Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 595689
Zaaknummer: 773320

Houten, 23 augustus 2022

gemeente Houten

Onderwerp:
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Overeind 22, Schalkwijk'

Beslispunten:
1. De ‘Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’ vast te stellen. Dit betreft enkele wijzigingen in de tekst van de toelichting en in de erfinrichting van het perceel.;
2. Het bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’ gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
   a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’, d.d. 22 juni 2022;
   b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0600OVEREIND22-VSBP.

Samenvatting
Op 14 april 2022 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan "Overeind 22, Schalkwijk" ter inzage te leggen.

Het plan betreft de herontwikkeling van het 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 erf achter de woning.
De herontwikkeling gaat uit van het concept van een ‘ecodorp’, waarbij men op een uitgebreide en duurzame manier met elkaar samenleeft in onderlinge verbondenheid.

Binnen de bestaande bestemmingen 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.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 20 april 2022 tot en met 31 mei 2022 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijze zijn gesprekken gevoerd tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze. Dit heeft geleid tot enkel aanpassingen in het bestemmingsplan en het erfinrichtingsplan. Na deze aanpassingen heeft de indiener zijn zienswijze op 7 juli 2022 ingetrokken. De aanpassingen zijn opgenomen in de ‘Nota Ambtshalve wijzigingen’ die bij het bestemmingsplan is gevoegd.
Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd door de raad vast te laten stellen.

Aanleiding
Op 31 januari 2019 heeft Gemeente Houten een principeverzoek ontvangen voor het perceel Overeind 22 te Schalkwijk. Omdat de agrarische bedrijfsvoering beëindigd was, wilde de initiatiefnemer het perceel herontwikkelen tot een zogeheten ‘’ecodorp’’. Naast het splitsen van de bestaande monumentale boerderij in twee wooneenheden, worden drie nieuwe wooneenheden toegevoegd.
Het concept van een ‘’ecodorp’’ is een woonvorm waarbij men op een duurzame manier met elkaar samenleeft in onderlinge verbondenheid. In feite laat dit zich vertalen naar een mix van wonen, recreatie, horeca en agrarische functies met kleinschalige ambachtelijke en educatieve activiteiten. Het is als gevolg een complex en ambitieus plan met veel verschillende onderdelen.

Omdat er op het perceel niet genoeg (voormalige) bedrijfsbebouwing aanwezig is om in aanmerking te komen voor de Ruimte-voor-Ruimte-regeling, is door gebruik te maken van de experimenteerstatus een oplossing gecreëerd door op uiteenlopende manieren voor

meerwaarde te zorgen. In juni 2020 is hier positief op gereageerd vanuit de provincie Utrecht.

Naar aanleiding hiervan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor deze ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 april gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzage legging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan geleid, waarna de zienswijze is ingetrokken (zie bijlage 1. Nota Ambtshalve wijzigingen).

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch, planologisch kader voor het omzetten van het voormalig agrarisch bedrijf naar een ecodorp.

Argumenten per beslispunt

1.1 De ambtshalve wijzigingen hebben geen invloed op de opzet van het plan.
Ambtshalve aanpassingen kunnen betrekking hebben op aanpassingen van de plantoelichting, planregels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan en hebben voornamelijk tot doel onvolkomenheden te corrigeren.

In onderhavig plan zijn daarbij een aantal wijzigingen doorgevoerd in de tekst van de toelichting ter verduidelijking en in de erfinrichting van het perceel om tegemoet te komen aan de tegen het plan ingediende zienswijze. Nadat de aanpassingen met de indiener van de zienswijze zijn besproken heeft hij besloten de zienswijze in te trekken De doorgevoerde aanpassingen worden daarom als ambtshalve wijzigingen weergegeven. De Nota ambtshalve wijzigingen is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd.

Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

2.1. De ontwikkeling voegt extra kwaliteit toe;
De herontwikkeling heeft tot doel een bijdrage te leveren aan de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten op het ‘Eiland van Schalkwijk’. Door het in stand houden van de monumentale boerderij en de karakteristieke erfopbouw wordt de bestaande cultuurhistorische waarde behouden. Daarnaast wordt door de nieuwe inrichting de beleefbaarheid van het open landschap 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. Door naast wonen ook een bed and breakfast met zorgcomponent, een recreatief rustpunt met ondergeschikte horeca, hobbymatige agrarische functies en kleinschalige ambachtelijke en educatieve activiteiten toe te voegen wordt meerwaarde voor de omgeving gecreëerd.

2.2. De biodiversiteit wordt vergroot
Met de aanleg van een openbaar toegankelijk voedselbos van 1,5 hectare wordt de biodiversiteit van het gebied vergroot.

Er wordt een diversiteit aan bomen en struiken, planten en waterpartijen toegevoegd zodat er nieuwe natuur kan ontstaan, Het terrein wordt ingericht volgens de principes van “Permacultuur” en “Voedselbossen”. Het creëren van biodiversiteit, natuurwaarden verhogen en voedselproductie op een verantwoorde manier, staan centraal. Door eetbare vaste planten, struiken en bomen te planten wordt in een (groot) deel van de eigen voedselbehoefte van de bewoners voorzien. Het voedsel wat ‘over’ is wordt verkocht, zodat niets verloren gaat.

2.3. Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de experimenteerstatus
Aangezien de boerderij al een woonbestemming heeft in het vigerende bestemmingsplan kan geen gebruik gemaakt worden van de ‘ruimte voor ruimte regeling’.
Het concept van het ecodorp bevat echter voldoende elementen om in aanmerking te komen voor de experimenteerstatus van het Eiland van Schalkwijk.

Er wordt wel 233 m^2 aan bebouwing gesloopt, wat bijdraagt aan de openheid van het landschap. Ook wordt met het toevoegen van het voedselbos de landschappelijke structuur versterkt.

Met de mix aan voorzieningen die in de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd ontstaat een aantrekkelijk rustpunt voor recreanten op het Eiland van Schalkwijk, dat ook als lokale ontmoetingsplek voor de inwoners van Schalkwijk kan dienen.

Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld zijn door de provincie en kan daarom met toepassing van de experimenteerstatus doorgang vinden.

Kanttekeningen

n.v.t.

Participatie

De initiatiefnemer heeft vanaf 2018 veel contact gehad met omwonenden. Regelmatig zijn in de buurt nieuwsbrieven verspreid en er is een website opgezet met informatie over de plannen en de bewoners (onsdorpjeovereind.nl).

10 oktober 2020 heeft een open dag plaats gevonden waar veel buurtbewoners bij aanwezig waren. Op deze dag heeft iedereen uitleg gekregen over het project. In juli 2021 zijn alle bewoners van Schalkwijk nogmaals uitgenodigd voor de Open Erfdag en in december 2021 is de buurt geïnformeerd over de stand van zaken.

De omgeving is goed op de hoogte van de plannen en staat positief tegenover de ontwikkelingen. Dit is tevens gebleken uit de op 18 mei 2022 gehouden informatieavond over het bestemmingsplan. De zienswijze die is ingediend had voornamelijk tot doel om duidelijkheid te krijgen over een aantal specifieke punten met betrekking tot de inrichting en vormgeving van het plan. Nadat in overleg een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd is de zienswijze ingetrokken.

Financiën en formatie

Omdat het hier gaat om een bouwplan in het kader van de Wro is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de door de gemeente gemaakte kosten en het mogelijke risico op planschade. Op 14 april 2022 heeft het college de anterieure overeenkomst vastgesteld, waarna deze door partijen is ondertekend.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de website officielebekendmakingen.nl en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan kan ook digitaal geraadpleegd worden op ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend.

Voortgang

Uw Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 4 oktober 2022 vast te stellen. Na de publicatie van het vaststellingsbesluit hebben belanghebbenden gedurende 6 weken de mogelijkheid om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, zal het bestemmingsplan na deze periode onherroepelijk worden.
Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van de plannen.

Evaluatie

n.v.t.
Houten, 23 augustus 2022

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Barink G. Isabella

Bijlagen

1. Nota Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’
2. bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’; NL.IMRO.0321.0600OVEREIND22-VSBP
3. toelichting_Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
4. toelichting_Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
5. toelichting_Bijlage 3 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
6. toelichting_Bijlage 4 Nader bodemonderzoek
7. toelichting_Bijlage 5 Stikstofonderzoek
8. toelichting_Bijlage 6 Ecologisch onderzoek
9. toelichting_Bijlage 7 Archeologisch onderzoek
10. toelichting_Bijlage 8 Overzicht participatie
11. toelichting_Bijlage 9 Nota ambtshalve wijzigingen
12. regels_Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
13. regels_Bijlage 2 Sloopopgave
14. regels_Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten
15. regels_Bijlage 4 Staat van Horeca-activiteiten
16. regels_Bijlage 5 Nota parkeernormen

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg
2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 595689

Onderwerp
Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Overeind 22, Schalkwijk'

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 augustus 2022 gelezen en besluit:

1. De ‘Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’, betreffende enkele wijzigingen in de tekst van de toelichting en in de erfinrichting van het perceel, vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’ gewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
   a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk’, d.d. 22 juni 2022;
   b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0600OVEREIND22-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 4 oktober 2022.

De raad van de gemeente Houten,

de griffier,	de voorzitter,
{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}	{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}
C.M.S. Visser	G.P. Isabella