

Gemeente Houten

Wijzigingsplan

Overeind 42/42a en 43 Schalkwijk

Toelichting, regels en verbeelding

22 februari 2022

Kenmerk 0321-15d-T01

Projectnummer 0321-15d

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.1.1.	Huidige stedenbouwkundige structuur	5
2.1.2.	Begrenzing plangebied	6
2.2.	Toekomstige situatie	6
3.	Beleid	9
3.1.	Beleid hogere overheden	9
3.2.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Milieu- en waardenaspecten	10
4.1.	Algemeen	10
4.2.	Geluid	10
4.3.	Bodem	10
4.4.	Water	11
4.5.	Luchtkwaliteit	12
4.6.	Externe veiligheid	12
4.7.	Flora en Fauna	13
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	14
4.8.1.	Archeologie	14
4.8.2.	Cultuurhistorie	14
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.10.	Kabels en leidingen	16
5.	Juridische planbeschrijving	17
5.1.	Algemeen	17
5.2.	Wijzigingsplan	17
5.3.	Regels	17
6.	Uitvoerbaarheid	21
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2.1.	Vooroverleg	21
6.2.2.	Participatie	21
6.3.	Planprocedure	21

Bijlagen

1. Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek en verhardingsonderzoek aan het Overeind 42, 42A en 43 te Schalkwijk, BO20219, Eemnes, 5 oktober 2020

1. Inleiding

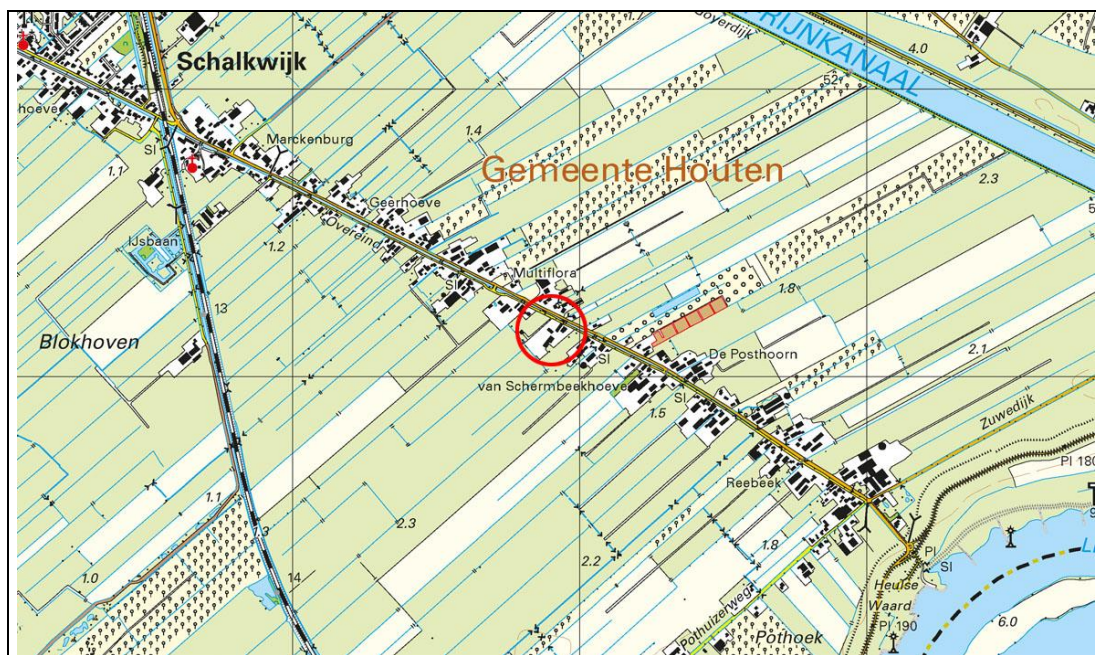
1.1. Aanleiding

De percelen Overeind 42/42a en 43 hebben beide in het vigerende bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk" de bestemming "Bedrijf". De bedrijfsactiviteiten die Boomtotaalzorg B.V. op het perceel Overeind 42a uitvoerde zijn in 2019 verplaatst naar de Lange Uitweg 27 te Schalkwijk. Sinds 2014, toen de bewoner zijn bedrijfsactiviteiten binnen Boomtotaalzorg heeft beëindigd, heeft de woning op het adres Overeind 42 al geen functie meer als bedrijfswoning.

De eigenaren van Overeind 42/42a (gemeentelijk monument) hebben het voornemen om de opstallen op het perceel als woning te verkopen. Ten behoeve van de financiering is het voor de kandidaatkopers, als gevolg van eisen van hypotheekverstrekkers, noodzakelijk dat het perceel een woonbestemming heeft.

De woning op het perceel Overeind 43 (Rijksmonument) is al circa 30 jaar in gebruik als burgerwoning. De vigerende bedrijfsbestemming komt daarmee niet overeen met het gebruik zoals dit al vele jaren plaatsvindt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: www.pdok.nl, topografische kaart 1:25.000).



Daarom hebben de eigenaren van beide percelen een principeverzoek ingediend om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4, lid 4.7.1 en de bestemming te wijzigen in de bestemmingen "Wonen". Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Houten heeft in de beantwoording van 11 juni 2020 van dat principeverzoek aangegeven dat zij

medewerking kunnen verlenen aan het indienen van een wijzigingsplan om de bestemming te wijzigen naar "Wonen".

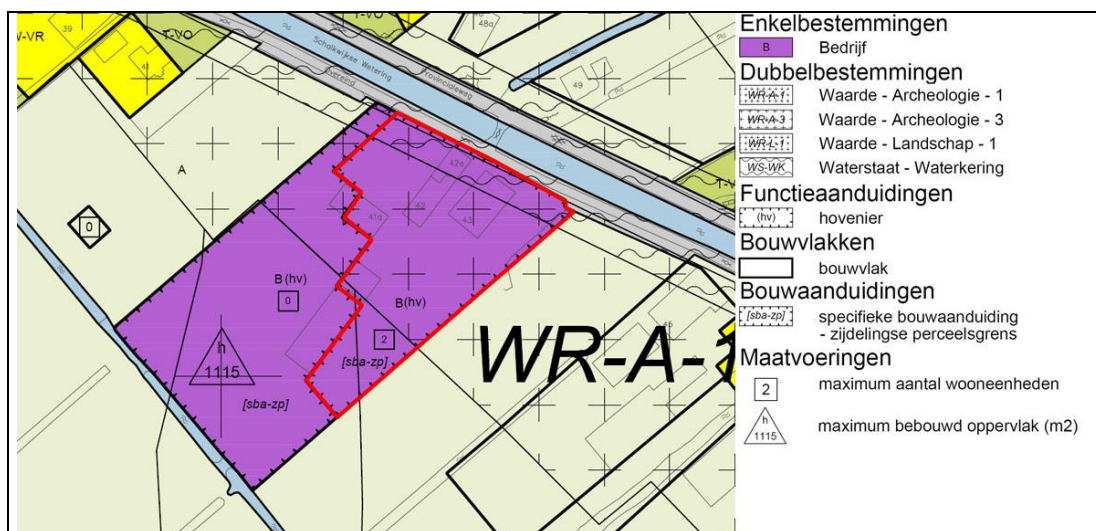
In de beantwoording van het principeverzoek wordt als voorwaarde genoemd dat voor zowel Overeind 42/42a als voor Overeind 43 een bouwhistorische opname verplicht is. In een e-mail van 20 oktober 2020 van de medewerker vergunningverlening en monumenten van de gemeente Houten aan initiatiefnemers is aangegeven, dat deze bouwhistorische opname niet nodig is, omdat er als gevolg van de bestemmingswijziging geen sprake is van een grootschalige wijzigingen en/of verbouwing, maar dat de bedrijfsbestemming in een woonbestemming wordt gewijzigd, waarbij geen bouwkundige ingrepen aan de panden plaatsvinden.

Het onderhavige wijzigingsplan dient als basis voor het toestaan van het gebruik als 'burger'woning en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

1.2. Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk

Voor beide percelen vigeert het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk, dat op 13 oktober 2015 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld. Beide percelen hebben de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding 'hoveniersbedrijf'. Door middel van een aanduiding is het aantal wooneenheden gemaximeerd op 2.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4, lid 4.7.1 deze wijzigingsbevoegdheid toepassen met dien verstande dat:

- de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast indien het bedrijf in zijn geheel is beëindigd;

- de functie wonen milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- 50% van de bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende bedrijfsbebouwing.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- op Overeind 42a zijn de bedrijfsactiviteiten in 2019 beëindigd, op Overeind 43 vinden al 30 jaar geen bedrijfsactiviteiten meer plaats;
- voor het hoveniersbedrijf (op nummer 41a) zijn beide bedrijfswoningen woningen van derden. Bedrijfswoningen en 'burger'woningen van derden worden beide beschouwd als een te beschermen object (een gevoelig object) ten opzichte van de omliggende bedrijven. Die beschermde status verandert derhalve niet door de transformatie;
- Overeind 43 is een Rijksmonument en Overeind 42/42a is als gemeentelijk monument aangewezen. Deze panden zullen worden gehandhaafd. Op het perceel Overeind 42a zal de loods (130 m²) achter de woning worden gesloopt. Dit betreft ruim 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing. De verplichting tot sloop van deze loods is in dit wijzigingsplan vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting. De bestaande gepotdekselde bedrijfsloods op het achterterrein wordt behouden en ingezet als erfbebouwing. Deze gepotdekselde loods past in verschijningsvorm goed bij de bestaande monumentale bebouwing. Op het perceel Overeind 43 is geen voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig.

In het plangebied gelden diverse dubbelbestemmingen. Er zijn twee archeologische dubbelbestemmingen van toepassing: "Waarde - Archeologie 1" aan de zijde van het Overeind en "Waarde - Archeologie 3" aan de achterzijde van het perceel. Omdat er geen nieuwe (bouw)mogelijkheden worden geïntroduceerd, zijn de gevolgen van deze archeologische bestemmingen beperkt. Alleen wanneer de te slopen loods (bestemming "Waarde - Archeologie 1") groter is dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

De zone langs Schalkwijkse Wetering heeft de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". Ook deze bestemming is in het kader van de transformatie naar 'burger'woningen niet relevant.

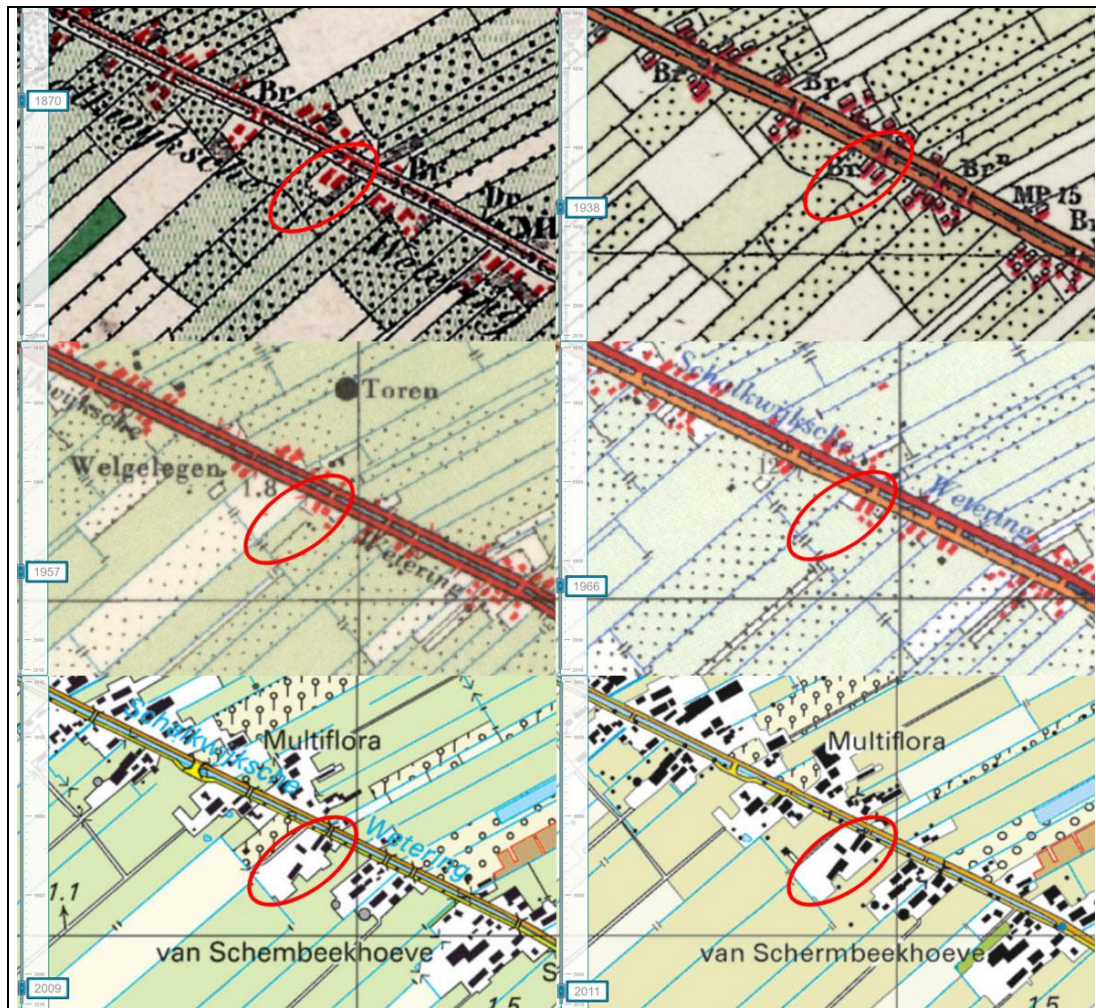
Ten slotte is de dubbelbestemming "Waarde - Landschap 1" van toepassing. Door middel van een aanlegvergunningstelsel beschermt deze bestemming de gebiedseigen landschappelijke waarden. Deze waarden zullen door de transformatie naar 'burger'woningen evenmin worden aangetast.

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven waarin onder meer de bestaande en toekomstige situatie zijn omschreven. Hoofdstuk 3 bevat het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofd-

stuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de juridische opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Afbeelding 3: Historische topografie (bron: www.topotijdreis.nl).



2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Huidige stedenbouwkundige structuur

Het Overeind is de weg aan de zuidzijde van de Schalkwijkse Wetering. Dit is de 'stille' zijde. Aan het Overeind staat verspreid liggende woonbebouwing die voor een groot deel een woonfunctie heeft. Daarnaast is er een aantal (agrarische) bedrijven aanwezig.

Afbeelding 4: Bestaande situatie (bron: .www.opentopo.nl).



Uit oude topografische kaarten blijkt dat op beide percelen in 1870 al bebouwing aanwezig was. Pas op de kaart uit 1966 is erfbebouwing zichtbaar. Nadien is die bebouwing gefaseerd uitgebreid.

Overeind 43 is een Rijksmonument. In het monumentenregister wordt het pand omschreven als een boerderij met een dwarshuis en een rieten zadeldak, dat aan de korte zijden is afgewolfd. De ankers op de gevel geven aan dat de boerderij dateert uit 1872. Volgens het monumentenregister is het voorhuis van oudere datum.

Overeind 42/42a dateert uit 1861 en is aangewezen als gemeentelijk monument. Dit pand wordt in het register getypeerd als zomerhuis/schuur. Het pand bestaat uit één bouwlaag met een dwarskap. Nummer 42 aan de wegzijde heeft een pannendak, nummer 42a een rieten kap.

Afbeelding 5: Luchtfoto (bron: PDOK-viewer).



2.1.2. Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door Het Overeind aan de noordzijde en door de perceelsgrenzen aan de overige zijden.

2.2. Toekomstige situatie

Bebouwing

Overeind 43 is een Rijksmonument en 42/42a is aangewezen als gemeentelijk monument. Deze panden zullen worden gehandhaafd. Op het perceel Overeind 42 zal de loods achter de woning worden gesloopt. Dit betreft ruim 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing. De bestaande gepotdekselde bedrijfsloods op het achterterrein wordt behouden en ingezet als erfbebouwing. Deze gepotdekselde loods past in verschijningsvorm goed bij de bestaande monumentale bebouwing. Op het perceel Overeind 43 is geen voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig.

Verkeer

Doordat de bedrijfsactiviteiten aan het Overeind 42/42a zijn beëindigd en ter plaatse alleen een woonfunctie aanwezig blijft, zijn er geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen meer. Voor de woonfunctie op de percelen Overeind 42 en 43 verandert de verkeersaantrekkende werking niet, omdat er normatief geen verschil is tussen een bedrijfswoning of een 'burger'woning.

Parkeren

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

Voor de toe te passen parkeernormen worden in Houten op basis van de stedelijke zones en de stedelijkheidsgraad drie verschillende gebieden onderscheiden:

- Centrum (Houten Centrum e.o. en Houten Castellum);
- Rest bebouwde kom (kern Houten exclusief centrumgebieden);
- Kleine kernen en buitengebied (kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk, buitengebied).

Het onderhavige plangebied behoort derhalve tot het deelgebied "Kleine kernen en buitengebied".

In deze nota zijn de parkeernormen voor wonen gekoppeld aan de grootte van de woning en aard van bewoning. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. De grootte van de woningen (en daarmee vaak ook prijsklasse) is vooral bepalend voor het aantal bewoners en autobezit en daarmee de parkeerbehoefte. Om de oppervlakte toe te kunnen passen bij de berekening van de parkeernorm zijn categorieën van woningoppervlakten gedefinieerd. Binnen de categorisering is gezocht naar een logisch toepasbare indeling. Er wordt hier gerekend met het bruto vloeroppervlak van een woning achter de voordeur gemeten volgens NEN 2580.

Bij woningen (functie Wonen) bepaalt de inrichting en het aantal woningen of een parkeergarage oprit of carport als volledige parkeerplaats meetelt. Hoe in Houten parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden meegeteld in de berekening van de parkeervraag staat weergegeven in afbeelding 6. De parkeernormen voor woningbouw staan aangegeven in afbeelding 7.

Afbeelding 6: Parkeervoorzieningen bij woningen.

Parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen voor invulling parkeervraag	Minimale diepte oprit in meters	Minimale breedte oprit in meters
enkele oprit zonder garage	0,8	5,0	3,1
lange oprit zonder garage of carport	1,0	>8,0	3,1
dubbele oprit zonder garage	1,7	5,0	5,0
garage zonder oprit (bij woning)	0,4	-	-
garagebox (niet bij woning)	0,5	-	-
garage met enkele oprit	1,0	5,0	3,1
garage met lange oprit	1,3	>8,0	3,1
garage met dubbele oprit	1,8	5,0	5,0

Afbeelding 7: Parkeernormen wonen.

functie	eenheid	norm 'kleine kernen en buitengebied'	aandeel bezoekers
woning groot ≥ 140 m ² bvo	woning	2,2	0,3 pp
woning midden ≥ 100 - 140 m ² bvo	woning	1,9	0,3 pp
woning klein ≥ 60 - 100 m ² bvo	woning	1,7	0,3 pp

Voor beide woningen zijn normatief 2,2 parkeerplaatsen vereist. Op beide percelen is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig en is er per perceel ruimte voor meer dan 3 auto's om te parkeren.

3. Beleid

3.1. Beleid hogere overheden

De omzetting van bestaande bedrijfswoningen naar 'burger'woningen is beleidsmatig niet relevant voor zowel de Rijksoverheid als voor de Provincie Utrecht.

3.2. Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Houten heeft bij de vaststelling het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk al randvoorwaarden gegeven, in welke gevallen medewerking wordt verleend aan de omzetting van bedrijfswoningen in 'burger'woningen. In paragraaf 1.2 is geconstateerd dat aan deze randvoorwaarden is voldaan. Uit beleidsmatig oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen om het onderhavige wijzigingsplan vast te stellen.

4. Milieu- en waardenaspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het wijzigingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De woningen liggen zowel in de geluidszone van de Provincialeweg als die van het Overeind.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige bedrijfswoningen aan het Overeind 42 en 43) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

4.3. Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten worden verricht naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid in een plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Het terrein is lokaal verhard met puin (afgedekt met klinkers). In deze puinverharding is door middel van onderzoek (NEN 5897) geen asbest vastgesteld. In de grond op het resterende per-

¹ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek en verhardingsonderzoek aan het Overeind 42, 42A en 43 te Schalkwijk, BO20219, Eemnes, 5 oktober 2020

ceel is lokaal bijmenging aan baksteen waargenomen. Eenduidige bijmenging met baksteen wordt niet als asbestverdacht beschouwd en vormt geen aanleiding om de grond aanvullend op asbest te onderzoeken. Hierdoor is onderzoek niet noodzakelijk.

Gedurende onderhavig onderzoek is in zowel de boven- als de ondergrond een lichte verontreiniging aan lood vastgesteld. In de bovengrond waar bijmenging met baksteen in is aangetroffen, komen ook PCB's, minerale olie, PAK, zink en kwik in lichte mate voor. Mogelijk dat de verhogingen aan het voorkomen van dit baksteen kan worden gerelateerd. In de ondergrond is tevens een lichte verontreiniging met PCB's aangetoond. In de bovengrond komen geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen voor. Het resultaat geeft geen aanleiding om de ondergrond en het grondwater aanvullend te onderzoeken op OCB's.

Het grondwater is niet verontreinigd bevonden met de algemene parameters.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond komen veelvuldig voor en zijn geen ongevoen verschijnsel in de regio. Hoewel hiermee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor het wijzigen van de bestemming (waarbij de panden worden gehandhaafd en enkel de loods achter de woning op het perceel Overeind 42a zal worden gesloopt) en de afgifte van een omgevingsvergunning voor hiervoor.

Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat de toepassing van (licht verontreinigde) grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende wijziging van de bestemming toch grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker. In dat geval dient de grond tevens te worden onderzocht op PFAS in navolging van het tijdelijke handelingskader.

4.4. Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Door de functiewijziging van bestaande bebouwing van bedrijfswoningen naar 'burger'woningen neemt het verhard oppervlak niet toe en heeft dit plan geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en de daarmee samenhangende natuur- en belevingswaarde.

4.5. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

De transformatie van een bedrijfswoning naar een 'reguliere woning' leidt niet tot een 'in betekenende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hierbij wordt uitgegaan van de realisatie van nieuwe woningen. In dit geval worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):

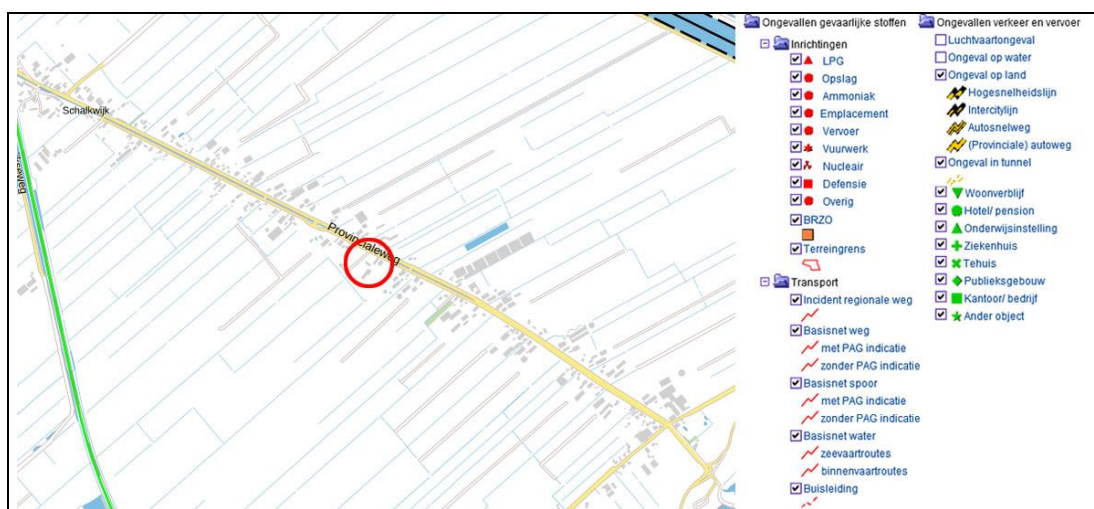
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- Groepsrisico (GR):

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoorn voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 8: Fragment risicokaart.



Om te bepalen of het aspect externe veiligheid van invloed is op de situatie ter plaatse is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich geen routes, leidingen of bedrijven in de directe omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

4.7. Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Ook voor dit aspect geldt dat er voor de natuurbescherming geen verschil is tussen bewonen van een bedrijfswoning of een 'burger'woning. Er zijn momenteel evenmin verbouwplannen. Bij het slopen van de schuur kan er sprake zijn van gebouwbewonende soorten zoals uilen, vleermuizen of huismussen. De eigenaar dient te zijner tijd te kunnen aantonen dat er gekeken is naar de mogelijke aanwezigheid van deze soorten. Doordat geen bedrijf meer mogelijk is, is er wellicht sprake van een (beperkte) afname van bijvoorbeeld stikstofdepositie. Het aspect ecologie vormt daarom geen belemmering voor de transformatie van de bedrijfswoningen naar 'burger'woningen.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor de transformatie zijn geen bodemingrepen noodzakelijk. In de beantwoording van het principeverzoek hebben burgemeester en wethouders aangegeven dat afhankelijk van hoe de fundering van de loods is gerealiseerd, en hoe de sloop zal plaatsvinden, het kan zijn dat archeologische begeleiding vereist is. Verder wordt geadviseerd men vanuit archeologie om de sloopwerkzaamheden op het archeologisch terrein zo beperkt mogelijk te houden om onnodige schade aan het bodemarchief te voorkomen. In het wijzigingsplan zijn de archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk overgenomen. De loods heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Indien de ondergrenzen van 100 m² of 0,5 meter onder maaiveld worden overschreden, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Mochten sloopwerkzaamheden binnen de 100 m² of binnen de 0,5 meter onder maaiveld blijven en er worden toch archeologische sporen of vondsten aangetroffen, dan zijn deze meldingsplichtig conform artikelen 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Er moet in dit geval zo spoedig mogelijk melding worden gemaakt bij de gemeente.

4.8.2. Cultuurhistorie

Overeind 43 is een Rijksmonument en 42/42a is aangewezen als gemeentelijk monument. Deze panden zullen worden gehandhaafd.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan, en dus ook in een wijzigingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit Wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. 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. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het

omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 9: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als rustig buitengebied. Op het perceel Overeind 41a is een hoveniersbedrijf aanwezig. Voor het overige zijn in de directe omgeving van het perceel geen bedrijven of voorzieningen aanwezig. Omdat er sprake is van een transformatie van bedrijfswoningen naar 'burger'woningen en omdat aan beide eenzelfde beschermingsstatus toekomt, vloeien er uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voort uit deze functiewijziging.

4.10. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. Voor dit wijzigingsplan is de SVBP2012 als uitgangspunt gebruikt.

De planologisch-juridische regeling in dit wijzigingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Overeind 42/42a en 43 Schalkwijk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0321.Overeind4243Schalk-VSWP) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale Wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende Wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0321-15d-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Regels

De regels van het voorliggende Wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Tuin - Voortuin (artikel 3), Wonen - Vrijstaand (artikel 4), Waarde - Archeologie 1 (artikel 5), Waarde - Archeologie 3 (artikel 6) Waarde - Landschap 1 (artikel 7) en Waterstaat - Waterkering (artikel 8). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

- Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat de woonbestemming vrijstaande woningen is gebruikt. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de gebouwen mogen worden gebouwd. Door middel van een aanduiding is de instandhoudingsverplichting van de parkeerplaatsen op eigen erf geregeld. Net als in het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk is een bouwvlak van 30 meter diep op de verbeelding aangegeven.

In het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk is de maximale inhoud van woningen bepaald op 660 m³. Omdat beide woningen groter zijn en een monumentale status hebben, is in dit wijzigingsplan de inhoud gemaximeerd op de bestaande inhoud.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat binnen een jaar na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan ten minste 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel Overeind 42/42a dient te zijn gesloopt.

Het perceel aan de buitenzijde van de woongebouwen is bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd. Daaronder vallen de balkons.

- Archeologische dubbelbestemmingen

In dit de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1" en "Waarde - Archeologie 3" is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

De dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie zijn opgesteld op basis van de beleidskaart archeologie van de gemeente Houten. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

Voor de beide dubbelbestemmingen geldt bij bodemingrepen boven de ondergrens van respectievelijk 100 m² en 5.000 m² en een bouwdiepte van respectievelijk 0,5 meter en 1,0 meter, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

- Waarde - Landschap 1

Het plangebied op grond van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk behoort tot de landschappelijke eenheid 'linten Tull en 't Waal en Schalkwijk'. Om de landschappelijke waarden te beschermen hebben de gronden de bestemming "Waarde - Landschap 1". Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning of planwijziging dient de aanvraag getoetst te worden aan de landschap-

pelijke kwaliteiten en randvoorwaarden hiervan. Een aanvraag kan alleen ingewilligd worden indien de ontwikkeling de kwaliteiten niet onevenredig aantast en bijdraagt aan de versterking ervan.

- Waterstaat - Waterkering

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

Algemene regels

- Antidubbeltelregel

In artikel 9 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

- Algemene bouwregels

Om te voorkomen dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in de algemene bouwregels (artikel 10) opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden. Verder zijn hierin een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen, herbouw van (bedrijfs)woningen en voor voldoende parkeergelegenheid. Deze regels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk. Aan de regeling voor bestaande afstanden en andere maten, die is bedoeld om te voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen, is toegevoegd dat deze regeling niet geldt voor de loods die op grond van de voorwaardelijke verplichting dient te worden gesloopt.

- Algemene gebruiksregels

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten daarom een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Verder is in de algemene gebruiksregels een regeling opgenomen om voor de isolatie van gebouwen de bestemmingsgrens te overschrijden. Ten slotte zijn beroepen- en bedrijven-aan-huis toegestaan. Het oppervlak dat in gebruik mag worden genomen voor het beroep- en bedrijf-aan-huis bedraagt ten hoogste 1/3 van het woonoppervlak tot maximaal 100 m².

- Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels (artikel 12) hebben betrekking op afwijkingen van maten (waar- onder percentages) met ten hoogste 10%.

- Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels (artikel 13) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ge- ringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Verder is een mogelijkheid opgenomen om de archeologische dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien door onderzoek wordt aangetoond dat die waarden niet aanwezig zijn.

- Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels (artikel 14) is bepaald dat bij toepassing van een wijzigings- of een afwijkingsbevoegdheid het bevoegd gezag het Hoogheemraadschap vraagt om advies en dit advies betreft bij het te nemen besluit.

- Overige regels

In de overige regels (artikel 15) is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het wijzigings- plan Overeind 42/42a en 43 Schalkwijk.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 16). Tenslotte bevat het plan een slotregel (arti- kel 17).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. In dit geval wordt geen bouwplan gerealiseerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeente Houten zal met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst sluiten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht.

6.2.2. Participatie

In Houten krijgen burgers, bedrijven en instellingen de mogelijkheid om naar eigen inzicht vorm te geven aan hun buurt, wijk of stad. Participatie staat hoog in het vaandel.

De initiatiefnemer heeft zijn plan op informele basis met omwonenden besproken. In eerste instantie hebben de bewoners van Overeind 42 en eigenaar van Overeind 42a het initiatief genomen om de wijziging van de bestemming aan te vragen. Dit initiatief hebben de bewoners van Overeind 42 en 42a voorgelegd aan de eigenaar van Overeind 43 en hij heeft zich gevoegd bij dit initiatief.

Aan de andere zijde van het desbetreffende perceel bevindt zich het bedrijf "Van Jaarsveld Tuinen". De eigenaar van dit bedrijf hebben de initiatiefnemers vanaf het eerste moment betrokken en hun plannen toegelicht. Naar aanleiding hiervan heeft hij ook zijn eigen onderzoek gedaan naar de mogelijke consequenties voor zijn bedrijf. Vervolgens heeft hij de initiatiefnemers aangegeven geen probleem te hebben met de plannen. De initiatiefnemers en de eigenaar van het bedrijf hebben afgesproken om te zijner tijd in overleg de erfafscheiding aan te leggen. Gedurende de gehele periode van de behandeling van de aanvraag hebben de initiatiefnemers en die bedrijfseigenaar meerdere malen gesproken en op de hoogte gehouden. Ook toen de aanvraag ter inzage is gelegd afgelopen december. Deze heeft toen te kennen gegeven dat hij geen zienswijzen zal indienen.

6.3. Planprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan Overeind 42/42a en 43 Schalkwijk met de bijbehorende stukken heeft vanaf 16 december 2021 tot en met 2 februari 2022 in het gemeentehuis ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in 't Groentje, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Tijdens die periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

