Bestemmingsplan
Overeind 22, Schalkwijk

Uw specialist in

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Juli 2022

Vastgesteld

Bestemmingsplan
“Overeind 22, Schalkwijk”

Plannaam:	Overeind 22, Schalkwijk
IMRO-code:	NL.IMRO.0321.0600OVEREIND22-VSBP
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
Datum:	Juli 2022

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 6
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 6
1.4 HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME 6
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 9

2.1 BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING 9

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE 12

3.1 GEWENSTE ONTWIKKELING 12
3.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 18
3.3 VERKEER EN PARKEREN 21

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 23

4.1 RIJKSBELEID 23
4.2 PROVINCIAAL BELEID 25
4.3 REGIONAAL BELEID 35
4.4 GEMEENTELIJK BELEID 36

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN 43

5.1 GELUID (WET GELUIDHINDER) 43
5.2 BODEMKWALITEIT 44
5.3 LUCHTKWALITEIT 45
5.4 EXTERNE VEILIGHEID 47
5.5 MILIEUZONERING 49
5.6 GEUR 51
5.7 ECOLOGIE 52
5.8 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 54
5.9 WATERASPECTEN 55
5.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 58
5.11 UNESCO WERELDERFGOEDLIJST: NIEUWE HOLLANDSE WATERLINIE 59

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 61

6.1 INLEIDING 61
6.2 OPZET VAN DE REGELS 61
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 63

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 65

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN 66

8.1 VOOROVERLEG 66
8.2 INSPRAAK 66
8.3 ZIENSWIJZEN 66

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 67

BIJLAGE 1 ERFINRICHTINGSPLAN 68
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER 69

BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK 70
BIJLAGE 4 NADER BODEMONDERZOEK 71
BIJLAGE 5 STIKSTOFONDERZOEK 72
BIJLAGE 6 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 73
BIJLAGE 7 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK 74
BIJLAGE 8 OVERZICHT PARTICIPATIE 75
BIJLAGE 9 NOTA AMBTELIJKE WIJZIGINGEN 76

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel aan het Overeind 22 te Schalkwijk. Op het perceel staat momenteel een vrijstaande, monumentale woonboerderij met bijgebouwen. Het perceel heeft een woonbestemming ter plaatse van de woning en een agrarische bestemming op het achtererf achter de woning.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen. De herontwikkeling gaat uit van een mix van woonfuncties, recreatiefuncties, horecafuncties en agrarische functies in combinatie met kleinschalige ambachtelijke en educatieve activiteiten. Dit kan worden gezien als een zogenaamd ecodorp. Dit betreft een woonvorm waarbij men op een uitgebreide manier met elkaar samenleeft in onderlinge verbondenheid en op een duurzame wijze. De essentie van de visie is om de verbintenis terug te vinden. De bewoners dienen allemaal een bijdrage te leveren aan de instandhouding van "Ons Dorpje Overeind", wat betekent dat iedereen een functie/taak krijgt op het erf, bijvoorbeeld het telen van gewassen, verzorgen van vee, ambachtelijke werkzaamheden etc.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

- Het slopen van de aanwezige kippenschuren en een varkensstal, totaal circa 233 m^2;
- Het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden;
- Het realiseren van één twee-onder-één-kap woning;
- Het realiseren van één woning in een bestaande schuur;
- Het realiseren van een bed and breakfast inclusief zorgcomponent in een te verplaatsen en herbouwen hooiberg;
- Het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte op de verdieping van de hooiberg;
- Het organiseren van workshops (o.a. op het gebied van yoga, houtbewerking, duurzaamheid/ecologie, voedselbos etc.) in de schuur en de te herbouwen hooiberg;
- Het realiseren van ambachtelijke bedrijfsfuncties in de bestaande schuur (houtwerkplaats/educatie);
- Het realiseren van een recreatief rustpunt inclusief terras (tussen de 65 en 90 m^2) met ondergeschikte horeca voor recreanten;
- Het hobbymatig uitvoeren van agrarische activiteiten (o.a. het houden van vee in een bestaande loods);
- Het realiseren van een hoogstamfruitboomgaard;
- Het telen van gewassen en inrichten van het land volgens de principes van permacultuur (o.a. door middel van realisatie van voedselbossen)
- Het realiseren van een kas van 25 m^2;
- Het realiseren van een parkeerterrein;
- Het verbinden van bestaande watersystemen door een doodlopende watergang te verbinden met een andere watergang;
- Het realiseren van een waterpoel.

Naast de woning is het wenselijk om in de bestaande schuur naast de woonboerderij een ambachtelijke functie te realiseren. Het gaat om een houtwerkplaats waar tevens workshops en educatie gegeven gaan worden. Deze workshops en educatie gaan over voedselbossen en houtbewerking en worden onder andere aan scholieren gegeven. In het achterste deel van de schuur komt beneden de houtwerkplaats.

De verscheidene beoogde ontwikkelingen passen niet in het vigerende bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk". Momenteel is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan binnen de woonbestemming. Ook zijn de gewenste (neven)activiteiten niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van zowel de woonbestemming als de agrarische bestemming.

De gemeente Houten heeft aangegeven wel te kunnen instemmen met de gewenste herontwikkeling van het erf en heeft hierover een positief principebesluit genomen. Om de ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Aangetoond wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten oosten van Schalkwijk. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente houten, sectie K, nummer 673. De ligging van het plangebied ten opzichte van Schalkwijk en de ligging ten opzichte van de directe omgeving (rode ster/belijning) is weergegeven in afbeelding 1.1.

Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Overeind 22, Schalkwijk" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0321.0600OVEREIND22-VSBP) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de gemeente Houten op 1 september 2015 vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven.

Afbeelding 1.2 Verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen – Vrijstaand', 'Tuin – Voortuin' en 'Agrarisch'. Ter plaatse van de woonbestemming is een bouwvlak gelegen. Tevens gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Landschap 1;
- Waarde – Landschap 3;
- Waterstaat – Waterkering.

Hierna wordt separaat op de geldende bestemmingen ingegaan.

Wonen - Vrijstaand
Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven aan huis. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, in vrijstaande vorm. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, in dit geval één. . De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal 3,2 en 8 meter. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedragen maximaal 3,2 en 6 meter.

Tuin – Voortuin

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor voortuinen, erven en verhardingen. Tevens zijn erkers, voordeurluifels en kliko-ombouwen behorend bij het hoofdgebouw in aangrenzende bestemming toegestaan. Tot slot zijn inritten ten behoeve van parkeren en water(huishoudkundige) voorzieningen toegestaan.

Agrarisch

Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor het uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten en fruitteelt. Onder een agrarisch bedrijf wordt verstaan: een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. In dit geval is geen bouwvlak aanwezig. Het oprichten van gebouwen is, met uitzondering één schuilstal onder voorwaarden, dan ook niet toegestaan.

Waarde – Archeologie 1

Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Waarde – Landschap 1

Gronden met deze bestemming zijn met de bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de linten van Tull, 't Waal en Schalkwijk.

Waarde – Landschap 3

Gronden met deze bestemming zijn met de bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de polders Blokhoven en Vuylcop.

Waterstaat – Waterkering

Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het in stand houden, beheer en het onderhoud en verbetering van de waterkering.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkelingen op het erf Overeind 22 zijn op meerdere punten in strijd met het geldende bestemmingsplan. Binnen de woonbestemming en agrarische bestemming ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gewenste gebouwen en functies. Dit bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch regime, waarin het beoogde plan met maatwerk is mogelijk gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Houten beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieu- en water aspecten de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

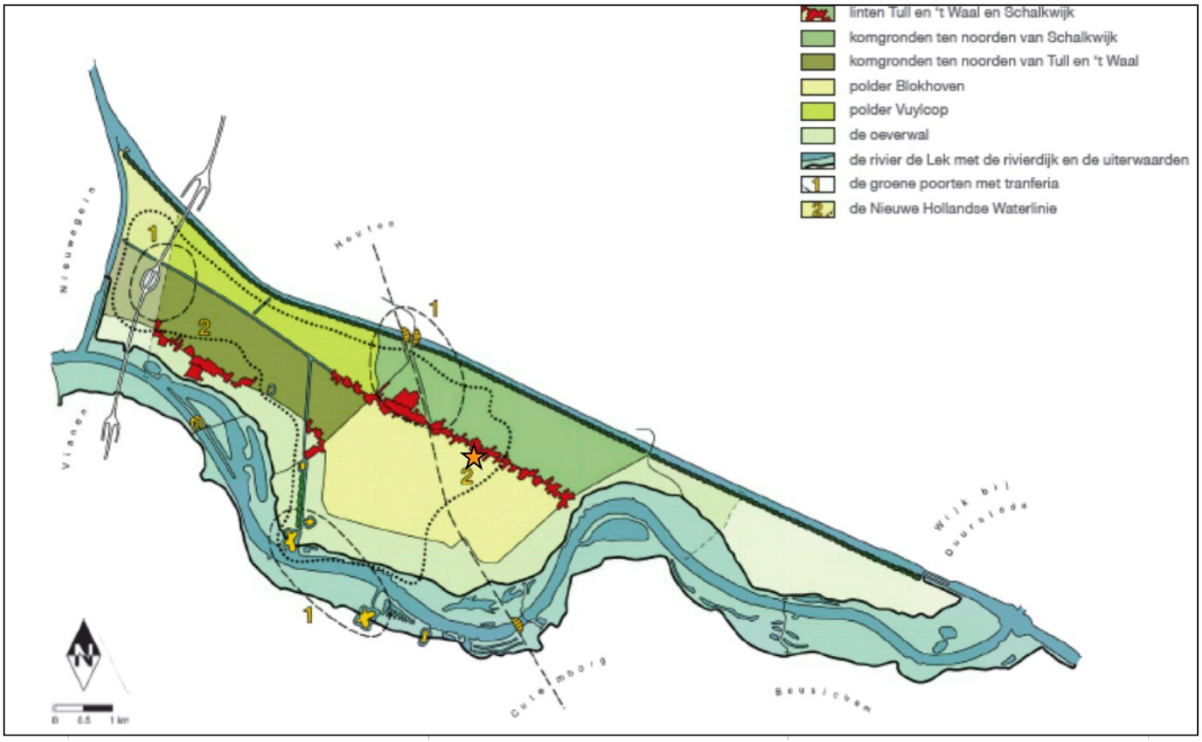
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

2.1.1 Eiland van Schalkwijk

Algemeen
Het Eiland van Schalkwijk ligt in het rivierengebied. Het rivierengebied is een landschap met een langgerekte opbouw. Door de fysieke ondergrond en het menselijk gebruik daarvan, zijn duidelijk verschillende deelgebieden ontstaan: Flank, Langbroek, Kromme Rijn, Nederrijn/Lek en Schalkwijk. Elk deelgebied heeft zich ontwikkeld rondom een centrale ruggengraat. Rond deze ruggengraat is de eigen identiteit het sterkst te ervaren. De overgangen tussen deelgebieden zijn vrijwel overal geleidelijk, zonder scherpe grenzen. De verschillen tussen de deelgebieden zijn goed te beleven door routes dwars op de ruggengraat en kenmerkende vergezichten. De plekken waar ruggengraten beginnen, eindigen of elkaar ontmoeten verdienen extra aandacht. Hier komen ruimtelijke kenmerken en verhalen bij elkaar. Dit zijn de focuspunten van het rivierengebied. Enkele zijn als aandachtsgebied aangewezen, omdat er veel dynamiek is of omdat behoud extra inzet vraagt. De kernkwaliteiten staan hier onder druk. Tevens is een deel van het eiland van Schalkwijk onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het plangebied ligt tussen het lint Schalkwijk ten noorden en de polder Blokhoven ten zuiden. In afbeelding 2.1 is dit weergegeven. Het plangebied is met de oranje ster aangeduid.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied op het eiland van Schalkwijk (Bron: Gemeente Houten)

Hierna wordt kort op de kwaliteiten en kenmerken van beide gebieden ingegaan:

Lint Schalkwijk
De linten zijn ontstaan op de voormalige stroomruggen in het gebied en bestaan uit bebouwing op de koppen van de cope verkaveling aan weerszijden van de ontginningslijnen van de Schalkwijkse Wetering en de Waalse Wetering. De bebouwing volgt de lengterichting van de kavel en staat licht gedraaid ten opzichte van de ontginningswegen. Als totaal is het lint lang en gestrekt in een relatief smal profiel.

In de kern van het lint is er een dichtere bebouwingstructuur, maar altijd is langs de bebouwing het achterliggende erf, de beplanting en het agrarisch landschap te zien. Dat is een specifieke kwaliteit, en daarmee een ruimtelijke drager van de kern. Meer van de kern van het lint af ontstaat er een meer open bebouwingstructuur, waar het agrarisch landschap af en toe tot aan de weg doorloopt. Hierdoor ontstaat in deze delen van het lint een mooie afwisseling tussen particulier bebouwde kavels en het uitzicht over het agrarische landschap. Door dit contrast is de omgeving tegelijkertijd beschut en weids.

Een andere karakteristieke drager wordt gevormd door de erfbeplanting tussen de bebouwing. De lengterichting van het lint wordt niet ondersteund met groen, maar het groene karakter ontstaat voornamelijk door de inrichting van de private tuinen. Er zijn veel smalle lange particuliere kavels.

Daar waar bomenrijen, houtwallen en singels zijn, volgen die voornamelijk de lengterichting van de cope verkaveling en dus niet de richting van het lint. De gras taluds langs de wetering is (naast het privégroen) het enige openbare groen wat bijdraagt aan de groene uitstraling van het lint.

Polder Blokhoven
De polder Blokhoven is totaal circa 7 km^2 groot en vormt daarmee de grootste open ruimte op het eiland. Het grootst aaneengesloten oppervlak dat je kunt overzien is 3 km^2. De ruimte in Blokhoven (samen met die van de polder Vuylcop) maakt dat het Eiland van Schalkwijk als weids en ruim ervaren wordt. Deze open ruimte is een ruimtelijke drager voor het gehele eiland. De polder Blokhoven bestaat uit hoger en lager gelegen gronden. De hogere gronden zijn geschikt voor fruitteelt en worden deels ook zo gebruikt, er is meer beschutting en opgaand groen. De lagere gronden zijn in gebruik als weidegrond.

2.1.2 Locatie plangebied

Het plangebied ligt aan het Overeind, ten oosten van de kern Schalkwijk. Het dorp Schalkwijk bestaat uit een bijna vier kilometer lang bebouwingslint door het veenweidelandschap tussen de kern Schalkwijk en de rivier de Lek. Het plangebied maakt onderdeel uit van deze lintstructuur. Het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer van de kern. Zoals reeds aangegeven kent het gebied karakteristieke ruimtelijke kenmerken. Aan de noordzijde betreft dit het lint van Schalkwijk, aan de zuidzijde betreft dit de polder Blokhoven.

De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het Overeind, een relatief smalle ontsluitingsweg die de zuidelijke percelen van het lint ontsluit en parallel ligt aan de provinciale weg. Tussen de ontsluitingsweg en de parallelweg loopt een watergang: de Schalkwijkse wetering. Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen weilanden als onderdeel van het open landschap achter het lint. Ten westen van het plangebied bevinden zich woonfuncties als onderdeel van het lint.

Het plangebied zelf betreft een voormalig agrarisch erf, dat reeds is bestemd met een woonbestemming. Het erf bestaat uit een woonboerderij, drie schuren, een stal en een oude hooiberg. Tussen de gebouwen zijn erfverharding en tuinen gelegen. Rondom het erf zijn de gronden in gebruik als grasland. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld van het plangebied opgenomen.

Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Utrecht)

Afbeelding 2.3 Straatweergave van het plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling. Zoals in de aanleiding reeds aangegeven is initiatiefnemer voornemens om het perceel te herontwikkelen. De herontwikkeling gaat uit van een mix van woonfuncties, recreatiefuncties, horecafuncties en agrarische functies in combinatie met kleinschalige ambachtelijke activiteiten. Er worden enkele gebouwen gesloopt en enkele gebouwen gebouwd. De totale oppervlakte aan bebouwing is in de nieuwe situatie niet groter dan in de huidige situatie.

Samengevat bestaat de ontwikkeling uit het volgende:

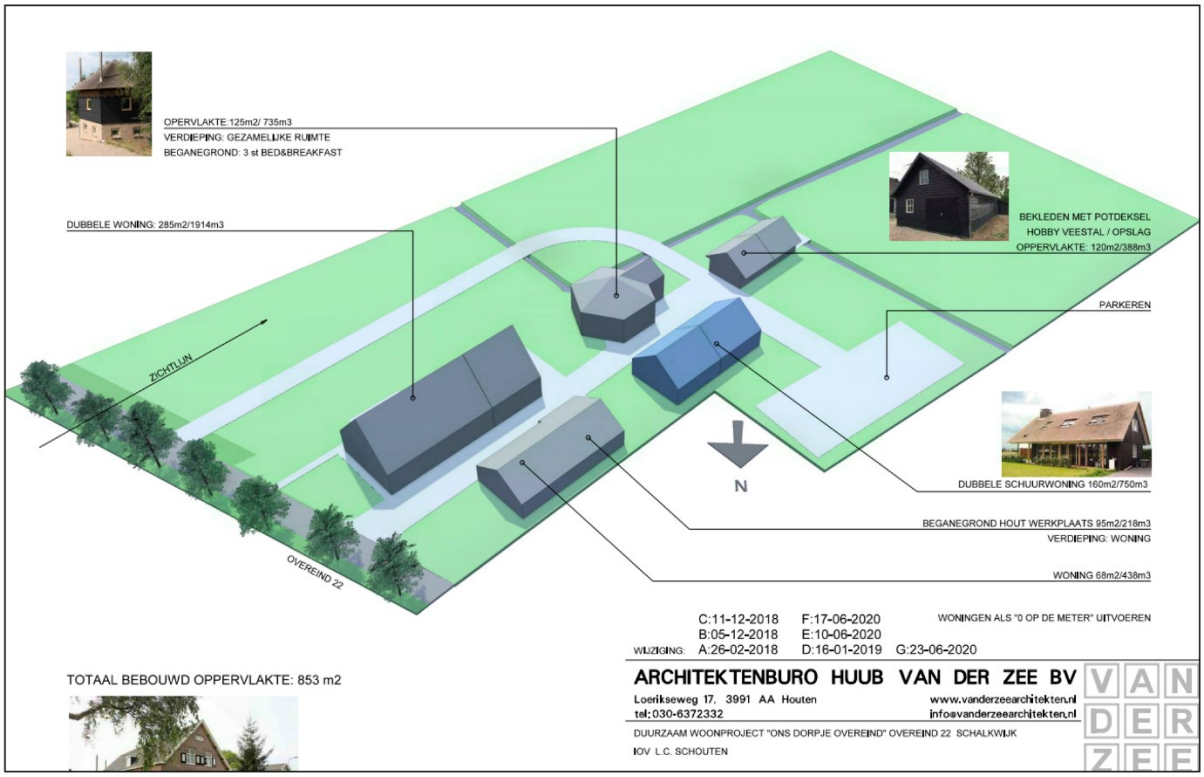
- Het slopen van de aanwezige kippenschuren en eenwereld varkensstal, totaal circa 233 m^2;
- Het splitsen van de boerderij in twee wooneenheden;
- Het realiseren van één twee-onder-één-kap woning;
- Het realiseren van één woning in een bestaande schuur;
- Het realiseren van een bed and breakfast inclusief zorgcomponent in een te verplaatsen en herbouwen hooiberg;
- Het realiseren van een gemeenschappelijke ruimte op de verdieping van de hooiberg;
- Het organiseren van workshops (o.a. op het gebied van yoga, houtbewerking, duurzaamheid/ecologie, voedselbos etc.) in de schuur en de te herbouwen hooiberg;
- Het realiseren van ambachtelijke bedrijfsfuncties in de bestaande schuur (houtwerkplaats/educatie);
- Het realiseren van een recreatief rustpunt inclusief terras (tussen de 65 en 90 m^2) met ondergeschikte horeca voor recreanten;
- Het hobbymatig uitvoeren van agrarische activiteiten (o.a. het houden van vee in een bestaande loods);
- Het realiseren van een hoogstamfruitboomgaard;
- Het telen van gewassen en inrichten van het land volgens de principes van permacultuur (o.a. door middel van realisatie van voedselbossen)
- Het realiseren van een kas van 25 m^2;
- Het realiseren van een parkeerterrein;
- Het verbinden van bestaande watersystemen door een doodlopende watergang te verbinden met een andere watergang;
- Het realiseren van een waterpoel.

3.1.2 Doelstelling

De herontwikkeling heeft tot doel een bijdrage te leveren aan de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten op het 'Eiland van Schalkwijk'. Voor de herontwikkeling van het plangebied is het op basis van de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten aantrekkelijk om het bestaande (voormalige) agrarisch cluster, met name de monumentale boerderij en karakteristieke erfopbouw, in stand te houden. Daarnaast kan met de nieuwe inrichting de beleefbaarheid van het open veenweide landschap worden vergroot. Tevens wil men door dit concept een nieuwe woonvorm ontwikkelen waarbij men op een uitgebreide manier met elkaar samenleeft in onderlinge verbondenheid en op een duurzame wijze. De essentie van de visie is om de verbintenis terug te vinden. De bewoners dienen allemaal een bijdrage te leveren aan de instandhouding van "Ons Dorpje Overeind", wat betekent dat iedereen een functie/taak krijgt op het erf, bijvoorbeeld het telen van gewassen, verzorgen van vee en ambachtelijke werkzaamheden.

In afbeelding 3.1 en 3.2 zijn een indicatieve schetsen van de beoogde ontwikkeling weergegeven. Hierna wordt separaat op de verschillende onderdelen van het plan ingegaan. Opgemerkt wordt dat in paragraaf 3.2 uitgebreid in wordt gegaan op de landschappelijke inpassing van het geheel. Onderstaande afbeelding geeft dan ook met name de functies weer.

Afbeelding 3.1 Indicatieve schets van de ontwikkeling (Bron: Van der Zee architecten/BJZ.nu)



Afbeelding 3.2 Indicatieve impressie van de ontwikkeling (Bron: Van der Zee architecten)

Het slopen van circa 233 m² aan landschapsontsierende bebouwing

Op het perceel staat een aantal landschapsontsierende gebouwen. Het gaat om een varkensstal en een twee kippenschuren. Deze gebouwen hebben geen gebruikswaarde en zijn niet geschikt voor hergebruik. Initiatiefnemer is voornemens om deze gebouwen te slopen. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven. Aangegeven dient te worden dat de hooiberg ook wordt gesloopt, maar wordt herbouwd.

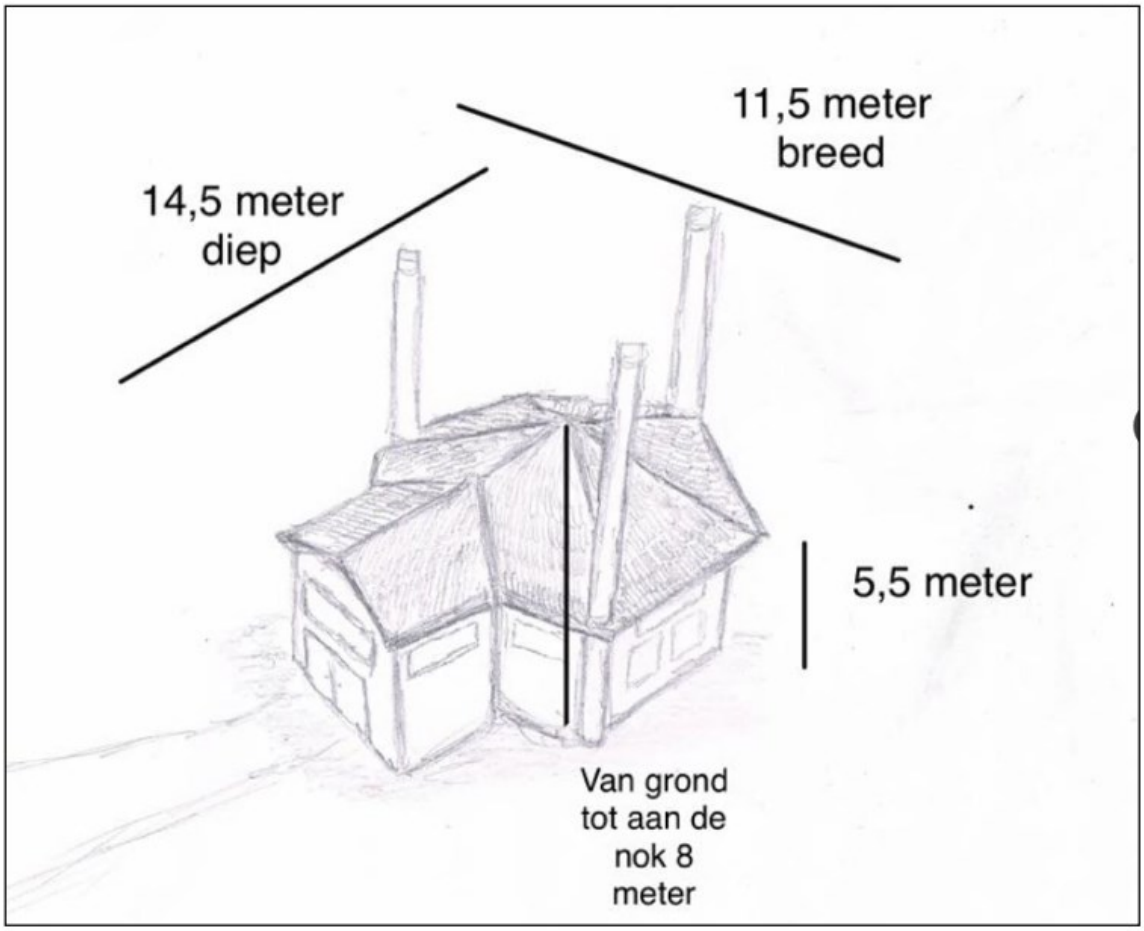
Afbeelding 3.3 Te slopen bebouwing (Bron: Provincie Utrecht/BJZ.nu)

Woningbouw
Het plan gaat uit van de realisatie van vier reguliere woningen naast de bestaande boerderijwoning (zie afbeelding 3.1). De reguliere woningen vormen de twee woningen in de te splitsen boerderij, een woning in de naastgelegen schuur en een nieuw te bouwen tweekapper achter deze schuur. De woningen in de woonboerderij en schuur zullen inpandig worden gerealiseerd. Aan de buitenzijde zullen er weinig wijzigingen optreden. De tweekapper komt ter plaatse van een te slopen schuur. De tweekapper wordt uitgevoerd als schuurwoning, passend bij het agrarische karakter.

Het realiseren van een bed and breakfast inclusief zorgcomponent in een te verplaatsen en herbouwen hooiberg
De te herbouwen hooiberg wordt omgebouwd tot bed & breakfast. Op de begane grond worden drie kamers gerealiseerd. Deze kamers worden zo ingericht dat ook mindervaliden hier kunnen overnachten. Op de verdieping van de hooiberg wordt een gezamenlijke ruimte gerealiseerd. Deze ruimte kan ook worden gebruikt om workshops en trainingen te geven zoals bijv. yoga, mindfulness en meditatie. Ook wil men hier cursussen/workshops over de activiteiten op het erf (duurzaamheid, ecologie etc.) gaan geven.

Wat betreft de zorgcomponent gaat het in dit geval om het verlenen van respijtzorg. Dit is een belangrijk onderdeel van het plan op sociaal vlak. Er is veel behoefte aan respijtzorg en het geeft het plan een belangrijke meerwaarde. Onder respijtzorg wordt verstaan het bieden van tijdelijke, vervangende mantelzorg. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld, dagopvang, zorgboerderijen en logeerhuizen. In dit geval gaat het om het bieden van respijtzorg aan mensen die tevens komen recreëren. Indien de gasten een lichte hulpvraag hebben zullen huishoudelijke hulp, dagbesteding en begeleiding op locatie zonodig door de gemeente verzorgd worden. Indien van toepassing zullen de zorgtaken worden belegd bij verpleging, dit zal via de zorgverlener lopen die dit normaliter al verzorgt voor deze gast. In het plangebied worden hiervoor de mogelijkheden geboden. Op deze manier kan de mantelzorger ook een keer zorgeloos op vakantie.

In afbeelding 3.4 is een impressie van de hooiberg opgenomen.



Afbeelding 3.4 Impressie hooiberg (Bron: Initiatiefnemer)

Schuur: ambachtelijke functies en woning
Naast de woning is het wenselijk om in de bestaande schuur naast de woonboerderij een ambachtelijke functie te realiseren. Het gaat om een houtwerkplaats waar tevens workshops en educatie gegeven gaat worden. Deze workshops en educatie gaan over voedselbossen en houtbewerking en worden onder andere aan scholieren gegeven.

Recreatief rustpunt
Het voornemen bestaat om op het erf een recreatie rustpunt te realiseren. Men wil hiervoor een ondergeschikte horecafunctie realiseren inclusief een terras, waar passanten en recreanten kunnen rusten. Ook wil men het omliggende land openstellen voor recreanten, zodat men hier zelfgekweekt fruit en groenten kan plukken.

Het gebruik van het omliggende land voor hobbymatig agrarisch gebruik (vee, het verbouwen van gewassen, inrichten van het land volgens de principes van permacultuur door onder andere realisatie voedselbossen)
Het omliggend erf rond de gebouwen wil men gebruiken ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik. Hier wil men de producten verbouwen die men zal gebruiken voor eigen consumptie. Het overschot zal worden verkocht aan een landwinkel in de buurt. Op deze gronden worden onder andere een kruidentuin, een hoogstamboomgaard op grasland, een moestuin, een kas, een hakhoutbos, een voedselbos en een poel gerealiseerd. De indeling is nader uitgewerkt in het erfinrichtingsplan (zie paragraaf 3.2 en afbeelding 3.1).

Biodiversiteit is een belangrijk aspect in dit plan. Hiertoe heeft het voedselbos een belangrijke rol. Een voedselbos is een door de mens ontworpen systeem, gericht op duurzame voedselproductie. Het ontwerp van een voedselbos is geïnspireerd op de opbouw van een jong natuurlijk bos. Een voedselbos is een tuin waarin

de structuur van jong natuurlijk bos wordt nagebootst. Voedselbossen liggen tussen boomgaarden en natuurlijk bos in, qua hoogte. Het kan worden gezien als een boomgaard met open plekken. (Bron: Praktisch handboek voedselbossen van Martin Crawford). Naast hoge bomen, vrijstaand of in een rijtje, komen er lagere fruitbomen, struiken, een kruidlaag, klimplanten en bodembedekkers. Eén en ander goed verspreid over het perceel en met een goede onderlinge samenhang.

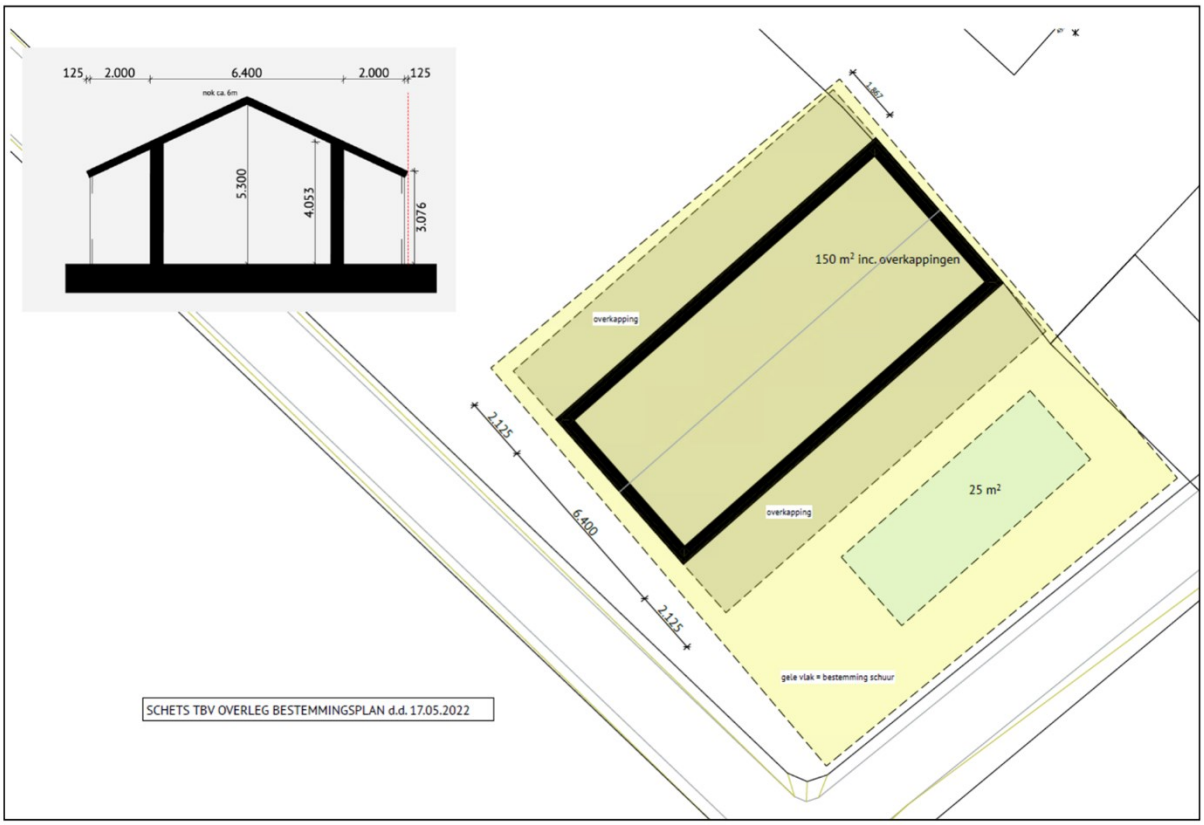
De biodiversiteit van een natuurlijk bossysteem is enorm hoog. Zo ook de productiviteit: dat komt door de verschillende lagen die precies op elkaar afgestemd zijn. Anders dan in de landbouw wordt niet met een enkele laag -de akker- gewerkt maar ook met de lagen daarboven. De arbeid en input zijn op den duur nihil. En het allerbelangrijkste is dat een goed ontworpen voedselbos zichzelf in stand houdt, voedsel biedt en onderdak biedt aan ontelbare soorten organismen, groot en klein. Niet alle plantensoorten hoeven voor de mens eetbaar te zijn. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaag bestrijdende vogels aantrekken krijgen er hun plek. In het landschapsplan wordt nader ingegaan op het voedselbos. In afbeelding 3.5 is een impressie van het voedselbos weergegeven.

Afbeelding 3.5 Impressie voedselbos (Bron: Initiatiefnemer)

Het voedselbos wordt openbaar toegankelijk. Men kan er wandelen, er komen paden en borden met informatie langs de paden. Er komen rustpunten, bankjes waar men kan verblijven. Dit draagt bij aan een vergroting van de recreatieve mogelijkheden.

Naast het voedselbos wordt ook een hoogstamboomgaard aangelegd. Voor zowel het voedselbos als de fruitboomgaard geldt dat er uitsluitend sprake zal zijn van het gebruik van natuurlijke (niet chemische) bestrijdingsmiddelen. Dit past immers niet bij de doelstelling van het ecodorp. Daarnaast wordt hiermee voorkomen dat er eventuele hinder ontstaat ten opzichte van naastgelegen percelen.

Tot slot wil men de bestaande loods aan de achterzijde van het erf verbouwen tot stal waar men op kleinschalige wijze hobbymatig vee wil gaan houden. Het dak van deze loods zal worden verlengd, omdat er door het verlengde dakoppervlakte meer mogelijkheden ontstaan om zonnepanelen te plaatsen op de daken. Dit sluit aan bij de duurzaamheidsdoelstellingen van het ecodorp. In afbeelding 3.6 is een impressie van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.6 Loods met verlengd dak (Bron: Initiatiefnemer)

Het realiseren van een parkeerterrein
Achter de tweekapper wordt een parkeerterrein aangelegd voor de bewoners. Het parkeerterrein is van voldoende omvang om te voorzien in de nieuwe parkeerbehoefte van zowel bewoners als gasten/recreanten.

Het verbinden van bestaande watersystemen door een doodlopende watergang te verbinden met een andere watergang
Aan de achterzijde van het perceel ligt een doodlopende watergang. Het voornemen bestaat om deze doodlopende watergang te verbinden met de westelijk gelegen watergang. Op deze manier wordt het watersysteem verbeterd. In afbeelding 3.7 is een uitsnede van de te verbinden watergang opgenomen. De nieuwe watergang is met een gele arcering aangegeven. Opgemerkt dat de exacte ligging van de watergang is weergegeven in afbeelding 3.8. Dit wijkt enigszins af van de weergave op onderstaande tekening. De onderstaande tekening is dan ook met name ter indicatie om aan te geven welk deel van de watergang bestaand is en op welke wijze de watergangen worden verbonden.

Afbeelding 3.7 Te verbinden watergang (Bron: Initiatiefnemer)

Voor het hele plangebied is in de bouwregels ervoor gekozen het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erf en perceelscheidingen op grond van artikel 2 lid 3 en lid 12 van Bijlage 2 Besluit omgevingsrecht uit te sluiten. De reden hiervoor ligt in het gekozen ruimtelijk concept, die uitgaat van eenzelfde bebouwingsoppervlakte als momenteel, om zo de ruimtelijke kwaliteit van het erf en het gewenste ontwerp (verdeling gebouwen en functies op gronden) zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is een zeer belangrijk aspect in het plan. Er wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn in zowel voedselproductie als energie. Er wordt gestreefd naar nul-op-de-meter voor zowel gebouwsgebonden en gebruiksenergie. Of dit lukt is van meerdere factoren afhankelijk. Dit wordt in een later stadium uitgewerkt. Wel wordt alles in ieder geval gasloos gerealiseerd, wat betekent dat de huidige gasaansluitingen komen te vervallen.

3.2 Landschappelijke inpassing

Voor het geheel is door BJZ.nu een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierna wordt samengevat op het plan ingegaan. Het gehele plan is als bijlage 1 opgenomen. In afbeelding 3.8 is een uitsnede opgenomen. Vervolgens wordt op het plan ingegaan.

Afbeelding 3.8 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: BJZ.nu)

Algemeen

Het plangebied ligt in het karakteristieke bebouwingslint van Schalkwijk, met daarachter het open slagenlandschap. Het bebouwingslint bestaat overwegend uit (woon)boerderijen welke haaks zijn gepositioneerd op de verkavelingsrichting. De bebouwing is vaak opgetrokken uit baksteen en voorzien van een pannendak, rood en zwart. Ook komen rieten daken voor. De voortuinen zijn veelal voorzien van een haag als afscherming van de weg. Wegen en perceelsgrenzen zijn dikwijls voorzien van begeleidende beplanting. Daarnaast komen in de omgeving verschillende boomgaarden voor aan de achterzijde van de bebouwing. Het gaat zowel om grootschalige boomgaarden voor commercieel gebruik, als om kleinschalige boomgaarden voor persoonlijk gebruik. In het erfinrichtingsplan is gezocht naar landschappelijke aanknopingspunten uit het gemeentelijke beleid in combinatie met de uitgangspunten van de initiatiefnemer.

Kenmerken erfinrichtingsplan

- Stedenbouwkundig

De voormalige bedrijfsgebouwen, bestaande uit oude kippenschuren, een varkensstal en een hooiberg, worden gesloopt. De bestaande monumentale woonboerderij en het naastgelegen bijgebouw blijven behouden. Dit versterkt de gewenste landelijke uitstraling die het erf na sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing moet behouden. De woonboerderij is het hoofdgebouw door de situering op het erf en de stijlkenmerken.

Bij de positionering van de bebouwing op het erf, bestaande uit een hooiberg, een twee-onder-een-kap woning en een stal, is rekening gehouden dat het erf compact moet blijven en daarmee de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk dat de nieuwe bebouwing een relatie met het bestaande erf krijgt. De nieuwe bebouwing staat in het verlengde van de bestaande woonboerderij en bijgebouw, met de nokrichting haaks op de perceelsgrens. Dit sluit aan bij het orthogonale patroon van het slagenlandschap. De nieuwe bebouwing zal qua verschijning en materialisatie onderdanig aan de bestaande

woonboerderij moeten zijn. De hoofdvorm dient eenvoudig en informeel te zijn en niet voorzien van meerdere kappen. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

- Landschappelijk

In de huidige situatie is het voorerf van het plangebied reeds voorzien van hagen, wat passend is in de omgeving. Van belang is dat het voorerf voorzien blijft van inheemse hagen. Schuttingen, gaaswerken en hoge opgaande exoten moeten voorkomen worden. Op het voorerf is daarbij ruimte voor een siertuin.

Daarnaast worden op het erf een moestuin en een kruidentuin aangelegd. Moestuinen komen dikwijls voor op boeren erven waardoor de uitstraling van het erf als een voormalig agrarisch erf wordt versterkt.

Aan de achterzijde van het perceel ligt een doodlopende watergang. De doodlopende watergang zal worden verbonden met de westelijk en oostelijk gelegen watergang. Op deze manier wordt het watersysteem verbeterd. De sloten worden voorzien van natuurvriendelijke oevers met een flauw talud.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer een voedselbos te realiseren (zie bijlage 1 van het landschapsplan). Dit voedselbos is beoogd aan de achterzijde van de bebouwing. Zoals passend in de omgeving wordt de hoge opgaande beplanting voornamelijk aan de achterzijde van de bebouwing en evenwijdig langs de sloot gerealiseerd. Zodoende blijven doorzichten naar het achterliggende slagenlandschap bestaan en worden kavelgrenzen benadrukt. Het voedselbos levert daarnaast een grote bijdrage aan de biodiversiteit van de omgeving. Door de grote verscheidenheid aan successiefasen komen er andere soorten voor dan in naastgelegen gebieden. Het bos biedt dan ook ruimte voor vele organismen, van klein tot groot. Te midden van het voedselbos wordt een poel aangelegd. De oevers van deze poel moeten daarbij een flauw talud krijgen van 1:5 tot 1:10 waardoor spontaan oevervegetatie kan ontwikkelen. Om het proces te versnellen kan daarbij gekozen worden de oevers in te zaaien. Om te voorkomen dat de natuurvriendelijk aangelegde oever overwoekerd wordt door ongewenste soorten, kan inzaai van een te plaatse thuishorend zaadmengsel plaatsvinden. Een bloemrijk kruidenmengsel van bijvoorbeeld zeggesoorten kan een aantrekkelijk alternatief bieden voor de inplant van riet. Ook een combinatie van inplant van riet en/of zeggen en het inzaaien van natuurzaden is mogelijk.

Aan de oostzijde van het plangebied is een hoogstamboomgaard beoogd. Zoals eerder aangegeven zijn boomgaarden naast de boerderij kenmerkend voor het gebied. In het verleden was ter plaatse ook lange tijd een boomgaard aanwezig. Door hoogstam fruitbomen aan te planten blijven daarnaast doorzichten naar het achterland bestaan. De grond tussen de bomen blijft grasland en wordt gebruik voor het kleinschalig weiden van vee. Dit versterkt het agrarische beeld van de omgeving.

Van belang is dat voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd om te voorzien in de nieuwe parkeerbehoefte van zowel bewoners als gasten/recreanten. In totaal worden hiertoe minimaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerterrein wordt op het achtererf, aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd. Het terrein wordt voorzien van halfverharding, om zodoende een onevenredige toename van verharding te voorkomen. Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf een te realiseren in- en uitrit. Het is uit het oogpunt van de verkeersveiligheid op het erf niet wenselijk om het verkeer over het huidige pad op het erf te laten gaan. Een tweede in-/uitrit komt bij (voormalige) agrarische erven in de omgeving dikwijls voor en wordt dan ook passend geacht. De huidige in- /uitrit van het erf zal gaan functioneren als route voor wandel- en fietsverkeer. Om een onevenredige toename van verharding te voorkomen en het pad een ondergeschikte uitstraling te geven, wordt halfverharding toegepast

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW kan de verkeersgeneratie van de ontwikkeling berekend worden. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

De gemeente Houten heeft een eigen parkeernota, de 'Nota Parkeernormen Houten'. In deze nota zijn normen en voorwaarden aan parkeervoorzieningen opgenomen. Voor het projectgebied gelden op basis van de parkeernota de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijke zone: kleine kernen en buitengebied;
- Functie: qua functie wordt voor de woningen uitgegaan van de functie: 'woning groot'.

3.3.2 Situatie plangebied

3.3.2.1 Parkeren

Het plan voorziet in de realisatie van vier nieuwe wooneenheden, waarbij er in zijn totaliteit sprake is van vijf woningen op het perceel. Op basis van voorgaande gegevens bestaat er voor de woningen de volgende parkeerbehoefte:

- Woning groot: 5*2,2 = 11 parkeerplaatsen

Naast deze 11 parkeerplaatsen zijn er ook parkeerplaatsen nodig voor de overige functies, te weten de bed & breakfast, de houtwerkplaats en de workshopruimtes. Voor deze functies zijn in de CROW geen kencijfers gegeven. In dit geval gaat het echter om relatief kleinschalige functies. De bed & breakfast richt zich op respijtzorg voor mindervaliden. De gasten beschikken veelal niet over een eigen auto, waardoor er voor deze functie, met uitzondering van het halen en brengen van de zorgbehoevende recreanten, geen parkeerbehoefte wordt verwacht. .De bed & breakfast kan op basis van de CROW het beste vergeleken worden met de functie '2* hotel. Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van 6,25 parkeerplaatsen per 10 kamers. In dit geval maakt dit een parkeerbehoefte van afgerond één parkeerplaats.

De andere functies, betreffende de ruimten voor workshops in de schuur en de hooiberg zullen wel een zelfstandige parkeerbehoefte met zich meebrengen. Verwacht wordt dat dit op het parkeerterrein opgevangen kan worden. Allereerst wordt dit verwacht, omdat de theoretische parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen voor de woningen naar alle waarschijnlijkheid niet nodig zal zijn. Niet alle bewoners beschikken over een eigen auto. Daarnaast gaat het om kleinschalige functies, waarbij de gasten veelal gezamenlijk in auto's naar de locatie zullen komen. Uitgaande van gemiddeld drie personen per auto, wordt bij een aanwezigheid van 10 mensen voor een workshops een aantal van 4 auto's verwacht. Deze parkeerbehoefte wil men opvangen op de 11 parkeerplaatsen. Mocht in de praktijk blijken dat dit niet haalbaar is, dan is er voldoende ruimte om het parkeerterrein te vergroten of elders op het erf te parkeren. Het erf is hiervoor van voldoende omvang.

Tot slot zullen de nodige fietsparkeerplaatsen worden geplaatst om zo voor passanten ruimt te bieden om de fiets te kunnen parkeren. Geconcludeerd wordt dat er in voldoende mate zal worden voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

3.3.2.2 Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie geldt ook dat de CROW geen exacte cijfers noemt ten aanzien van de genoemde functies. Het gaat in dit geval om allemaal kleinschalige functies en vier nieuwe woningen. Verwacht wordt dat ten aanzien van de recreatieve functie (rustpunt) een groot deel van de bezoekers per fiets zal komen. Ten aanzien van de woningen geldt dat voor een vrijstaande woning een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per weekdagetmaal geldt. Voor twee-onder-één kapwoningen geldt een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. In dit geval gaat om vier twee-onder-één kap woningen en één woning in een schuur, die het beste vergeleken kan worden met een vrijstaande woning. In zijn totaliteit maakt dit (4*7,8) = 31,2 + 8,2 = 39,4 verkeersbewegingen als gevolg van de woningen. Daarnaast zullen de functies zoals een bed & breakfast en workshopruimte ook een zekere verkeersgeneratie met zich meebrengen. Voor deze functies biedt het CROW geen concrete cijfers. Het gaat echter om kleinschalige functies, waarbij de gasten veelal gezamenlijk in auto's naar de locatie zullen komen. Uitgaande van gemiddeld drie personen per auto, wordt bij een aanwezigheid van 10 mensen voor een workshops een aantal van 4 auto's verwacht. Dit zal zorgen voor 8 verkeersbewegingen. De bed & breakfast kan op basis van de CROW het beste vergeleken worden met de functie '2* hotel. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van 15,9 verkeersbewegingen per 10 kamers. Voor één kamer bedraagt dit dus 1,59 verkeersbewegingen. In totaal maakt dit dat een verkeersgeneratie van 39,4 + 8 + 1,59 = 49 verkeersbewegingen per weekdagetmaal. Opgemerkt wordt dat de feitelijke toename van verkeersgeneratie lager zal liggen, aangezien de verkeersbewegingen die te relateren zijn aan de agrarische bedrijfsfunctie zullen komen te vervallen.

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de capaciteit van de Overeind maximaal 500 motorvoertuigen heeft. De toename van maximaal 49 verkeersbewegingen, waarbij het zware verkeer zal afnemen, vanwege het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie, is dan ook nauwelijks merkbaar. De Provincialeweg heeft een verkeerscapaciteit van ruim 4.000 motorvoertuigen per weekdagetmaal. Ook op deze weg zal de toename niet merkbaar zijn.

Verwacht wordt dat het Overeind en omliggende wegen van voldoende omvang zijn om de relatief beperkte toename aan verkeersgeneratie als gevolg van dit plan op een eenvoudige wijze te kunnen afwikkelen.

3.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.2.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.2.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties

4.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Voor het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In een andere uitspraak (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL: RVS:2016:1075) is aangegeven dat, wanneer er enkel sprake is van een planologische functiewijziging, er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij de functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft).

In dit geval gaat het om de realisatie van een breed project (zogenaamd 'ecodorp'), met onder andere ruimte voor woningbouw, kleinschalige recreatie, ambachtelijke bedrijvigheid, educatie en agrarische functies. In de planbeschrijving is uitvoerig ingegaan op het concept van een ecodorp. Er is geen sprake van een extra

ruimtebeslag, want de maximale bebouwingsmogelijkheden nemen ten opzichte van de huidige mogelijkheden niet toe. Er is daarom in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Dit neemt niet weg dat, ook wanneer de ladder niet van toepassing is, er wel gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Daarom wordt onderstaand op de behoefte aan de ontwikkeling ingegaan.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De gronden waar de woningen en andere functies gerealiseerd worden, maken geen deel uit van het bestaand stedelijk gebied. In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (zie ook paragraaf 4.2.1) is een uitbreiding van 250 woningen verspreid liggend buiten de rode contour voorzien in de gebiedsontwikkeling 'Eiland van Schalkwijk'. Voorgenomen ontwikkeling maakt onderdeel uit van deze gebiedsontwikkeling.

Eén van de pijlers voor het Eiland van Schalkwijk is als volgt: *'Alle inspanning op het Eiland is gericht op behoud en ontwikkeling van het landschap en het versterken van de economische basis daarvan. Net zo belangrijk is het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners en het aantrekkelijker maken voor bezoekers'.*

Door onderhavig project wordt hier aan bijgedragen. Aan een voormalig agrarisch erf worden verscheidene nieuwe functies gegeven, die bijdragen aan het versterken van de duurzame economische basis. Het landschap wordt versterkt door het erf op een adequate wijze zowel landschappelijk als functioneel in te richten. Tevens wordt door het concept van een ecodorp, waarbij uit wordt gegaan van het telen en gebruiken van ter plaatse gerealiseerde producten en waarbij duurzame energie een grote rol speelt, de biodiversiteit versterkt. Door het voedselbos wordt deze biodiversiteit versterkt. Een voedselbos is een door de mens ontworpen systeem, gericht op duurzame voedselproductie. De biodiversiteit van een natuurlijk bossysteem is enorm hoog. Zo ook de productiviteit: dat komt door de verschillende lagen die precies op elkaar afgestemd zijn. Anders dan in de landbouw wordt niet met een enkele laag -de akker- gewerkt maar ook met de lagen daarboven. De arbeid en input zijn op den duur nihil. En het allerbelangrijkste is dat een goed ontworpen voedselbos zichzelf in stand houdt, voedsel biedt en onderdak biedt aan ontelbare soorten organismen, groot en klein. Niet alle plantensoorten hoeven voor de mens eetbaar te zijn. Ook soorten die bijvoorbeeld bestuivende insecten of plaag bestrijdende vogels aantrekken krijgen er hun plek. In het landschapsplan wordt nader ingegaan op het voedselbos. Hiermee wordt op grote wijze bijgedragen aan de behoefte om biodiversiteit te vergroten. In het erfinrichtingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het concept 'voedselbos'.

Tot slot wordt in grote mate bijgedragen aan het vergroten van de leefbaarheid en het aantrekkelijk maken van het gebied voor bezoekers. Door de nieuwe functies wordt namelijk verval van landschapsontsierende gebouwen voorkomen. Met het recreatief rustpunt wordt bijgedragen aan het aantrekkelijker maken van het Eiland van Schalkwijk voor bezoekers.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het buitengebied. Voorgaand is echter al aangegeven dat er buiten de rode contour ruimte is voor woningbouwontwikkeling. Het gaat hier om woningen voor een specifieke doelgroep, gericht op het leven in een 'ecodorp'. De locatie (een voormalig agrarisch erf met omliggende gronden) leent zich hier perfect voor. Bovendien is er per saldo geen sprake van een toename aan bebouwingsmogelijkheden.

<u>Conclusie:</u>

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht. De

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (Herijking 2016) zijn per 1 april 2021 komen te vervallen. Aangezien het plan reeds voor die tijd in concept is opgesteld en de Interim Omgevingsverordening de regels uit deze vervallen verordeningen grotendeels heeft geïntegreerd, wordt tevens aan de doelstellingen uit deze visies getoetst.

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (2021)

4.2.2.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie legt de provincie integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie is een instrument uit de Omgevingswet die volgens planning per 1 januari 2022 in werking treedt. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan. Zolang de Omgevingswet niet in werking is getreden, heeft de Omgevingsvisie werking onder de bij deze plannen en visies behorende wetten. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In onze Omgevingsvisie beziet de provincie groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang.

4.2.2.2 Locatiespecifiek

Op de locatie aan de Overeind 22 te Schalkwijk zijn een aantal specifieke keuzes en doelstellingen van toepassing. Hierna wordt daar op ingegaan.

<u>Klimaatbestendig en waterrobuust</u>

Utrecht zet zich in voor een klimaatbestendige en waterveilige provincie samen met waterbeheerders, gemeenten en Rijk. De provincie draagt zorg voor aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en omgeving langs de Nederrijn en Lek. Dit doet de provincie in samenhang met maatregelen om de zoetwateraanvoer naar West-Nederland bij droogte te garanderen via de Klimaatbestendige Wateraanvoer. Daarbij verzilvert de provincie meekoppelkansen met andere functies als natuur, recreatie, energie en mobiliteit. Utrecht benut het hydrologische systeem van de Utrechtse Heuvelrug om regenwater vast te houden en te infiltreren. In de veenweidegebieden neemt Utrecht een mix aan maatregelen voor het tegengaan van bodemdaling in 2030 met 50%. Utrecht breidt de bestaande grondwaterwinningen uit met zoekgebieden drinkwaterwinning Eiland van Schalkwijk en Eemdijk. Utrecht zorgt dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater voldoet aan de doelen uit de Kaderrichtlijn Water en de doelen voor het overig water. Nieuwe ontwikkelingen in stedelijk en landelijk gebied richt Utrecht klimaatadaptief (groen en blauw) in.

<u>Duurzame energie</u>

De ambitie is om in 2050 een CO2-neutrale provincie te zijn. Daartoe stimuleert de provincie allereerst energiebesparing. Elektriciteit en warmte haalt de provincie uit duurzame energiebronnen als wind, zon, bodem, water en biomassa. Er zijn grote veranderingen nodig in verschillende sectoren: gebouwde omgeving, bedrijven, mobiliteit en landbouw. Het vraagt opschaling van de inzet van bewezen technologie, de ontwikkeling van innovaties en de toepassing van slimme ruimtelijke combinaties in al deze sectoren. Nieuwe technieken voor duurzame energieopwekking faciliteert Utrecht als ze minder impact op de leefomgeving hebben. Voor deze technieken biedt Utrecht ruimte voor experimenten, mits het gezond en veilig is.

<u>Toekomstige natuur en landbouw</u>

De ambitie is om een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met hoge biodiversiteit te ontwikkelen. Bestaande natuurgebieden (Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland) worden beschermd, verder ontwikkeld en onderling beter verbonden tot één samenhangend groot natuursysteem. Voor 2040 realiseert Utrecht in totaal 3.000 hectares natuur in de Groene contour. Grote natuureenheden worden ecologisch met elkaar in verbinding gebracht (Rivierengebied en Veenweide-plassengebied). Daarnaast onderzoekt de provincie de kansen voor uitbreiding van houtopstanden die bijdragen aan CO2-reductie. De stikstofproblematiek pakt Utrecht gebiedsgericht aan. De provincie stimuleert de transitie naar een duurzame landbouw die circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk is. Daarbij is de

economische rentabiliteit van agrarische bedrijven en een duurzame toekomst van de glastuinbouwconcentratiegebieden een belangrijk uitgangspunt. Utrecht stimuleert dat de landbouw dicht bij de inwoners staat (streekproducten, recreatie e.d.). Tot 2030 heeft Utrecht de ambitie dat de landbouw de nutriëntenkringlopen heeft gesloten, zelfvoorzienend in energie is en daarnaast deels ook opereert als groene energieproducent voor derden.

Gezonde en veilige leefomgeving

De gezonde en veilige leefomgeving loopt als een rode draad door onze Omgevingsvisie. Utrecht werkt hierin samen met gemeenten, waterschappen en andere partijen, dragen bij of ondersteunen waar gewenst en volgen op welke manier gemeenten en waterbeheerders van hun bevoegdheden gebruik maken voor het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving. De kennis en expertise van de GGD wordt hierbij benut. Utrecht hanteert 6 hoofdprincipes waarin men naar streeft bij de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving en die aansluiten bij elementen van brede welvaart. De basis hiervoor wordt gevormd door het natuurlijke systeem van bodem, water en natuur:

1. Er is, in relatie tot het aantal inwoners en bezoekers, voldoende, kwalitatief hoogwaardige groenblauwe ruimte, deels rustig/ stil, die voor verschillende doelgroepen uitnodigend is.
2. Voor hun dagelijkse verplaatsingen gaan mensen voornamelijk lopend, met de fiets of het OV. Dit moeten zij veilig kunnen doen. Goederen- en personenvervoer levert zo min mogelijk schadelijke emissies op.
3. Inrichting en gebruik zijn aangepast aan de eisen van het klimaat, en gezondheid en veiligheid zijn daarbij geborgd.
4. Er zijn zo min mogelijk schadelijke emissies vanuit industrie, opwekking van energie en de landbouw. De landbouw draagt positief bij aan de gezondheid van mens en natuur.
5. De ruimtelijke inrichting draagt bij aan een inclusieve samenleving en versterkt de sociale cohesie.
6. De economie is circulair, er komen zo min mogelijk voor de gezondheid schadelijke emissies of producten in de leefomgeving terecht en bouwen vindt plaats met materialen die bijdragen aan een gezonder leven.

Recreatie en toerisme

Ambities:

- 2050: het (recreatie)groen is in gelijke tred ontwikkeld met de verstedelijkingsopgave. Het aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en routes in de provincie sluit in kwaliteit en kwantiteit goed aan op de behoeften van zowel onze inwoners als de bezoekers, is duurzaam, goed bereikbaar en toegankelijk.
- 2030: de recreatiezones en -terreinen voor bezoekers en inwoners worden optimaal benut en beleefd en zijn daar waar mogelijk uitgebreid. De vindbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van het vrijetijdsaanbod is toegenomen. Er heeft ontwikkeling plaatsgevonden naar een duurzame vrijetijdseconomie waar inwoners, ondernemers en bezoekers van kunnen profiteren.
- 2030: er zijn voldoende vitale vakantieparken/recreatiewoningen voor verblijfsrecreatie.

Ruimte voor wonen en leven

Om volledig te voldoen aan de woningbehoefte in de provincie Utrecht, is het nodig om tot 2040 in totaal nog ongeveer 165.000 woningen te bouwen. Dit is een grote opgave, die alleen kan worden gerealiseerd door als overheden onderling en met andere partners in de bouwwereld samen te werken.

De provincie vindt dat nieuwe locaties voor verstedelijking integraal en op regionaal niveau moeten worden bezien: er moet ook gekeken worden naar de aanwezigheid van groen en blauw ter plekke en in de nabijheid, de bereikbaarheid en de energie-opgave. Utrecht zet in op het stimuleren van duurzaam en circulair bouwen, slimme combinaties en 'meekoppelkansen' van deze opgaven in combinatie met de woningbouwontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing aan de Omgevingsvisie

Voorliggende ontwikkeling zorgt voor een betere grondwaterkwaliteit. Een agrarisch bedrijf wordt immers vervangen door woningen. Daarnaast wordt een watergang doorgetrokken, wat goed is voor het watersysteem. Het gaat daarnaast om een volledig duurzame ontwikkeling, die past bij de ambitie van

klimaatadaptiviteit. De provincie stimuleert energiebesparing. Deze ontwikkeling sluit daar naadloos op aan doordat het volledig circulair is. Het concept van een zelfvoorzienend 'ecodorp' is daarnaast passend binnen de doelstellingen op het gebied van een toekomstbestendige natuur en landbouw. Er wordt bijgedragen aan de transitie naar duurzaamheid, natuurinclusiviteit, klimaatneutraal, diervriendelijkheid en circulariteit. Ten aanzien van recreatie geldt dat de ontwikkeling aansluit op de behoefte om toeristisch recreatieve voorzieningen toe te voegen, die duurzaam en toegankelijk zijn. Tot slot geldt ten aanzien van 'ruimte voor wonen en leven' dat er op kleine schaal wordt bijgedragen aan het realiseren van nieuwe woningen, waarbij de energie-opgave een belangrijke rol speelt. Het gaat om energieneutrale woningbouw.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Utrecht (2021)

4.2.2.1 Algemeen

Op 1 april 2020 heeft de minister voor Milieu en Wonen in een brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt uitgesteld. Op 20 mei 2020 heeft de minister bekend gemaakt dat het uitstel een jaar betreft. De nieuwe invoeringsdatum van de Omgevingswet werd daarmee 1 januari 2022. Inmiddels is dit reeds uitgesteld naar 1 juli 2022. De interim omgevingsverordening is een tijdelijke verordening die op 1 april 2021 inwerking is getreden en een looptijd zal hebben totdat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsverordening in werking treedt.

De interim omgevingsverordening vervangt bestaande verordeningen zoals de ruimtelijke verordening, de milieuverordening, de natuur en landschapsverordening. De interim omgevingsverordening bevat instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Daarnaast bevat de interim omgevingsverordening direct werkende regels.

In de omgevingsverordening zijn de bestaande regels beleidsneutraal omgezet.

4.2.2.2 Van belang zijnde artikelen

Op onderhavige locatie zijn de volgende artikelen van belang.

- *Experimenteerruimte;*
- *Mobiliteitstoets;*
- *Overstroombaar gebied;*
- *Kernrandzone;*
- *Duurzame energie;*

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Utrecht.

In paragraaf 4.2.4 is getoetst aan de 'oude' Provinciale verordening. Deze artikelen zijn in de Interim-Omgevingsverordening tevens van toepassing. Voor een toetsing wordt daarom verwezen naar paragraaf 4.2.4.

4.2.3 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2028

4.2.3.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 vastgesteld en op 12 december 2016 is de betreffende Structuurvisie herijkt. De provinciale structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid voor de provincie Utrecht voor de periode tot 2028. In de structuurvisie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe er uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

De twee belangrijkste beleidsopgaven om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats zijn:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
  Tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag,

vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.

- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
  Kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad willen wij onder andere opvangen door hier rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw. De aanwezigheid van zo'n 1,2 miljoen inwoners biedt afzetmogelijkheden voor de producten die dit oplevert. Bij dit alles is het kunnen beleven van rust en ruimte van belang.

In de structuurvisie zijn vier pijlers opgenomen voor ruimtelijke ontwikkeling:

- Duurzame leefomgeving;
- Beschermen kwaliteiten;
- Vitale steden en dorpen;
- Dynamisch landelijk gebied.

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. De pijlers voor de ontwikkeling dragen bij aan de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de provincie.

Op basis van de verbeelding van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de volgende, voor dit plan relevante lagen, verdeeld over de vier pijlers:

- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Beschermingszone drinkwaterwinning;
- Overstroombaar gebied;
- Ruimte bieden voor duurzame energie;
- Klimaatadaptie;
- Landschap Rivierengebied

Hierna wordt op de van belang zijnde onderdelen ingegaan:

4.2.3.2 Duurzame leefomgeving

Duurzaam gebruik van de ondergrond
De provincie Utrecht vraagt aandacht voor optimaal en duurzaam gebruik van de ondergrond. Functies worden zoveel mogelijk gepland op een geschikte bodem. Als na integrale afweging een functie wordt ontwikkeld die risico's oplevert, dan vraagt de provincie de benodigde voorzorgsmaatregelen te nemen om problemen te voorkomen.

Beschermingszone drinkwaterwinning
Schoon grondwater en oppervlaktewater is essentieel voor een duurzame drinkwatervoorziening. De provincie beschermt daarom de gebieden rond de drinkwaterwinningen tegen verslechtering van de kwaliteit van de bronnen. Uitgangspunt voor het beleid is dat bestemmingen in deze gebieden harmoniëren met het waterwinbelang en dat ze het waterwinbelang niet schaden. De provincie vraagt gemeenten om te voorkomen dat binnen de beschermingszone drinkwaterwinning ruimtelijke plannen een verslechtering van de kwaliteit van de bronnen voor de drinkwatervoorziening veroorzaken (stand-still/step forward principe).

Overstroombaar gebied
De provincie Utrecht wil overstromingen voorkomen. Maar als het ondanks maatregelen toch misgaat, wil men wel goed voorbereid zijn. Daarom verplicht de provincie bij nieuwe grootschalige bouwlocaties en nieuwe

kwetsbare en vitale objecten en infrastructuur in het ruimtelijk plan aan te geven hoe rekening gehouden wordt met randvoorwaarden vanuit waterveiligheid (overstromingsrisico's).

Duurzame energie
De provincie stimuleert het gebruik van alle duurzame energiebronnen: windenergie, bio-energie, (diepe) geothermie, warmte-koudeopslag, zonne-energie, waterkracht en benutten van restwarmte. Hiertoe is een algemene regel opgesteld. Vanwege de ruimtelijke impact van zonne-energie in veldopstellingen geeft de provincie voor deze vorm nadere regels binnen het algemene artikel. Daarbij geldt wel als algemeen uitgangspunt dat voor zonne-energie de voorkeur bestaat voor plaatsing op daken boven veldopstellingen. Voor bio-energie zijn er kansen op en nabij agrarische bouwpercelen.

Klimaatadaptie
De provincie streeft naar een klimaatbestendige leefomgeving met een veilig en goed leefklimaat. Hiervoor neemt men verschillende maatregelen, zoals ruimte reserveren voor waterberging, versterking van de dijken en het verder ontwikkelen van een robuuste natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vraagt men aandacht voor een klimaatbestendige inrichting. Dat wil zeggen een (her)inrichting die rekening houdt met de thema's wateroverlast, watertekort, hitte en overstromingsrisico. In 2050 is Utrecht zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust ingericht en bij (her)ontwikkelingen ontstaat geen extra risico op schade en slachtoffers voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.

4.2.3.3 Beschermen kwaliteiten

Landschap rivierengebied
Voor het landschap Rivierengebied wil Utrecht de volgende kernkwaliteiten behouden:

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

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

4.2.3.4 Vitale steden en dorpen - Regionale uitwerking – Regio Utrecht

Stedelijk programma Houten
In de gemeente Houten liggen de bebouwingskernen Houten. 't Goy, Schalkwijk en Tull en 't Waal. Voor de totale gemeente wordt uitgegaan van een woningbouwprogramma van 1.950 woningen. Het overgrote deel van dit programma kan binnen de rode contouren worden gerealiseerd. Een uitbreiding van 250 woningen verspreid liggend buiten de rode contour wordt voorzien in de gebiedsontwikkeling 'Eiland van Schalkwijk', gelegen tussen het Lekkanaal, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek. In de planvorming voor dit gebied moet nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de waterveiligheid, omdat het gebied vanwege de lage ligging van het maaiveld bij een eventuele overstroming snel en diep onder water komt te staan. Omdat het Eiland van Schalkwijk deels in het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt, moet in de plannen voor woningbouw bovendien rekening worden gehouden met de landschappelijke kwaliteiten, zoals beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. Hier wordt later in de toelichting in paragraaf 5.11 nader op ingegaan.

Eiland van Schalkwijk
In het kader van de zoektocht naar de rolverdeling tussen overheden heeft de provincie sinds het vaststellen van de PRS in 2013 geëxperimenteerd met een specifieke, 'vrijere', regulering voor de gebiedsontwikkeling Eiland van Schalkwijk.

Voor het Eiland van Schalkwijk is een Koersdocument opgesteld waar gemeente en provincie hun handtekening onder hebben gezet. Later is ook het Waterschap aangesloten. Binnen de kaders van het Koersdocument zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Hierbij moet vooral gedacht worden aan lokale

initiatieven. De experimenteerruimte biedt de mogelijkheid om op een innovatieve manier 'uitnodigingsplanologie' te bedrijven: planologie die redeneert vanuit de plek.

Als uitgangspunt voor het gezamenlijk op te stellen kader gelden de algemene noties over duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Het gaat de provincie er hierbij om dat belangen in een gebied bij elkaar worden gebracht en dat gezamenlijk nagedacht gaat worden over de kwaliteiten van een gebied en wat er voor nodig is om een gebied een goede toekomst te gunnen.

4.2.3.5 Dynamisch landelijk gebied

Algemeen
De provincie wil de kwaliteit en vitaliteit van het landelijk gebied behouden. De provincie koestert daarom de functies die bijdragen aan behoud van de openheid, kwaliteit en beleefbaarheid van het platteland, zoals landbouw, natuur en bos. Een verdere uitwaaiering van stedelijke functies over het landelijk gebied moet worden voorkomen. De kwaliteit van het landelijk gebied draagt immers bij aan de aantrekkelijkheid en het goede functioneren van de steden. In bijzondere situaties en onder voorwaarden zijn ontwikkelingen van niet aan het landelijk gebied gebonden functies aanvaardbaar. Die situaties hebben veelal betrekking op de herbestemming van bestaande bebouwde erven en op de ontwikkeling van nieuwe kwaliteit.

Nieuwe functies voor stoppende agrarische bedrijven

Voor vrijkomende agrarische bedrijven is het beleid gericht op sloop van overbodig geworden bedrijfsbebouwing. De provincie biedt ruimte voor de bouw van één tot drie woningen (ruimte-voor-ruimte) of de vestiging van een niet-agrarische functie in ruil voor de sloop van een evenredige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Naar mate er meer wordt gesloopt, is er meer ontwikkelruimte.

4.2.3.6 Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Duurzame leefomgeving
Ten aanzien van de pijler 'Duurzame leefomgeving' geldt dat aan het beleid wordt voldaan. De functies dragen bij aan een optimaal en duurzaam gebruik van de grond. Er is geen sprake van de realisatie van bodembedreigende of risicovolle functies. Ook zorgt de ontwikkeling niet voor een risicovolle functie in het kader van drinkwaterwinning of het overstroombaar gebied. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 6.

Het realiseren van een voedselbos draagt in grote mate bij aan een duurzamere leefomgeving. Hiertoe heeft het voedselbos een belangrijke rol. In paragraaf 3.1 en in het erfinrichtingsplan is hier uitgebreid op ingegaan.

Wat betreft duurzame energie en klimaatadaptie geldt dat er met dit plan in grote mate wordt bijgedragen aan de provinciale doelstellingen. Het project zal gasloos zijn en volledig energieneutraal zijn. Ook zal het afvalwater, nutriënten en grondstoffen zoveel mogelijk worden gerecycled. Het regenwater wil men opvangen en gebruiken voor irrigatie op het terrein zelf. Het GFT-afval zal worden gecomposteerd en gebruikt als nutriënten voor de groei van struiken, planten en bomen.

Beschermen kwaliteiten
Ten aanzien van de pijler 'Beschermen kwaliteiten' geldt dat met dit project de kernkwaliteiten van het rivierengebied niet aangetast worden. Het erf wordt zodanig ingericht dat dit past bij het daar voorkomende landschap en de uitgangspunten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In hoofdstuk 5 (specifiek paragraaf 5.11: Heritage Impact Assessment) wordt hier nader op ingegaan.

Vitale steden en dorpen
Ten aanzien van de pijler 'Vitale steden en dorpen' geldt dat de ontwikkeling van woningen bij de experimenteerstatus van het 'Eiland', waar ruimte is voor 250 woningen in de planperiode. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Eiland van Schalkwijk' welke in de PRS een experimenteerstatus heeft gekregen. Het streven is de potenties van het gebied beter te benutten en het gebied daarmee aantrekkelijker te maken voor recreatie en toerisme. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier op ingespeeld. Het startpunt voor de herontwikkeling is een kwalitatieve uitbreiding van de functies tot een zogenaamd ecodorp. De beoogde woningen in combinatie met de ondergeschikte horeca dient hierbij als economische drager. Door de gewenste ontwikkeling kan de locatie uitgroeien tot een aantrekkelijk rustpunt voor recreanten op het Eiland van Schalkwijk, maar ook als lokale ontmoetingsplek voor de inwoners van het dorp Schalkwijk. Hiermee leidt

de ontwikkeling tot versterking van de toeristisch-recreatieve activiteiten op het eiland en sluit de ontwikkeling aan op de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Dynamisch landelijk gebied
Ten aanzien van de pijler 'Dynamisch landelijk gebied' geldt dat door deze (her)ontwikkeling wordt bijgedragen aan de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt leegstand voorkomen en wordt een nieuwe economische en toeristische drager toegevoegd. Tegelijkertijd vindt er een impuls plaats met betrekking tot de biodiversiteit en het herstel van de watergang. Ook door het vergroten van de biodiversiteit wordt bijgedragen aan het vergroten van de duurzaamheid en de dynamiek van het landelijk gebied.

4.2.4 Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013

4.2.4.1 Algemeen

Op 4 februari 2013 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), Provincie Utrecht 2013 (PRV) in werking getreden. Ook de Verordening is op 12 december 2016 herijkt. De verordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. Hierna worden de artikelen benoemd en wordt het voornemen eraan getoetst.

4.2.4.2 Van belang zijnde artikelen

Artikel 1.5: Experimenteerruimte

In afwijking van de regeling kan een ruimtelijk besluit voor het gebied 'Eiland van Schalkwijk' bestemmingen en regels kan bevatten voor:

- *ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in de pijlers één tot en met zeven zoals vastgelegd in de bijlage Eiland van Schalkwijk, en*
- *woningbouw tot een maximum van 250 woningen.*

Gedeputeerde Staten kunnen een gebied binnen de provincie als 'Experimenteerruimte' aanwijzen waarbinnen afwijking van deze regeling mogelijk is, nadat door een gemeente of meerdere gemeenten en provincie een gezamenlijk kader en bij behorende werkwijze is vastgesteld.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'Eiland van Schalkwijk' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Artikel 1.6: Mobiliteitstoets

De toelichting op een ruimtelijk besluit waarin ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, bevat een beschrijving van het aantal verplaatsingen die deze ruimtelijke ontwikkelingen tot gevolg hebben, een beschrijving van de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten voor de verschillende vervoerwijzen en een analyse of er door het aantal verplaatsingen knelpunten op het omliggende verkeers- en vervoersnetwerk voor de diverse vervoerwijzen kunnen ontstaan.

Artikel 1.13: Overstroombaar gebied

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'overstroombaar gebied' bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het over stromingsrisico is omgegaan.

Artikel 3.7: Kernrandzone

Een ruimtelijk besluit voor gronden die indicatief zijn aangewezen als 'Kernrandzone' kan ten behoeve van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de kernrandzone bestemmingen en regels bevatten die verstedelijking toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- *de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en*
- *de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en*
- *tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en*
- *omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.*

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden waar toepassing wordt gegeven aan dit artikel bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt op welk gebied deze toepassing betrekking heeft en dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan; de ruimtelijke onderbouwing bevat voorts een beschrijving van de in het plangebied voorkomende ruimtelijke kwaliteit en de wijze waarop met het versterken daarvan is omgegaan. Hierbij wordt aangegeven hoe de verstedelijking aansluit op de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Artikel 3.12: Duurzame energie

Een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'duurzame energie, met uitzondering van windenergie' kan bestemmingen en regels bevatten die de realisatie van ontwikkelingen op het gebied van duurzame energie toestaan, met uitzondering van windenergie, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast of beperkt, en*
- *voor bio-energie en zonne-energie geldt aanvullend dat vestiging in aansluiting op bestaande bebouwde agrarische bouwpercelen, hoofdinfrastructuur of stedelijke functies plaatsvindt, in overeenstemming met de schaal van de bebouwde omgeving, tenzij op een andere locatie een betere landschappelijke inpassing kan worden bereikt en*
- *de ontwikkelingen niet leiden tot onevenredige aantasting van landschappelijke kernkwaliteiten, natuurwaarden en de cultuurhistorische waarden.*

De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'duurzame energie, met uitzondering van windenergie' bevat een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

4.2.4.3 Toetsing aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Toetsing aan artikel 1.5: Experimenteerruimte

Als bijlage bij de Verordening is een koersdocument opgenomen voor het Eiland van Schalkwijk. In dit document worden allereerst de waarden van het Eiland van Schalkwijk benoemd. In een Intentieverklaring van de provincie Utrecht en de gemeente Houten hebben partijen afgesproken dat zij samenwerken om de genoemde kwaliteiten van het gebied duurzaam in stand te houden. Het koersdocument geeft nader invulling aan deze ambitie.

De volgende pijlers zijn benoemd voor de lange termijn visie voor Het Eiland van Schalkwijk:

1. Alle inspanning op het Eiland is gericht op behoud en ontwikkeling van het landschap en het versterken van de economische basis daarvan. Net zo belangrijk is het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners en het aantrekkelijker maken voor bezoekers.
2. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de duurzame toekomst van het Eiland.
3. Landbouw is en blijft de belangrijkste beheerder van het landschap op het Eiland.
4. Verbreding van de landbouw is de motor van de duurzame ontwikkeling van het Eiland.
5. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de hoofddrager van het toeristisch-recreatief profiel van het Eiland.
6. Woningbouw, onder strakke voorwaarden, is geen doel maar een middel om te bouwen aan de duurzame toekomst van het Eiland.
7. Er vinden geen grootschalige verkeersingrepen plaats op het Eiland.

8. Werken aan een duurzame toekomst voor het Eiland betekent hechte samenwerking tussen publieke en private partijen.
9. In de gemeentelijke structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk wordt gekoerst op het toepassen van een mix van sturingsregimes, van strak tot flexibel, waarmee een optimale combinatie wordt gezocht van ruimte voor ondernemerschap en het waarborgen van landschappelijke kwaliteiten.
10. Publieke partijen wegen samen af en bepalen samen welke initiatieven ten goede komen aan de duurzame toekomst van het Eiland van Schalkwijk.

Onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een mix aan van functies in combinatie met woningbouw op een voormalig agrarisch erf. Door het toevoegen van nieuwe voorzieningen kan het vernieuwde erf uitgroeien tot een aantrekkelijk rustpunt voor recreanten op het Eiland van Schalkwijk, maar ook als lokale ontmoetingsplek voor de inwoners van Schalkwijk. Dit wordt bereikt door het realiseren van voorzieningen zoals een voedselbos, een recreatief rustpunt en een bed and breakfast. Deze functies dragen bij om het erf als ontmoetingsplek te laten functioneren voor zowel dorpsbewoners als recreanten. Het voedselbos is toegankelijk. Men kan er wandelen, er komen paden en borden met informatie langs de paden. Er komen rustpunten, bankjes waar men kan verblijven. Dit draagt bij aan een vergroting van de recreatieve mogelijkheden. Tevens wordt door deze mogelijkheden informatie over "Ons dorpje Overeind" en het Eiland van Schalkwijk beleefbaar gemaakt. Hiermee wordt een unieke recreatieve trekker op het Eiland van Schalkwijk gerealiseerd.
De bed and breakfast zorgt voor een uitbreiding van de verblijfsrecreatie op het Eiland van Schalkwijk. Het gaat tevens om een unieke vorm van verblijfsrecreatie. Hierbij speelt tevens respijtzorg een belangrijke rol. Ook daar is in grote mate behoefte aan. In paragraaf 3.1 is hier nader op ingegaan. Beleving van het gebied en van het dorp 'Overeind' zijn grote pijlers voor de hooiberg. Recreanten krijgen een beeld van hoe men op het erf samenwoont en werkt om de visie voor het dorpje tot uitvoering te brengen. De overige activiteiten in het dorpje (zorg, educatie, ecologie, leven met de natuur) sluiten hier bij aan. Dit sluit aan bij het streven van de consument naar kleinschaligheid en authenticiteit en een pure beleving en de toenemende vraag naar bed & breakfastovernachtingen. Ook met dit initiatief wordt het recreatief product voor het Eiland van Schalkwijk versterkt.

De voorgestelde woningbouw is een belangrijke financiële drager van de beoogde ontwikkeling. Het kleinschalige karakter van het geheel en de toekomstige recreatieve functies maken namelijk geen grootschalige investeringen mogelijk in de bouw van hoogwaardige voorzieningen en een aantrekkelijke inrichting van het terrein. Tevens wordt door het concept van een 'ecodorp' aanzienlijk bijgedragen aan de duurzaamheid, toekomstbestendige natuur en biodiversiteit. In paragraaf 5.5 en 5.6 van deze toelichting is beschreven dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, ook is er geen sprake van grootschalige verkeersingrepen met dit initiatief. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 1.5.

<u>Toetsing aan artikel 1.6: Mobiliteitstoets</u>
Onderhavige ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredige toename van verkeersbewegingen die tot knelpunten zouden kunnen leiden. In paragraaf 3.3 is hier reeds uitgebreid op ingegaan. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 1.5.

<u>Toetsing aan artikel 1.13: Overstroombaar gebied</u>
In dit geval is er geen sprake van een onevenredig risico ten aanzien overstromingen. Bij eventuele overstromingen kan met het plangebied in meerdere richtingen ontvluchten. Ook is er sprake van zelfredzaamheid van de (toekomstige) bewoners. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de wateraspecten binnen het plangebied.

<u>Toetsing aan artikel 3.7: Kernrandzone</u>
In dit geval is er per saldo geen sprake van een toename aan bebouwingsmogelijkheden. Er is dan ook geen sprake van verstedelijking. Wel is er sprake van een toename aan landschappelijke kwaliteit door de landschappelijke en functionele inpassing van het vernieuwde erf. Omliggende functies worden hierdoor niet onevenredig geschaad. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Toetsing aan artikel 3.12: Duurzame energie
Zoals reeds al is onderbouwd in paragraaf 4.2.1.5 onder 'duurzame leefomgeving' is er in dit geval sprake van een duurzaam project, waarbij men volledig energieneutraal en gasvrij wil zijn.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2038 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied

4.3.1.1 Algemeen

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 landschapsontwikkelingsplan (LOP) op te stellen. Samen met het beeldkwaliteitplan is het LOP in september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

4.3.1.2 Doelstelling

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

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

4.3.1.3 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.

Ingeklemd tussen het Amsterdam Rijnkanaal en de rivier de Lek ligt de kom van Schalkwijk als een herkenbare eenheid. Het landschap heeft de kenmerkende copeontginning met lange slagenverkaveling. Het karakteristieke bebouwingslint van Schalkwijk doorsnijdt de open kom. Aan de westzijde verspringen de ontginningslinten naar de buitenzijde (Tull en 't Waal en Houten) en komen meer boomgaarden voor.

Een mooi karakteristiek en herkenbaar rivierenlandschap opent zich. Kansen liggen hier in het beleefbaar maken van onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het versterken van de recreatieve functie voor onder andere Houten en Utrecht.

De doelstelling van het deelgebied betreft het behouden en het versterken van het gaaf en veelal open copeontginningenlandschap met karakteristieke bebouwingslinten.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan het landschapsontwikkelingsplan

De beoogde ontwikkeling wordt landschappelijk op een adequate wijze ingepast. Het ruimtelijk karakteristiek van het boerenerf blijft behouden. De monumentale woning vormt daarbij het representatieve hoofdgebouw, die gericht is op de openbare weg. In de tweede lijn volgen de andere bouwmassa's. Samen vormt dit één ensemble. In het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan wordt hier uitgebreid op ingegaan. Er is per saldo geen sprake van extra verstening, door de sloop en herbouw van vervangende gebouwen wordt de ruimtelijke uitstraling van het erf verbeterd. De invulling van het erf past binnen het copeontginningslandschap. Tevens wordt bijgedragen aan de versterking van de recreatieve functie voor onder andere Houten en Utrecht.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

4.3.1.1 Algemeen

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

De visie wordt ondersteund door de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en is in nauwe samenwerking met deze partijen tot stand gebracht.

4.3.1.2 Ambitie op hoofdlijnen

De structuurvisie zet aan tot een duurzame gebiedsontwikkeling op het Eiland van Schalkwijk die tot stand wordt gebracht via initiatieven van ondernemers en bewoners. Uitgangspunten hierbij zijn: bouwen op de kracht van het gebied, kwetsbare kwaliteiten beschermen en ruimte geven waar mogelijk.

De structuurvisie Eiland van Schalkwijk richt zich op duurzame gebiedsontwikkeling met behoud en ontwikkeling van het landelijke karakter en de openheid van het gebied met ruimte voor landbouw, natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en leefbare dorpen. Het gaat dan om een geleidelijke ontwikkeling waarbij de bewoners en ondernemers aan zet zijn en de overheid vooral een regisserende en faciliterende rol kiest.

Centraal in de gebiedsontwikkeling staat het versterken en toevoegen van kwaliteiten aan het gebied op een wijze dat op lange termijn die kwaliteit gehandhaafd wordt en te beheren is. Het draait om een goede samenhang tussen de kenmerken van het landschap, de functies die het landschap vervult en de manier waarop de mens van die functies gebruik maakt. Deze samenhang is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk.

De uitdaging voor alle betrokkenen is om functies slim te combineren en op een manier dat het ook op de lange termijn economisch rendabel is. Het eiland moet een vitaal agrarisch gebied zijn, waar ruimte is voor innovatie en duurzame landbouw. De kernen blijven klein en leefbaar. De sociale structuur op het eiland wordt gekoesterd. De recreatie ontwikkelt zich ter versterking van de economische structuur.

De ruimtelijke hoofdstructuur is de ruimtelijke drager van alle ontwikkelingen. De kernkwaliteiten die hierin zijn benoemd, zijn uitgangspunt. Deze mogen niet worden aangetast en zullen zo mogelijk door alle initiatieven verder versterkt worden.

4.3.1.3 Ruimtelijke visie op het Eiland van Schalkwijk

De duurzame gebiedsontwikkeling Eiland van Schalkwijk is gericht op de balans tussen deze twee elementen: het versterken van de uniciteit van het eiland ofwel ´het eilandgevoel´ en het verbinden van het eiland met de omgeving. Om dit te bereiken wordt gestuurd op functies en verbindingen.

Door functies te behouden, te versterken en toe te voegen, in overeenstemming zijn met de unieke kwaliteiten van het eiland, wordt het meer waardevol voor bewoners en bezoekers. Met een mix van functies wordt het Eiland van Schalkwijk een plek van ontmoeting tussen boeren, bewoners en bezoekers. Een levend eiland, waar mensen kunnen komen en welkom zijn, en waar tegelijkertijd een historische geborgenheid is. Waar veiligheid is voor de kwetsbare natuurwaarden. En waar de economische krachten voldoende ruimte krijgen om te zorgen voor brood op de plank.

Verbindingen versterken de samenhang met de omgeving (lokaal, regionaal, bovenregionaal) en faciliteren gebruiksfuncties. De ontwikkeling van verbindingen en 'groene poorten' bewerkstelligt een differentiatie in gebruik die recht doet aan de doelstellingen die bij aanvang van de gebiedsontwikkeling door de raad zijn gesteld:

- een intensiever recreatief gebruik aan de westzijde en een rustiger ontwikkeling naar het oosten;
- aandacht voor sterke landbouw aan de oostkant, en een verbrede landbouw aan de westzijde;
- er is aandacht voor de noodzakelijke randvoorwaarden voor een vitale en duurzame bedrijfsvoering.

4.3.1.4 Visie op deelgebied: Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk

Het plangebied ligt in het lint van Schalkwijk. In tabel 1 is de ontwikkelingsrichting weergegeven. Vervolgens wordt er nader op ingegaan.

Ontwikkelingsrichting: Wonen, werken

	Functie	Gebruik	Plek
Hoofdfunctie	Wonen	Gerelateerd aan leefbaarheid, met eventuele nevenfuncties	lint
	Werken	Gerelateerd aan leefbaarheid, recreatie en landbouw	lint
Nevenfuncties	Voorzieningen	Gerelateerd aan leefbaarheid	lint
	Recreatie extensief	Pleisterplaatsen, bed- en breakfast, kamperen bij de boer	lint
	Landbouw	Bestaande huiskavels	lint

Tabel 1 Ontwikkelingsrichting deelgebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk (Bron: Gemeente Houten)

De linten Tull en 't Waal en Schalkwijk vormen een essentieel onderdeel van het Eiland van Schalkwijk. Zonder bewoners geen leven in een agrarisch gebied. In de kernen staan het wonen, het werken en de voorzieningen centraal. Leefbaarheid is een belangrijk gegeven en wordt opgevat als een goede mix van functies wonen, agrarische bedrijfsvoering met minimale milieuhinder, kleinschalige bedrijvigheid en ondersteunende voorzieningen. Schalkwijk en Tull en 't Waal blijven levendige kleine kernen met een sterke sociale cohesie, voldoende woningen voor de lokale bevolking met een veilige woonomgeving en een adequaat voorzieningenniveau voor de lokale bevolking.

Er is een mogelijkheid voor meer bedrijvigheid in de kernen, mits dit past bij de agrarische kern en past binnen de bestaande infrastructuur. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan werken aan huis, uitbreiding van horeca, recreatieve voorzieningen en congres- en vergaderfaciliteiten. Verruiming van de mogelijkheden voor ondernemerschap en het faciliteren van nieuwe kleinschalige bedrijvigheid zijn noodzakelijk om ook in de toekomst voldoende economische draagkracht in de kernen te behouden. Een goede mix van wonen en werken en voorzieningen is het uitgangspunt.

Voor bezoekers van het Eiland van Schalkwijk zijn de cultuurhistorische linten aantrekkelijke bestemmingen. Er is plek voor kleinschalige recreatief-toeristische gelegenheden. Het Wapen van Schalkwijk kan ontwikkeld worden tot een (boven)lokaal transferium met een informatiecentrum voor het toeristische eiland en omgeving in combinatie met bijvoorbeeld horeca, fietsverhuur of verblijfsmogelijkheden.

Aanvullende woningbouw is voornamelijk gericht op het voorzien in de lokale behoefte. Het huidige voorzieningenniveau is hiervoor uitgangspunt. Vooral voor starters en ouderen die graag in de kernen willen

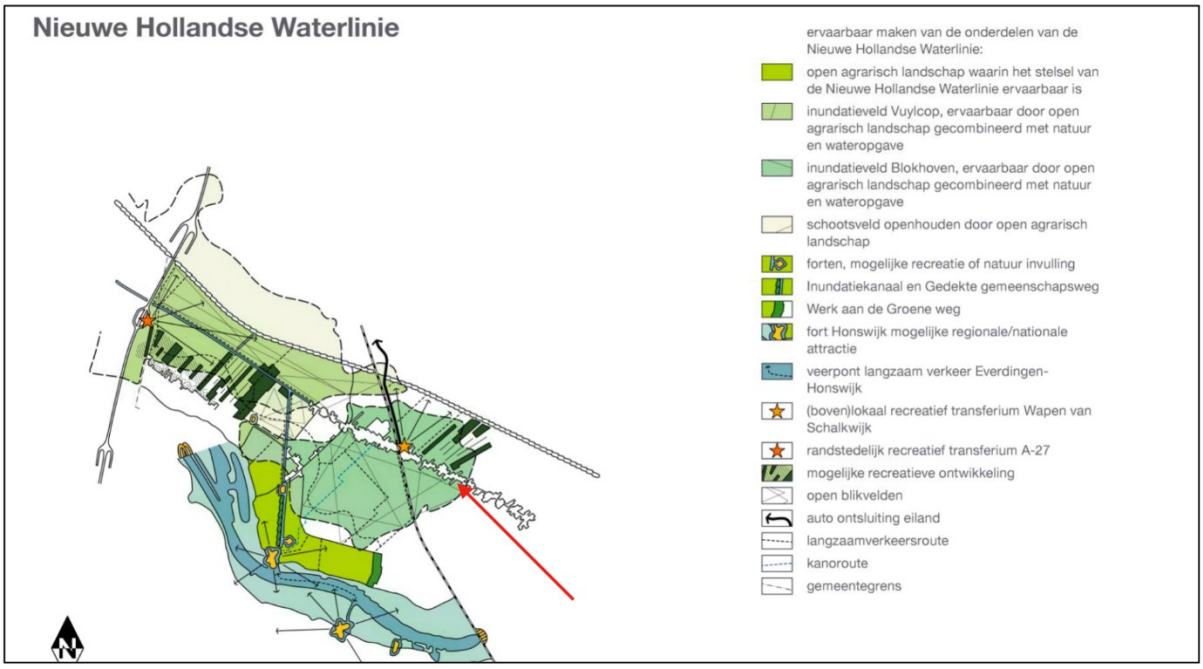
blijven wonen, zal ruimte worden geboden voor toevoegingen. Ook deze woningen zullen duurzaam ontwikkeld worden.

4.3.1.5 Nieuwe Hollandse Waterlinie

De westzijde van het Eiland van Schalkwijk behoort tot het Nationale Landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De ambitie is om het landschap en de verdedigingswerken in de enveloppe Linieland beleefbaar en recreatief aantrekkelijk te maken en de ecologische waarden te behouden en te versterken.

De ontwikkeling van landschap en recreatie vindt plaats in nauwe samenhang met de verbreding en verduurzaming van de agrarische sector in het gebied. De verbreding van de agrarische sector met horeca, recreatie en verkoop van streekproducten draagt bij aan een toekomstgerichte en duurzame landbouwsector en aan een duurzaam beheer van het landschap.

Ontwikkelingen in de landbouw, recreatie, natuur, water en energieproductie moeten bijdragen aan de doelstellingen die vanuit het project Nieuwe Hollandse Waterlinie worden gesteld. In afbeelding 4.1 is de ligging van het plangebied in de Nieuwe Hollandse Waterlinie weergegeven. Het plangebied is met de rode pijl aangeduid.



Afbeelding 4.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (Bron: Gemeente Houten)

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in 2021 op de UNESCO werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam heeft al vanaf 1996 de UNESCO status. Beide linies zijn erfgoed van wereldniveau. Samen laten ze zien hoe groot die militaire verdediging met water als bondgenoot was. Ze zijn uniek en verdienen het om te blijven bestaan voor volgende generaties. Voor een toetsing van de ontwikkeling aan de uitgangspunten van het UNESCO. Dit plan heeft geen negatieve effecten ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Met de ontwikkeling, waarbij recreatie een onderdeel is, wordt het gebied juist meer beleefbaar gemaakt.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie "Eiland van Schalkwijk"

Met het initiatief wordt bijgedragen aan het streven om ontwikkelingen vanuit de bewoners te laten komen. Met het plan, dat uitgaat van een mix van functies, wordt bijgedragen aan de gewenste gebiedsontwikkeling, die uitgaat van ruimte voor landbouw, natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en leefbare dorpen. Al deze elementen komen in het plan terug. Tevens wordt bijgedragen aan de gewenste innovatie en duurzame

landbouw en de versterking van de economische en de recreatieve structuur. Ten aanzien van de ontwikkelingsrichting wordt gestreefd naar een combinatie van wonen en werken. Als mogelijke nevenfunctie wordt extensieve recreatie expliciet genoemd. Daar is in dit plan sprake van. De hoofdfunctie betreft wonen, de nevenfuncties bestaan uit onder andere werken, kleinschalige landbouw en extensieve kleinschalige recreatie. Hiermee leidt de ontwikkeling tot versterking van de toeristisch-recreatieve activiteiten op het 'Eiland'.

Ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie geldt dat ontwikkelingen bij moeten dragen aan de doelstellingen voor dit aspect. De ambitie is gericht op het recreatief aantrekkelijk te maken en de ecologische waarden te behouden en te versterken. Daar draagt dit plan, waar recreatie, biodiversiteit en ecologie een belangrijke rol spelen, aan bij.

4.3.2 Woonvisie 2021

4.3.2.1 Algemeen

Op 14 december 2021 is de nieuwe Woonvisie voor de gemeente Houten door de gemeenteraad vastgesteld. Dit vormt een actuele visie waarin de woonbehoefte in de gemeente Houten in beeld is gebracht. Aan de hand van vier speerpunten is omschreven wat de gemeente wil doen om aan de woningbehoefte te voldoen, maar ook wat daarin de verwachtingen zijn van de andere partijen.

De speerpunten bedragen de volgende:

- Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040;
- Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten;
- Een thuis voor iedereen;
- Opgave duurzaamheid en wonen.

Hierna wordt nader op deze speerpunten ingegaan.

4.3.2.2 Speerpunten

1. Toevoegen van 4.750 woningen in de periode tot 2040. Voor ongeveer 1.000 woningen zijn al meer of minder concrete plannen.
2. Actieve sturing op een wijziging in de woningvoorraad van Houten door het toevoegen van vooral diverse soorten gelijkvloerse woningen. Te denken valt aan
    a. Appartementen voor kleine huishoudens (starters, herstarters) met lagere inkomens.
    b. Kwalitatief hoogwaardige appartementen om doorstroming te bereiken van huishoudens die gelijkvloers willen wonen (met name ouderen, al dan niet met hogere inkomens/vermogens).

    Dit is een grote wijziging ten opzichte van het bouwprogramma in het verleden. Zo sturen we er op dat het lage percentage sociale huur wordt verhoogd.
3. Een Thuis voor iedereen. Wonen is een eerste levensbehoefte voor iedereen. Voor jongeren, gezinnen en ouderen, maar ook voor mensen met een zorgvraag, statushouders of zij die uitstromen uit de maatschappelijke omvang of beschermd wonen. Daarom willen we extra woningen toevoegen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen met het doel om zelfstandig te kunnen wonen in de wijk. Deze woonvisie is een belangrijk hulpmiddel om de samenhang tussen de beleidsvelden wonen en wonen & zorg te versterken.
4. Opgave duurzaamheid en Wonen. Houten wil voor 2040 Klimaatneutraal en circulair zijn. Zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen kunnen aan deze ambities op de thema's energie, aardgasvrij, klimaatadaptatie en de circulaire economie bijdragen. Om woningen duurzaam te realiseren is landelijke wet- en regelgeving gemaakt, bijvoorbeeld de BENG normen. Om de duurzaamheidsambities van de gemeente te realiseren gaat de gemeente in gesprek met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. Per situatie wordt bekeken hoe de hoogst haalbare duurzaamheidsmaatregel gerealiseerd kunnen worden. Viveste speelt een belangrijke rol in het verduurzamen van de woningvoorraad. Middels prestatieafspraken met de gemeente wordt dit proces vormgegeven.

Ambities:

De speerpunten zijn uitgewerkt in de volgende ambities:

1. Meer woningen bouwen en de juiste woningen bouwen
2. Doorstroming bevorderen
3. Invulling huisvestingsopgaven wonen & zorg
4. Woonbehoefte van ouderen faciliteren
5. Kansen voor Houtense starters verbeteren
6. Kansen verbeteren voor doelgroepen met inkomens die te hoog zijn voor sociale huur maar te
7. laag om een koopwoning te kunnen betalen
8. Woonwagenstandplaatsen
9. Huisvesting van arbeidsmigranten
10. Duurzaamheid en wonen
11. 26 gemeente Houten
11. De volkshuisvestelijke taken van woningcorporaties volgens de Woningwet
12. Houtense wooninitiatieven faciliteren, al dan niet met een zorgcomponent
13. Instrumenten om in te zetten voor toekomstige woningbouw

In dit geval zijn naast de vorenstaande speerpunten, ook de behoefte ten aanzien van de kleine kernen van belang. Daar wordt hierna op ingegaan.

4.3.2.3 Woonbehoefte kleine kernen

Voor de drie kleine kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy manifesteren zich de problemen op de woningmarkt nog sterker dan in de kern Houten. De prijzen van koopwoningen stijgen nog sneller dan in Houten. Het is een bekend gegeven dat vrijstaande woningen in een opgaande conjunctuur sneller stijgen dan andere woningen. In de kleine kernen is dat aantal vrijstaande woningen veel hoger dan in Houten. Het aandeel sociale huurwoningen is in de kleine kernen veel lager. Om na te gaan wat dit betekent voor de woningbehoefte is voor elk van de drie kleine kernen Schalkwijk in het najaar van 2021 een woningbehoefteonderzoek opgeleverd. Dit moet dus worden gezien als aanvullend op het onderzoek van Companen uit 2019.

Het onderzoek uit 2019 heeft als invalshoek gehad de woningbehoefte in de gehele gemeente Houten. De situatie in de kleine kernen wijkt daarvan sterk af. Dat komt door de duidelijk andere woningvoorraad dan in de kern Houten en aspecten van sociale cohesie, leefbaarheid en voorzieningenniveau die in de kleine kernen op een andere manier van belang zijn dan in de kern Houten. Daarom zal het onderzoek dat in het najaar van 2021 wordt opgeleverd aanvullende informatie opleveren. De autonome woningbehoefte voor de kleine kernen die daaruit voortvloeit beschouwt de gemeente daarom als aanvullend op de behoefte van 4.750 woningen die Companen ziet. Voor de kleine kernen is onveranderd de visie dat nieuwe woningen vooral nodig zijn voor de autonome woningbehoefte van de bewoners van de betreffende kern. Dit moet de sociale cohesie versterken evenals de draagkracht voor de beperkt aanwezige voorzieningen (zoals winkels of scholen).

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie

Het initiatief voorziet in de bouw van woningen voor de lokale behoefte en tevens in een zorgcomponent (behorend bij de bed & breakfast). De beoogde woningen passen ruimschoots binnen de ambitie om 4.750 woningen te bouwen tot 2040. Ook past het initiatief in het streven om wonen met een zorgcomponent (ook Houtense initiatieven) te realiseren en binnen de duurzaamheidsdoelstellingen, aangezien het gaat om een ecodorp. De beoogde woningen worden immers zo duurzaam als mogelijk vormgegeven. Voor de kleine kernen geldt dat woningen vooral nodig zijn voor de autonome woningbehoefte van de bewoners van de betreffende kern, bijdragend aan de sociale cohesie. Daar wordt hier naadloos bij aangesloten. De woningen op het ecodorp zijn voor een specifieke behoefte en dragen bij aan de sociale cohesie van Schalkwijk. Het initiatief past hiermee binnen de woonvisie 2021.

4.3.3 Visie Recreatie en toerisme

4.3.3.1 Algemeen

In de Visie Recreatie en Toerisme, startpunt Houten (juni 2009) wordt de voor Houten gewenste recreatief-toeristische ontwikkeling geschetst. De visie is een kader voor inbreng in allerhande gebiedstrajecten en biedt ook een handvat voor het beoordelen en stimuleren van initiatieven van derden.

De visie onderschrijft het gebrek aan een echte recreatief-toeristische traditie. Er zijn echter wel voldoende kansen voor het uitbouwen van het recreatief-toeristisch profiel van de gemeente. Daarbij wordt recreatie en toerisme als belangrijke economische drager van plattelandsontwikkeling gezien.

Het karakter van het buitengebied en dat van de hele Kromme Rijn is gebaseerd op rust en ruimte. Vanuit recreatief oogpunt is dit een grote kwaliteit binnen de verstedelijkte regio. Recreatieve ontwikkelingen behouden deze kwaliteit. Kleinschaligheid en kwaliteit zijn daarbij leidend. Grootschalige verblijfs- en vermaakrecreatie passen niet binnen deze visie. De gemeente spreekt met de visie een aantal uitdagingen voor de komende periode uit:

- verbetering ontsluiting landelijk gebied en stadsrandzones voor langzaam (recreatief) verkeer;
- ruimte bieden aan initiatieven voor ontwikkeling van pleisterplaatsen en rustpunten, de locatiekeuze is hierbij van belang;
- stimuleren van zakelijk toerisme;
- de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van de stadsrandzone ontwikkelen om de wisselwerking tussen stedelijk en landelijk gebied beter te benutten;
- versterking van de basisgroenstructuur (natuurlijk recreëren en avontuurlijk spelen);
- een goede informatievoorziening en promotie van het recreatieve en toeristische voorzieningenaanbod in Houten.

4.3.3.2 Deelgebied Eiland van Schalkwijk

Hét gebiedsontwikkelingsproject in de gemeente is het Eiland van Schalkwijk. Dit grotendeels agrarische gebied wil de gemeente als landelijk gebied behouden en ontwikkelen. Hoofddoelstelling is een robuust groen en waterrijk, recreatief aantrekkelijk gebied te ontwikkelen, met een belangrijke publieke functie en toegankelijkheid.

Groen duidt op zowel landbouw als natuur. Het gaat over één van de groene longen rond de stad Utrecht. Recreatie en toerisme moet een van de nieuwe economische dragers gaan worden in het gebied. In de basis gaat het om recreatief medegebruik van het agrarisch gebied en een betere recreatieve ontsluiting van het gebied.

Het Eiland van Schalkwijk is landelijk gezien niet uniek, maar de grootte, de gave landschaps- en verkavelingsstructuur en de openheid zijn belangrijke kwaliteiten in een stedelijke regio. Die blijven echter alleen in stand als er iets mee wordt gedaan. De vraag is ook of dat voldoende is om recreanten en toeristen te trekken. Uiteraard moeten de toegankelijkheid en de basisstructuur (voor wandelen en fietsen) goed zijn. Het Eiland is zowel een gebied voor dagrecreatie als voor verblijfsrecreatie. Vooral aan dat laatste schort het nog wel. Er is ruimte om hiermee wat te doen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Visie Recreatie en Toerisme

Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op de hoofdambitie om ruimte te bieden voor de ontwikkeling van een rustpunt. Voor het Eiland van Schalkwijk geldt dat dit hét gebiedsontwikkelingsproject van de gemeente betreft. Met dit voornemen wordt ingespeeld op de doelstelling om een robuust groen en recreatief aantrekkelijk gebied te ontwikkelen. Groen duidt zowel op landbouw als natuur. In dit geval gaat het met name om kleinschalige landbouw. Daarnaast wordt ook op natuur ingespeeld doordat er een watergang wordt hersteld en een hakhoutbosje en een voedselbos wordt gerealiseerd. Dit voedselbos wordt toegankelijk gemaakt en voorzien van informatieborden en bankjes, zodat de recreatieve beleving tot uiting komt en een belangrijke recreatieve mogelijkheid op het Eiland van Schalkwijk toegevoegd wordt.

Met het erf wordt tevens een nieuwe economische drager toegevoegd in het gebied, waarmee het recreatief medegebruik (rustpunt, voedselbos, etc.) bijdraagt aan de betere recreatieve ontsluiting van het gebied. Tot slot wordt er met de bed & breakfastfunctie ook ingespeeld op de doelstelling om de verblijfsrecreatieve functie te vergroten. Het plan is in overeenstemming met de Visie Recreatie en Toerisme.

4.3.4 Toekomstvisie Houten 2025 'proeftuin Houten'

4.3.4.1 Algemeen

Het toekomstbeeld waar de Houtenaar in gelooft is de Proeftuin: duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Dit is het toekomstbeeld dat inwoners op de 'Dag van de Toekomst' uit vier mogelijke scenario's kozen. In deze visie is dat beeld verrijkt met positief gewaardeerde punten uit de andere scenario's: zorg en respect voor elkaar, juist ook tussen mensen met een verschillende achtergrond, oud en jong, arm en rijk. Een overheid die meedenkt, faciliteert en helpt als het echt nodig is en samenwerking in de regio belangrijk vindt. De visie vormt het kompas dat met vijf hoofdprincipes Houten op koers houdt:

- de mens staat centraal;
- verschillen worden gewaardeerd;
- men is zuinig op de omgeving;
- men bouwt voort op het ruimtelijk DNA;
- men is actief in de regio.

Proeftuin Houten is de rode draad. Daarbinnen zijn meerdere thema's en proeftuinen te onderscheiden. Proeftuinen zijn ontwikkelomgevingen waar bedrijven, (kennis) instellingen, overheden en eindgebruikers nieuwe producten en diensten uitproberen. Niet elk experiment zal meteen raak zijn. Ruimte om te kunnen leren is dus nodig.

In Proeftuin Houten nemen inwoners steeds vaker zelf het initiatief. Soms hebben zij daarbij steun van de overheid nodig. Dat kan zijn: partijen met elkaar in contact brengen, initiatieven aan elkaar verbinden, kennis en informatie delen, processen begeleiden en (soms) locaties of geld bieden. Maar durven pionieren, vraagt ook om een overheid die weinig barrières opwerpt.

4.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Met dit initiatief wordt er ingespeeld op verschillende doelstellingen: Zo wordt bijgedragen aan het doel om zuinig op de omgeving te zijn. Het gaat om een duurzaam project, waarbij middels een burgerinitiatief een zogenaamd zelfvoorzienend 'ecodorp' wordt gerealiseerd. Ook draagt het initiatief bij aan de ruimtelijke DNA, waarin ruimte is voor nieuwe concepten en innovatieve woonconcepten. Het initiatief is in overeenstemming met de Toekomstvisie.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, niet gesprongen conventionele explosieven, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en het besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszone van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied is gelegen in het buitenstedelijk gebied aan Overeind en de daaraan parallel lopende Provincialeweg. Voor deze wegen geldt een 50 km/h regime. In dit kader is door B JZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Het onderzoek is gericht op de geluidbelasting ter plaatse als gevolg van de Provincialeweg. Een hogere waarde voor het aspect wegverkeerslawaai is in voorliggend geval noodzakelijk in verband met de overschrijding van de voorkeurswaarde ter plaatse van twee voorgevels, als gevolg van deze weg. Aangezien de locatie in buitenstedelijk gebied ligt kan voor deze voorgevels van 'Woningen 1' en 'Woningen 2' (zie bijlage 2) een hogere waarde tot en met 53 dB worden aangevraagd.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er kan voor de voorgevels van 'Woningen 1' en 'Woningen 2' (zie bijlage 2) dan ook een hogere waarde L_{DEN} van respectievelijk maximaal 52 dB en 50 dB worden aangevraagd, als gevolg van de Provincialeweg.

Gelet op het vorenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft wegverkeerslawaai.

Opgemerkt wordt dat wanneer een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd moet worden. De noodzakelijke gevelwering bedraagt maximaal (57 dB – 33 dB =) 24 dB. Er dient nader te worden onderbouwd dat de noodzakelijke gevelmaatregelen worden getroffen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Rouwmaat Groep is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport in opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

<u>Verkennend bodemonderzoek</u>

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen vanuit de WBB geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- Het aangetroffen matig verhoogde gehalte in de grond aan lood overschrijdt de waarde voor nader onderzoek.
- De bodemkwaliteit ter plaatse van de boringen 01 en 08 voldoet niet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen, bij eventuele herinrichting/ gebruikswijziging dient hier rekening mee te worden gehouden.
- Bij het asbestonderzoek zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de grove als in de fijne fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen.

Op basis van het matig verhoogde gehalte lood welke is aangetroffen in de bovengrond ter plaatse van boring 08, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging. Hierbij dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m^3 verontreinigde grond). Dit betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen. Indien blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal bepaald dienen te worden of er sprake is van een spoedeisend geval. Op basis hiervan kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Nader bodemonderzoek

Als aanvulling op het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd door Rouwmaat Groep. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 4. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de afperkende boringen zijn geen matig of sterk verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft een beperkte spot.
- Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging (< 25 m3).
- Indien er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden in of nabij de verontreinigde spot dient hierover contact opgenomen te worden met bevoegd gezag.

Geadviseerd wordt om geen grondwerkzaamheden op de locatie ter plaatse van boring 08 uit het verkennend bodemen asbestonderzoek uit te voeren. Indien er werkzaamheden plaats moeten vinden in de bodem binnen de aangegeven contouren, dient hiervoor contact opgenomen te worden met bevoegd gezag. Zonder goedkeuring van bevoegd gezag is het verboden op deze plek grondwerkzaamheden uit te voeren. Boring 8 bevindt zich achter de beoogde Hooiberg. Ter plaatse zijn geen bodemingrepen gepland. Aan het advies wordt voldaan.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

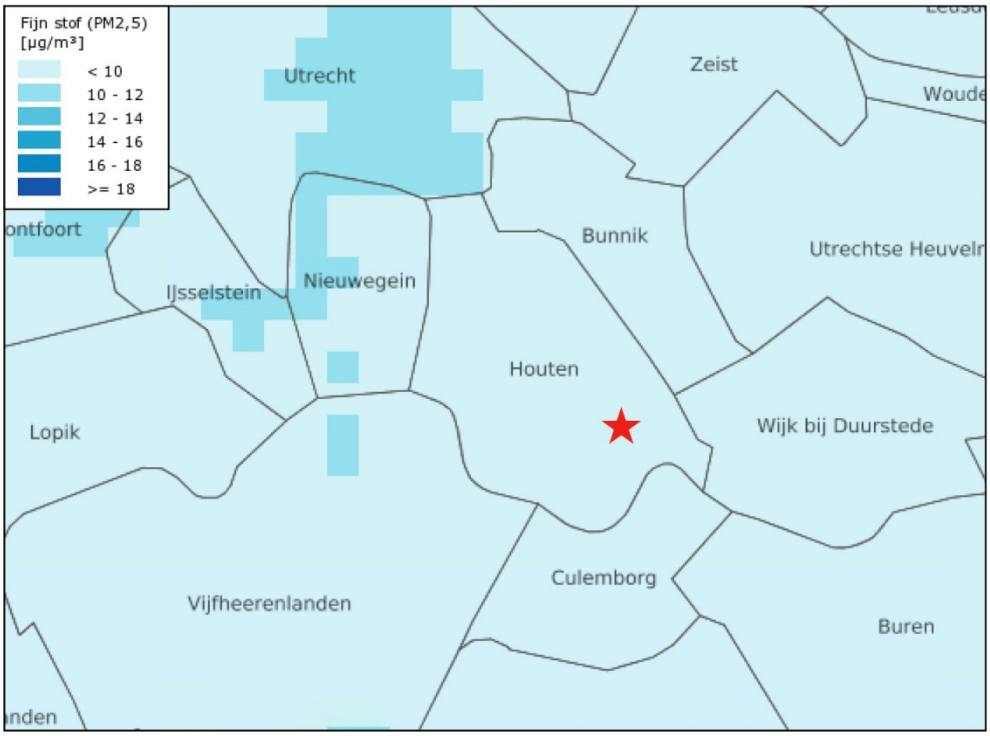
5.3.2.1 Algemeen

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

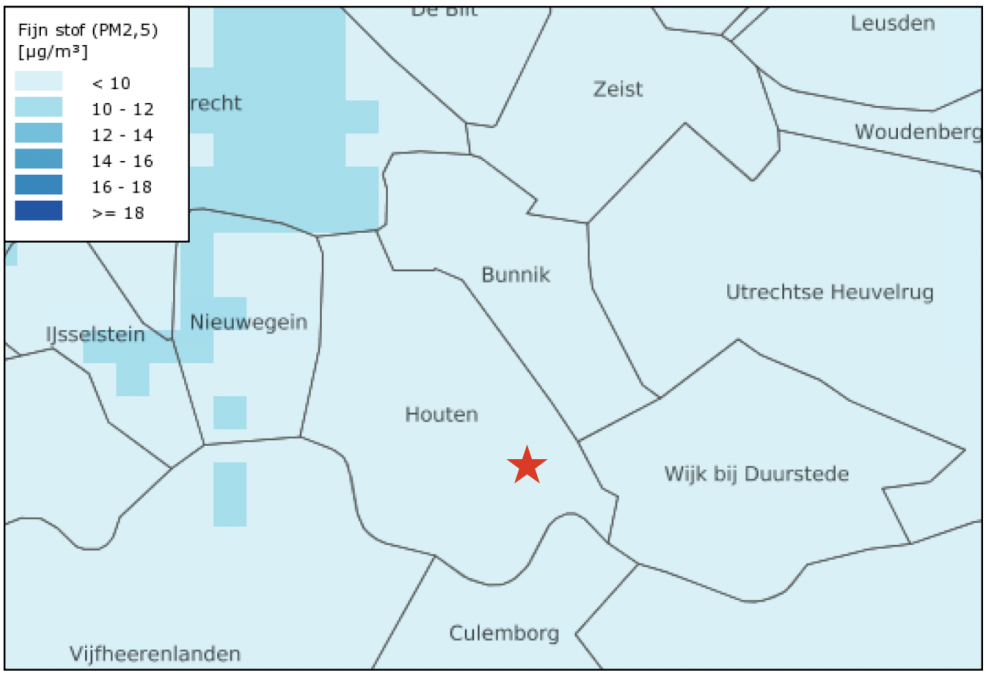
5.3.2.2 Advieswaarden WHO en GGD

De WHO hanteert advieswaarden voor fijnstof (PM10) van 20 microgram per kuub, en 10 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. In onderstaande kaarten (meetjaar 2030) is aangegeven wat de waarden in het plangebied in 2030 zijn. Uit de kaarten blijkt dat de concentratie fijnstof (PM2,5) onder de 10 microgram per kuub ligt. Hiermee wordt voldaan aan de advieswaarden.

Uit de kaart in afbeelding 5.2 (fijnstof PM10, meetjaar 2030) blijkt tevens dat de concentratie fijnstof (PM10) onder de 18 microgram per kuub bedraagt. Hiermee wordt ook voldaan aan de advieswaarden.



Afbeelding 5.1 Luchtkwaliteitskaart fijn stof (PM2,5) (Bron: Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, RIVM)



Afbeelding 5.2 Luchtkwaliteitskaart fijn stof (PM10) (Bron: Grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland, RIVM)

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven.

Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- er zich geen hoogspanningsmasten in of nabij het plangebied bevinden.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Schalkwijk, in een bebouwingslint. In de omgeving van het plangebied zijn (bedrijfs)woningen, detailhandel 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 worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van een mix van woonfuncties, recreatiefuncties, een horecafunctie en agrarische functies in combinatie met kleinschalige ambachtelijke activiteiten. De woonfunctie is niet milieubelastend. De ambachtelijke bedrijfsfunctie, de workshopsruimte en de recreatieve functies (te vergelijken met de functie hotel/pension) zijn allemaal zeer kleinschalig. Het betreffen allen functies in maximaal milieucategorie 2, waarvoor op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' een afstand van 10 m geldt.

Voor wat betreft de kleinschalige agrarische activiteiten geldt dat deze functie op basis van de geldende bestemming nu al mogelijk is. Wel is er met dit plan sprake van het hobbymatig houden van vee. Deze functie is op basis van het nu geldende bestemmingsplan niet mogelijk, gezien er binnen de agrarische bestemming geen bouwvlak aanwezig is.

Het betreft echter een zeer kleinschalige wijze van vee houden, het gaat naar verwachting om enkele kippen, een haan, een aantal eenden, drie schapen, twee varkens, een koe en een paard of ezel. Er is geen winstoogmerk. Het vee wordt gestald in een schuur van circa 100 m^2. Gezien deze beperkte oppervlakte is het houden van een groot aantal dieren niet mogelijk. Agrarische nevenactiviteiten zijn normaliter mogelijk binnen de hoofdbestemming (woonbestemming), mits de activiteit ondergeschikt blijft aan de hoofdbestemming. Daar is in dit geval sprake van. De hoofdfunctie is 'wonen'. De agrarische hobbymatige activiteiten zijn een onderdeel van het totale concept voor het 'ecodorp'. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat redelijkerwijs te verwachten is dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

Samenvattend wordt gesteld dat het in alle gevallen gaat om zeer kleinschalige activiteiten in maximaal milieucategorie 2. Voor functies in categorie 2 geldt dat deze relatief weinig milieubelastend zijn en over het algemeen goed passen in een woonomgeving. Het afwijken van de richtafstand van 10 meter is daarmee aanvaardbaar. Redelijkerwijs kan worden verwacht dat er sprake is van een aanvaardbare situatie.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). In de nabijheid van het plangebied liggen enkele milieubelastende functies. Hierna wordt op de functies ingegaan.

Er liggen ook een aantal veehouderijen in de omgeving. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden

afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Het aspect 'geur' buiten beschouwing latend, geldt een grootste afstand van 10 meter voor stof en geluid (op basis van gemengd gebied).

Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied
Overeind 28 – Grondgebonden veehouderij	3.2	50 meter	80 meter
Provinciale weg 27 – Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	80 meter
Provincialeweg 28 - Bedrijf	2	10 meter	60 meter
Provincialeweg 32 – Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.2	50 meter	30 meter
Provincialeweg 36 – Fruitteeltbedrijf	2	10 meter	80 meter

De afstanden zijn gemeten tussen het bouwvlak van de beoogde woningen en de uiterste situering van de milieubelastende functies.

Als de in de tabel genoemde afstanden worden vergeleken met de richtafstanden uit de VNG-uitgave, kan worden geconcludeerd dat aan de richtafstanden ten aanzien van alle functies, met uitzondering van de Provincialeweg 32, wordt voldaan.

Voor de Provincialeweg 32 geldt dat het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf. Planologisch gezien kan hier een veehouderij worden gevestigd. In de feitelijke situatie is er een bessenkwekerij gevestigd. Gezien het feit dat er meerdere gevoelige functies om het bedrijf liggen, kan redelijkerwijs ook niet verwacht worden dat er een nieuwe veehouderij zal worden gevestigd. Daarom wordt in dit geval getoetst aan de functie bessenkwekerij, die op basis van de VNG het beste kan worden vergelen met de functie 'akkerbouw en fruitteelt'. Voor deze functie geldt op basis van de VNG in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Deze wordt gehaald.

Andersom geldt dat deze bestaande omliggende bedrijven niet worden beperkt als gevolg van dit voornemen. Temeer omdat in alle gevallen al gevoelige bestemmingen (woningen) op een kortere afstand van het plangebied liggen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit project besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3

odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.6.2 Situatie plangebied

In dit geval ligt het agrarische bouwvlak van het bedrijf aan de Provincialeweg 32 op een afstand van 30 meter van het plangebied. Ten aanzien van dit bedrijf wordt de vaste afstand (50 meter) niet gehaald. Alle andere bedrijven (zie paragraaf 5.5) liggen op meer dan 50 meter afstand en vormen dan ook geen belemmering. Omgekeerd worden deze bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering, aangezien er in alle gevallen al woningen op een kortere afstand van het plangebied liggen.

Zoals hiervoor reeds aangeven geldt voor het bedrijf aan de Provincialeweg 32 dat de richtafstand van 50 meter niet wordt gehaald. Er kan echter een nuancering aangebracht worden:

Voor de Provincialeweg 32 geldt dat het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf. Planologisch gezien kan hier een veehouderij worden gevestigd. In de feitelijke situatie is er een bessenkwekerij gevestigd. Gezien het feit dat er meerdere gevoelige functies om het bedrijf liggen, kan redelijkerwijs ook niet verwacht worden dat er een nieuwe veehouderij zal worden gevestigd. Daarom wordt in dit geval getoetst aan de functie bessenkwekerij, die op basis van de VNG het beste kan worden vergelen met de functie 'akkerbouw en fruitteelt'. Voor deze functie geldt op basis van de VNG in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Deze wordt gehaald.

Daarbij geldt dat in het plangebied aan het Overeind 22 reeds een woning aanwezig is. Deze is planologisch mogelijk in het gehele bouwvlak. Met de realisatie van de nieuwe woonfuncties wordt de afstand tussen het betreffende agrarische bedrijf en de woningen niet kleiner dan nu het geval is. Gezien vorenstaande wordt gesteld dat er in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd wordt het agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Hierna wordt separaat ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een

vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde gronden aangewezen als Natura 2000-gebied, zijn gelegen op circa 7 kilometer afstand van het plangebied.

In dit geval is er door initiatiefnemer een stikstofberekening met behulp van de Aerius-calculator 2019 uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar. Het plan heeft dan ook geen negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000. De berekening is opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als NNN liggen op minimaal 2 kilometer afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In dit geval is door Eco-line Ecologisch onderzoek en Advies een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgesloten in bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

De constructie van de opstallen is dusdanig dat daar op basis van expertise de kans op gebruik door beschermde dieren zo goed als uitgesloten kan worden. Er zijn nergens sporen van gebruik, ook niet door bijvoorbeeld huismussen. Lage spleten zijn in het algemeen minder in trek bij vleermuizen vanwege kwetsbaarheid voor katten en andere rovers. Kieren bij de afdichting van de dakgoten zijn erg klein en tonen ook geen sporen van bewoning.

De achterliggende stal en het annex kippenhok zijn van een andere constructie en daar is in meer detail gekeken naar sporen van diergebruik. Het plafond hiervan heeft loslatende isolatieplaten. Op plaatsen waar deze platen loshangen kan hier en daar daglicht worden gezien, wat betekent dat de tussenliggende ruimte toegankelijk is voor kleinere zoogdieren en vogels. Het betekent ook dat de ruimte thermisch zeer instabiel is en daardoor ongeschikt voor vleermuizen. Ook tussen de dakspantverbindingen zijn geen vleermuizen aangetroffen. En er waren ook geen prooiresten aanwezig. De ruimte zelf is goed schoon en in gebruik voor opslag van ingepakte huisraad. Daardoor zouden eventuele sporen als keutels en andere prooiresten duidelijk zichtbaar zijn. Er zijn geen oude huismusnesten aangetroffen en er is ook geen recente activiteit van huismussen geconstateerd. Idem voor zwaluwen, merels en winterkoningen. Hieruit blijkt dat er geen (frequent) gebruik van betreffende ruimtes wordt gemaakt door dieren. Nergens zijn sporen, prooiresten, dan wel uitwerpselen aangetroffen van beschermde diersoorten. Ook niet van niet-beschermde soorten, afgezien van spinnen en andere geleedpotigen.

Er werden geen beschermde diersoorten aangetroffen in de opstallen, noch sporen daarvan. Op basis van deze bevindingen zijn er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor de geplande werkzaamheden. Overigens wordt opgemerkt dat de algemene zorgplicht in acht zal worden genomen bij het uitvoeren van de werkzaamheden.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De locatie is grotendeels voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Op grond van bijbehorende regels is archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstoringen groter dan 100 m^2 en dieper dan 50 cm. Deze oppervlakte wordt in dit geval overschreden.

In dit geval is daarom door Laagland advies een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 7. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Conclusie en verwachting
Bij twee van de vier boringen is tot aanzienlijke diepte sprake van een recent opgehoogd pakket en één boring is gestuit op het recente puin, terwijl de A-horizont in boring 1 een diepte van maar liefst 90 cm -mv. Onder de opgebrachte grond en dikke A bevindt zich een onverstoord pakket oeverafzettingen met op een aanzienlijke diepte een laklaag, met daaronder een veenpakket. Algemeen zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Archeologische relevante lagen of eventuele vindplaatsen worden door de geplande bodemwerkzaamheden niet bedreigd omdat de maximale verstoringsdiepte waarschijnlijk 80 cm –mv zal zijn.

Selectieadvies
Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is aangetoond dat de bodem tot op een aanzienlijke diepte is opgehoogd of uit een dikke A-horizont bestaat. Daaronder bevindt zich wel een intact bodemprofiel, maar zijn er geen archeologische indicatoren of anderszins directe aanwijzingen voor archeologische sporen aanwezig. De intacte bodemopbouw ligt onder de voorziene verstoringsdiepten, in ieder geval waar de voornaamste bodemingrepen zijn voorzien. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Houten, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich een monumentale boerderij. De boerderij heeft een woonfunctie. Deze blijft behouden. Wel zal de boerderij worden gesplitst, waarbij in het achterste deel een extra woning ontstaat. Bij deze splitsing zullen de karakteristieken en kwaliteiten van het monument niet worden aangetast. Uitpandig zullen er geen wijzigingen aangebracht worden. Ook inpandig zullen de wijzigingen niet leiden tot aantastingen. Bij de uiteindelijk omgevingsvergunning zal dit aspect nader worden beoordeeld door de welstandscommissie van de gemeente Houten. Gesteld wordt dat de ruimtelijke indeling en structuur van het erf grotendeels onveranderd blijven. De woonboerderij blijft het belangrijkste gebouw op het erf. De overige gebouwen zullen ondergeschikt achter de boerderij gebouwd worden.

Zoals reeds eerder vermeld is in 2021 de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam heeft al vanaf 1996 de UNESCO status. Beide linies zijn erfgoed van wereldniveau. Samen laten ze zien hoe groot die militaire verdediging met water als bondgenoot was. Ze zijn uniek en verdienen het om te blijven bestaan voor volgende generaties. Voor een toetsing van de ontwikkeling aan de uitgangspunten van het UNESCO. Dit plan heeft geen negatieve effecten ten aanzien van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Met de ontwikkeling, waarbij recreatie een onderdeel is, wordt het gebied juist meer beleefbaar gemaakt.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van het aspect Cultuurhistorie.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Wateraspecten

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.9.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Utrecht heeft het beleid omtrent water vastgelegd in het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021. De provincie richt zich op een behoud en het verder verbeteren van het aantrekkelijk woon-, werk- en

leefklimaat. Een provincie met krachtige steden en dorpen en een vitaal landelijk gebied de provincie ziet in dit verband de volgende drie belangrijke opgaven in het waterbeleid voor de lange en korte termijn:

- Streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om deze doelen te bereiken worden in het beleid twee hoofdlijnen onderscheiden:

- Focus op 4 prioriteiten
- Werken vanuit 6 basiskwaliteiten

De vier prioriteiten zijn:

- Waterveiligheid en wateroverlast
- Schoon en voldoende oppervlaktewater
- Ondergrond
- Leefkwaliteit stedelijk gebied

De zes basiskwaliteiten zijn: bodemkwaliteit, waterkwaliteit, waterkwantiteit, lucht, geluid en externe veiligheid.

De zes basiskwaliteiten zijn voorwaardelijk voor het uitvoeren van onze kerntaken en het realiseren van de ontwikkelopgaven en vormen een stevige basis voor een veilige, gezonde en duurzame woon-, werk- en leefomgeving.

5.9.1.4 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

<u>Waterkoers 2016-2021</u>

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijn visie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (http://www.waterschaponline.nl/hdsr/). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing

Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

5.9.2 Waterparagraaf

5.9.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.9.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (http://www.dewatertoets.nl). Uit de digitale analyse blijkt dat de normale procedure van toepassing is. In dit geval heeft initiatiefnemer in de voorfase reeds contact gehad met het waterschap. Hieruit zijn de volgende maatregelen/uitgangspunten geformuleerd:

Realisering waterberging:

- De nieuw aan te leggen parkeervoorziening zal voorzien worden van halfverharding (grind) zodat hemelwater in de bodem kan infiltreren.
- Men zal het bestaande watersysteem verbeteren door de doodlopende watergang aan de achterzijde van het perceel te verbinden met de westelijk gelegen watergang (zie ook de planbeschrijving in hoofdstuk 3).

Omgang hemelwater en waterkwaliteit:

- Het hemelwater van schone oppervlakken (daken en infrastructuur) zal direct op het oppervlaktewater geloosd worden.
- Om vervuiling van afkomend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen zullen we geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) voor de daken, de dakgoten en de regenpijpen gebruiken.

Riolering en grondwater:

- Bij de ontwikkeling van de woningen zullen we rekening houden met voldoende drooglegging met een marge van het vloerpeil van minimaal 30 cm boven het maaiveld, dit in verband met klimaatverandering (meer kans op grote piekbuien)

Meldplicht:

- De watergang kan onder een algemene regel met meldplicht en zorgplicht worden aangelegd. Voorwaarden is dan wel dat de minimale diepte van de watergang 0,50 meter bedraagt ten opzichte

van het laagst opgenomen peil in peilbesluit en minimale breedte op waterlijn bij laagst opgenomen peilbesluit 2,00 meter bedraagt. Anders geldt een vergunningplicht.

Het waterschap heeft in een mail (d.d. 17 juni 2020) het plan geaccordeerd. Met bovenstaande punten zal in de planuitvoering rekening gehouden worden.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

  Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);

  Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

  Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 7 kilometer afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied, aangezien er geen sprake is depositieresultaten boven de 0,00 mol. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-

(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Het plan betreft de een ontwikkeling van een mix van functies, waaronder wonen, educatie, ambachtelijke bedrijvigheid, agrarische activiteiten en recreatie. Alle functies zijn kleinschalige functies. De totale bebouwde oppervlakte blijft gelijk. De ontwikkeling is concreet beschreven in hoofdstuk 3.

In onderdeel D 11.2 wordt onder een stedelijke ontwikkeling het volgende verstaan: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De m.e.r.- plicht geldt bij projecten van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' geduid. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In dit geval is uit Hoofdstuk 5 gebleken dat er geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen. Daarnaast is in een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geoordeeld dat een project die voorzag in een gedeeltelijke functiewijziging, waarbij de bebouwde oppervlakte gelijk bleef, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Uit voorgaande volgt dat onderhavige ontwikkeling in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Er is namelijk geen sprake van aanzienlijke gevolgen voor het milieu (zie ook Hoofdstuk 5) en er is geen sprake van een toename aan bebouwd oppervlakte.

De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

5.10.3 Conclusie

Dit plan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

5.11 UNESCO werelderfgoedlijst: Nieuwe Hollandse Waterlinie

5.11.1 Algemeen

Het plangebied ligt in de attentiezone van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). De NHW is in 2021 opgenomen op de Lijst van Werelderfgoederen die Nederland bij UNESCO. De voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied hebben mogelijk effecten op de Outstanding Universal Value (OUV) (uitzonderlijke wereldwijde waarde) van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

5.11.2 Situatie plangebied

Er vinden geen significante veranderingen plaats ten aanzien van de integriteit (volledigheid/ alomvattendheid) of de authenticiteit (waarachtigheid/geloofwaardigheid) van het militair landschap, het watermanagementsysteem, de militaire werken en de hierbij behorende attributen. Het beoogde initiatief heeft daarom een neutraal effect op de OUV van de NHW. Hierdoor bestaat er geen risico voor NHW als onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed.

5.11.3 Conclusie

Dit plan heeft geen negatieve effecten ten aanzien van kenmerken en waarden van de NHW. Hierdoor bestaat er geen risico voor de NHW als onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
  Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
  Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*
  In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Specifieke gebruiksregels:*
  In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 11)*
  In deze regel zijn bepalingen opgenomen over het overschrijden van bestemmingsgrenzen, ondergronds bouwen en bestaande afstanden en andere maten. Tevens zijn regels opgenomen over de herbouw van woningen, overschrijdingen bouwgrenzen, werking wettelijke regelingen en voldoende parkeergelegenheid.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*
  In deze regel zijn bepalingen omtrent strijdig gebruik en isolatie opgenomen. Ook zijn er regels over beroepen- en bedrijven aan huis opgenomen. In deze regeling is maatwerk opgenomen, teneinde de in dit plan besloten ontwikkelingen mogelijk te maken. Zo is er geen maximum oppervlakte voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven opgenomen. Ook is opgenomen dat deze beroepen tevens buiten de gebouwen plaats mogen vinden. Voor het detailhandelsverbod is een uitzondering opgenomen die het mogelijk maakt dat ondergeschikte detailhandel ter plaatse van een aanduiding wel mogelijk is. Tot slot is bepaald dat een beroep- of bedrijf aan huis mag worden uitgeoefend door één of meer gezamenlijke bewoners van de woningen.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13*)
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken. In dit geval is specifiek de lijst met toegestane nevenfuncties afwijkend van de standaard, aangezien een deel van deze nevenfuncties in dit geval al bij recht is toegestaan.

- *Algemene procedureregels (Artikel 14)*
  In dit artikel is een bepaling opgenomen die de waterschapsbelangen borgt.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)*
  In dit artikel is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om het plan op ondergeschikte punten te kunnen wijzigen. Het gaat over het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de agrarische gronden rondom de woonbestemming. De bestemming is een vorm van maatwerk, waarbinnen de beoogde functies mogelijk zijn. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische activiteiten, boom- en fruitteelt, moes- en siertuinen, hakhout(bossen), behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en extensieve en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Specifiek zijn voedselbossen toegestaan. Dit betreffen bossen bestaand uit bomen en planten die gericht zijn op duurzame voedselproductie. Tevens zijn ondergeschikt bepaalde zaken toegestaan.

In de bouwregels is voor hoofdgebouwen bepaald dat maximaal één schuur van 100 m^2 en kassen tot 25 m^2 zijn toegestaan. Het betreft de bestaande schuur en een nieuwe kas. Voor de schuur geldt dat de bestaande goot- en bouwhoogte is toegestaan. Voor de kas is een maximale bouwhoogte van 8 m opgenomen, conform de standaard. De locatie van de schuur is middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Tevens zijn bouwregels voor overige bouwwerken opgenomen.

Ten aanzien van de regels kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Specifieke vorm van strijdig gebruik betreft een bepaling dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voedselbos' geen ander agrarisch gebruik dan een voedselbos is toegestaan. Op deze manier is juridisch de realisatie en handhaving van het voedselbos geborgd. Ook is geborgd dat het voedselbos openbaar toegankelijk dient te zijn. Tot slot zijn ondergeschikte zorgactiviteiten in de vorm van respijtzorg toegestaan.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat de watergang wordt verbonden, zoals in het ruimtelijk kwaliteitsplan is bepaald.

Voor werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen. Specifiek is bepaald dat geen vergunning nodig is voor werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Tuin – Voortuin (Artikel 4)

Deze bestemming is conform het nu geldende bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de voortuin. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor voortuinen, verhardingen en erven. Tevens zijn erkers, inritten voor parkeren en water(huishoudkundige) voorzieningen toegestaan.

In de bouwregels zijn bepalingen omtrent erkers, voordeurluifels en kliko-ombouwen toegestaan. Ten aanzien van de regels kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen. Tot slot is in de specifieke gebruiksregel een vorm van strijdig gebruik opgenomen.

Wonen (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde woningen en andere hoofdgebouwen (hooiberg, houtwerkplaats etc.). Het aantal woningen is vastgelegd op de verbeelding, waarbij tevens de aaneengebouwde woningen zijn aangeduid. In de bestemmingsregels is geregeld dat naast wonen ook beroepen en bedrijven aan huis zijn toegestaan. Ten aanzien daarvan is specifiek geregeld dat het ambachtelijk be- en verwerken van agrarische producten, een houtwerkplaats, educatieve ruimten, workshops- en

vergaderruimten binnen bestaande dan wel te herbouwen gebouwen ook als vorm van beroep- of bedrijf aan huis gezien worden. Hiermee is via maatwerk het beoogde plan mogelijk gemaakt.

De beoogde bed & breakfast (voor 3 kamers) inclusief gerelateerde zorgfunctie is specifiek aangeduid met een aanduiding. Ook is het parkeerterrein specifiek aangeduid. Tot slot zijn tevens ondergeschikte horeca, hobbymatige agrarische activiteiten, paardenbakken, nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water(huishoudkundige) voorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Het aantal woningen is per woning middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd.

Voor de goot- en bouwregels geldt dat deze respectievelijk maximaal 3,2 en 8 m bedragen, danwel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen. De inhoud van een woning bedraagt 375 m^2 danwel de bestaande inhoud. Voor de hooiberg geldt dat deze specifiek is geregeld ter plaatse van de aanduiding voor de bed and breakfast. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 5,5 en 8 m. De inhoud bedraagt maximaal 735 m^3 en de oppervlakte maximaal 125 m^2. Tot slot is geregeld dat de bestaande oppervlakte aan gebouwen op dit moment aanwezig niet mag worden vergroot.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze niet zijn toegestaan, evenals vergunningsvrije bouwwerken op basis van het artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Op deze manier wordt geborgd dat het erfensemble wordt uitgevoerd zoals is voorgenomen. Tot slot zijn bouwregels opgenomen voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van de regels kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen. In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de sloop van de te slopen gebouwen aangeeft.

Waarde – Landschap 1 en Waarde – Landschap 3 (Artikel 6 en 7)

Deze dubbelbestemmingen zijn conform het nu geldende plan overgenomen. Gronden met deze bestemming zijn naast de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristieke landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk (Waarde – Landschap 1) en samenhangen met het karakteristieke landschap van de polders Blokhoven en Vuylcop (Waarde – Landschap 3). Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken beschermt deze waarden. In de uitzonderingsregels van beide bestemmingen is een uitzondering opgenomen voor werken die worden uitgevoerd in het kader van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Waarde – Nieuwe Hollandse Waterlinie (Artikel 8)

Deze bestemming is op het gehele plangebied opgenomen, aangezien de gronden deel uitmaken van de Nieuwe Hollandse waterlinie. In deze bestemming is een beschermingsregime opgenomen voor de unieke kwaliteiten van deze waterlinie. Er zijn bouwregels opgenomen en een omgevingsvergunningenstelsel, om de unieke waarden van de waterlinie te beschermen.

Waterstaat – Waterkering (Artikel 9)

Deze bestemming is conform het nu geldende plan opgenomen ter plaatse van de waterkering. Gronden met deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden, beheer, onderhoud en de verbetering van de waterkering. In de bouwregels zijn hiervoor specifieke bepalingen opgenomen.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van het vaststellen van een bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Vorenstaande is geregeld in de koopakte van de kavel waar deze ontwikkeling betrekking op heeft. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Utrecht

De provincie heeft een reactie gegeven. De provincie gaat, na enkele tekstuele aanpassingen en toevoegingen in de toelichting, akkoord met het bestemmingsplan.

8.1.3 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Daarvoor wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in paragraaf 5.9. Het waterschap heeft in een mail (d.d. 17 juni 2020) het plan geaccordeerd.

8.2 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het plan wordt er meteen een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De directe omwonenden en belanghebbenden zijn door initiatiefnemer persoonlijk geïnformeerd over de plannen. Er is geen buurbijeenkomst geweest, wegens corona. Wel heeft initiatiefnemer in de directe omgeving (tussen de twee autobruggen over het water) flyers rondgebracht en persoonlijk overhandigd. De reacties waren over het algemeen positief.

In bijlage 8 is een uitgebreid overzicht opgenomen in chronologische volgorde van de participatie die de afgelopen jaren heeft plaatsgevonden. Omwonenden zijn op deze wijze uitgebreid betrokken bij de ontwikkeling.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp heeft ter inzage gelegen vanaf 20 april 2022 tot en met 31 mei 2022. Er is op 24 mei 2022 een zienswijze ontvangen. Na overleg zijn enkele aanpassingen gedaan, waardoor de zienswijze indiener op 7 juli 2022 zijn zienswijze heeft ingetrokken. Het vooroverleg is hiermee positief afgerond. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. In bijlage 9 is dit nader uitgewerkt.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Overzicht participatie

Bijlage 9 Nota ambtelijke wijzigingen