote fortterrein aan de Lek is aangelegd tussen 1841 en 1848. Het fort met grote bakstenen fortoren werd ook wel Fort Willem II genoemd. Het was het eerste en grootste fort met bomvrije toren in de NHW. Het was omgeven door een gracht met een ophaalbrug. Fort Honswijk diende samen met Fort Everdingen als afsluiting van de toegang tot de Lek. Ook verdedigde het geschut van Honswijk de hoofdinundatiesluis, een belangrijke sluis voor het inunderen van het land.

De linie deed dienst tussen 1815 en 1940. Als een vijand eraan kwam, konden stroken land tussen Muiden en de Biesbosch onder water gezet worden. Het land werd daardoor moeilijk begaanbaar voor de vijand. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een ingenieus samenstel van allerlei verdedigingswerken.

Het plangebied ligt ook aan de Kaaidijk. Deze weg wordt gezien als een historische weg, met herkenbare kenmerken. De polder achter het plangebied gekenmerkt door de typische strokenverkaveling. Veelal hebben deze stroken een lichte kromming, ontstaan door manier waarop het akker werd geploegd. Andere belangrijke cultuurhistorische kwaliteiten rondom het plangebied zijn:

- de historische kern van Schalkwijk bestaande uit de Brink en omliggende bebouwing;
- de oorspronkelijke cope-verkaveling;
- het open karakter van het veenweidelandschap;
- de herkenbaarheid van de (voormalige) agrarische ensembles in het landschap, waaronder de bebouwing in het plangebied;
- de lekdijk inclusief de uiterwaarden;
- diverse archeologische monumenten in de omgeving zoals de locatie waar voorheen Kasteel Schalkwijk heeft gestaan.

De beoogde ontwikkelingen doen geen afbreuk aan deze elementen. Bij de beoogde ontwikkelingen is rekening gehouden met de cultuurhistorie van de omgeving. Cultuurhistorische waarden vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

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

4.11.1 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 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

In de Nota Parkeernormen Houten (vastgesteld op 11 februari 2014) is aangegeven dat het plangebied behoort tot de categorieën 'kleine kernen en buitengebied' en 'weinig stedelijk'. Een woning ≥ 140 m² heeft een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoekersparkeren). Deze benodigde parkeerplaatsen zijn al gerealiseerd op eigen terrein. Bij de realisatie van een woning kunnen ook de 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 Kaaidijk.

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 Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

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

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

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc. Voor de analoge verbeelding is 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) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende 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 Eiland van Schalkwijk. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen - Vrijstaand

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bedoeld voor de bestaande en beoogde vrijstaande woningen. Per bouwvlak is 1 woning toegestaan. De maximale inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen bedraagt 660 m³. Bij de woning mogen tevens vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, waarbij het oppervlak maximaal 50% van het oppervlak van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag bedragen, tot ten hoogste 50 m². Met afwijking is het mogelijk de inhoud van een woning te vergroten tot 800 m³.

Waarde - Archeologie 2

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.

Waarde - Landschap 1

Het plangebied heeft de dubbelbestemmingswaarde Landschap 1. Gebieden met deze waarden zijn verplicht tot het behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk.

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 gaat met de initiatiefnemer van het project nog een anterieure overeenkomst sluiten.

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 beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

De planontwikkeling is al enige tijd onderweg. Tussentijds zijn de directe burens geïnformeerd over de voortgang van de planvorming. Daarnaast zijn de plannen gepresenteerd in het kader van het 'grotere' ASV 1 plan waar de direct naastgelegen buurkavel onderdeel van uit maakt.

6.2.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is een reactie van de provincie Utrecht ontvangen. Opgemerkt is dat in de plantoelichting wordt aangegeven dat wanneer alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de te slopen bebouwing een grotere oppervlakte heeft dan 750 m², de bouw van één extra woning is toegestaan. In de plantoelichting staat dat een oppervlakte van 1.485 m² aan verharding en gebouwen wordt gesaneerd. In deze optelsom is ook verharding zoals kuilplaten meegenomen. Deze verharding, geen gebouwen zijnde, maakt geen onderdeel uit van de Interim Omgevingsverordening bedoelde te slopen oppervlakte bedrijfsbebouwing. De te verwijderen verharding kan uiteraard wel onderdeel uitmaken van de totale kwaliteitsverbetering op het perceel. Door de provincie is vastgesteld dat voorliggende plan voorziet in voldoende sloopmeters om de vereiste 750 m² te bereiken. Het plan is daarmee passend.

Daarnaast is opgemerkt dat een belangrijke voorwaarde in artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening is dat de betrokken bouwpercelen evenredig worden verkleind en de woningen landschappelijk goed worden ingepast. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is het clusteren van bebouwing bij nieuwe ontwikkelingen. In de voorgestelde opzet van de bebouwing wordt clustering gemist. De nieuw te realiseren woning staat ver van de bestaande boerderij af. Grote waarde wordt gehecht aan het één erfprincipe. Bijvoorbeeld in de vorm van een erf met de oude bestaande boerderij en een nieuw te realiseren schuurwoning (op de plek van de te slopen schuren naast of achter de boerderij) en ontsloten via één inrit. Een dergelijke opzet doet het meest recht aan de bestaande erfstructuur. Het inrichtingsplan is hierop aangepast. De bestaande hooimijt wordt behouden, daarmee zijn de mogelijkheden voor eventuele vergunningsvrije mogelijkheden beperkt. Daarnaast is de tweede uitrit in zekere zin komen te vervallen. Door deze te wijzigen naar een authentiek karrenspoor is een relatie gelegd met de achterliggende agrarische gronden en blijven deze gronden ook vanaf de Kaaidijk bereikbaar. Daarnaast wordt erfverharding 'gedeeld' waarmee het geheel zich presenteert als één erf. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provincie Utrecht.

6.2.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 tot en met woensdag 14 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.