

# Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 657400  
Zaaknummer: 814578

Houten, 31 oktober 2023



## Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk'

## Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk' ongewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
  - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk' d.d. 18-10-2023;
  - b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0800TRIP3-VSBP.

---

## Samenvatting

Op 11 juli 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk' ter inzage te leggen.

Aan de Trip 3 in Schalkwijk, gemeente Houten, is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Het perceel is een enige tijd geleden verkocht. De nieuwe eigenaar wil stoppen met glastuinbouw, om vervolgens te beginnen met een fruitteeltbedrijf voor kersen. Daarbij is de wens om het fruit op kleine schaal aan huis te verkopen.

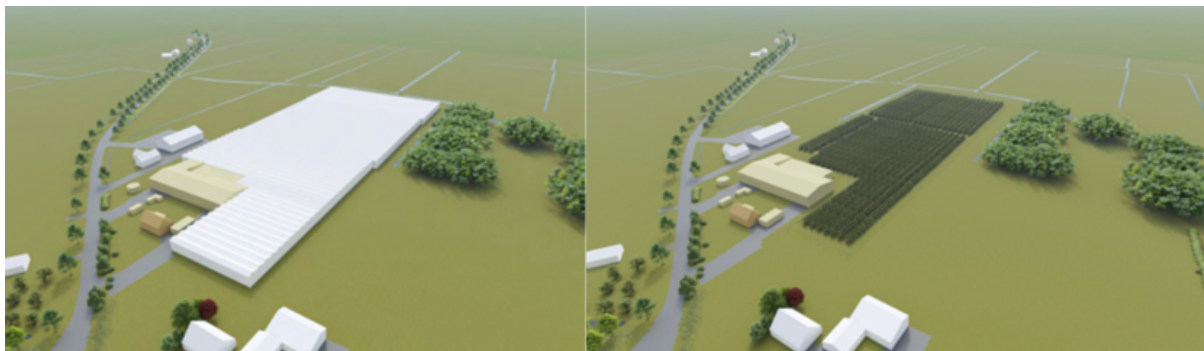
Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' (vastgesteld op 13 oktober 2015) en heeft de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Een fruitteeltbedrijf is hier niet mogelijk. Om die reden is een functiewijziging noodzakelijk naar de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'fruitteelt'. Aangezien het bestemmingsplan geen toereikende, relevante wijzigingsbevoegdheid heeft voor deze functiewijziging, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 24 augustus tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd door de raad vast te laten stellen.

---

## Aanleiding

Aan de Trip 3 in Schalkwijk, gemeente Houten, is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Het perceel is een enige tijd geleden verkocht. De nieuwe eigenaar van het perceel is voornemens de kassen te slopen en op Trip 3 kersen te gaan telen. De bedrijfswoning met bijgebouwen en de bedrijfsgebouwen blijven staan. De bestaande koelcellen in de bedrijfsbebouwing blijven hun functie houden. Figuur 1 geeft een vogelvluchtperspectief van de bestaande situatie en nieuwe situatie weer.



Figuur 1: vogelvluchtperspectief bestaande en nieuwe situatie

De kersenteelt zal plaatsvinden ter plaatse van de inmiddels gesloopte kassen. Ruim 21.000 m<sup>2</sup> aan kassen worden hiervoor gesloopt. In totaal zullen er circa 3.000 kersenbomen geplant worden. In de periode mei-juli zal een transparante, beschermende folie en een (zwarte) insectenwering aangebracht moeten worden over de kersenbomen. Gedurende deze periode worden de kersen beschermd tegen insecten en vogels, zodat de oogst geen last heeft van



657400

vraat. Tevens vormt de folie bescherming tegen zeer felle zon. De kersenbomen met daaroverheen het beschermende folie zullen niet hoger zijn dan 4 meter.

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2015. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Hiermee zijn deze gronden bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, fruitteelt en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Met de functieaanduiding 'glastuinbouw' zijn de gronden alleen bestemd voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf. Onder de aanduiding glastuinbouw wordt de teelt van gewassen geheel met behulp van kassen verstaan.

Het voornemen om een fruitteeltbedrijf te beginnen is niet mogelijk binnen de geldende bestemming. Fruitteelt is wel toegestaan binnen de agrarische bestemming. Echter is het uitoefenen van een fruitteeltbedrijf niet toegestaan op dit perceel door de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Met de functiewijziging naar een kersenteeltbedrijf, is de nieuwe eigenaar ook voornemens kleinschalig aan huis kersen te verkopen. De nieuwe eigenaar verwacht dat deze verkoop aan huis ongeveer 7 weken per jaar plaatsvindt, in de periode juni en juli. De verwachting is dat per dag ongeveer 48 klanten zullen komen (6 klanten per uur, 8 uur per dag).

Met de initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt over de realisatie van het initiatief en de afwenteling van mogelijke planschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in de planschadeovereenkomst, die door beide partijen is ondertekend.

---

## Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch, planologisch kader voor het wijzigen van de bestemming van agrarisch met functieaanduiding glastuinbouw naar bestemming agrarisch met functieaanduiding fruitteelt op het perceel Trip 3. Daardoor kan hier een kersenteeltbedrijf vestigen.

---

## Argumenten per beslispunt

### 1.1 *Het plan is een verbetering van de landschappelijke kwaliteit;*

Het voorliggende plan bevindt zich in het buitengebied en in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied ligt in een inundatiegebied, maar is bebouwd met kassen. Door sanering van de kassen verdwijnt de bebouwing. Fruitteelt is gebiedseigen en vormde historisch gezien geen belemmering voor inundatie, terwijl bebouwing dat wel is. Vanuit die opties is fruitteelt (cultuur)historisch gezien een goede keuze.

Bovendien zullen de kersenbomen en de palen ten behoeve van de folieconstructie niet hoger dan 4 meter zijn. Hierdoor is de hoogte van de nieuwe situatie (in gesloten toestand) beduidend minder hoog dan de kassen in de bestaande situatie. Dit zal een verbetering zijn voor de ruimtelijke kwaliteit.

### 1.2 *Het bestemmingsplan voldoet aan de milieueisen;*

Voor de functiewijziging is nagegaan welke milieuaspecten een onderzoek nodig hadden. Het enige onderzoek wat noodzakelijk bleek, was een asbestinventarisatie met betrekking tot het slopen van de kassen. Op één locatie is asbest aangetroffen, waardoor de afvalstoffen selectief en milieukundig zijn verwijderd en te worden gestort als asbesthoudend materiaal bij een erkende stortlocatie.

Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de spuitzones van de kersenteelt in relatie tot een goed leefklimaat voor de omwonenden. In het beoogde plan wordt de algemeen gehanteerde vuistregel met betrekking tot de spuitzones toegepast. De eerste bomenrijen zijn op een afstand van tenminste 50 meter vanaf de woningen aan de Trip 1 en Trip 5 gesitueerd. Om dit planologisch te borgen is er een gebiedsaanduiding (zie in de verbeelding en artikel 9.1 in de regels) toegevoegd van spuitvrije zones waar chemische gewasbeschermingen, bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het woon-en leefklimaat niet zijn toegestaan.

*1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend en omwonenden geven aan geen bezwaar te hebben;*

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 24 augustus tot en met 4 oktober 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Bovendien heeft de initiatiefnemer de buurtbewoners geïnformeerd (bewoners van Trip 1, 2 en 5). Deze bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben omdat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert.

*1.4 Er is een verbetering voor de biodiversiteit en duurzaamheid;*

De tijdelijke, beschermende folie zorgt ervoor dat er minder bestrijdingsmiddelen nodig zijn. Dit is gunstig voor het behouden van insecten. Bovendien worden er voor de bestuiving korven met metselbijen en hommels geplaatst. Deze insecten zijn zeer nuttig voor de teelt en vergroten van de biodiversiteit.

De bloesem en bijen zijn van meerwaarde voor de biodiversiteit. Daarnaast is de bloesem ook een waardevolle toevoeging voor de omgeving, waaronder voor toeristen. De beperkte verkoop van kersen aan huis draagt hieraan bij, waardoor er ook op dit stukje Eiland van Schalkwijk in totaliteit een winst op het gebied van 'beleving' zal ontstaan.

Bovendien worden er zonnepanelen geplaatst op de bestaande bedrijfsgebouwen. De WKK-installatie (WarmteKrachtKoppeling) met gasgestookte motor en verwarmingsinstallatie worden verwijderd, wat zorgt voor een reductie van stikstofuitstoot.

*1.5 De wettelijke overlegpartners zijn om advies gevraagd;*

Als onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met de Provincie, het Waterschap (HDSR), de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en vanwege de ligging aan het Amsterdamse Rijnkanaal, ook het Rijkswaterstaat. Deze partijen zijn formeel benaderd om advies te geven over het conceptbestemmingsplan. De Provincie was enthousiast over dit plan vanwege een verbetering van ruimtelijke kwaliteit in een inundatiegebied. HDSR ging ook akkoord met de wijziging en adviseerde de dam met duiker achter op het erf te verwijderen voor een betere waterafvoer en waterkwaliteit. Dit wordt echter niet verplicht. De VRU en het Rijkswaterstaat hadden geen op- of aanmerkingen over het voorliggende plan.

---

## Kanttekeningen

---

N.v.t.

---

## Participatie

---

Er is conform de Leidraad Omgevingsinitiatieven en Participatie geparticipeerd conform route 1. De initiatiefnemer heeft de buurtbewoners geïnformeerd over het planvoornemen. Het betreft de bewoners van de Trip 1, 2 en 5. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben, omdat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. Initiatiefnemer blijft de buurtbewoners tevens continu betrekken bij de voortgang van dit plan.

---

## Financiën en formatie

---

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan. De plankosten worden verhaald op basis van de legesverordening. Met de initiatiefnemer is een planschade-overeenkomst gesloten om planschade op hem te kunnen verhalen.

---

## Communicatie

---

Het bestemmingsplan zal na vaststelling worden gepubliceerd in het Houtens Nieuws, het Gemeenteblad ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) en op de gemeentelijke website. Vervolgens wordt het plan zowel op papier als digitaal (via de gemeentelijke website en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In de publicatie wordt aangegeven op welke wijze beroep kan worden ingediend.

---

## Voortgang

---

De Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 12 december 2023 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

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, zal de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van de plannen.

## Evaluatie

N.v.t.

Houten, 31 oktober 2023

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

A.J. Barink

G.P. Isabella

---

**Bijlagen**

---

1. Bestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk' - Toelichting en regels
2. Bestemmingsplan 'Trip3, Eiland van Schalkwijk' - Verbeelding

---

**Verantwoordelijke portefeuillehouders college**

---

1e PoHo: Wouter van den Berg

2e PoHo: n.v.t.

# Raadsbesluit

Voorstelnummer: 657400



gemeente Houten

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk'

De Raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 31 oktober 2023 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk' ongewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
  - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan 'Trip 3, Eiland van Schalkwijk' d.d. 18-10-2023;
  - b. het bij het voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met als idn: NL.IMRO.0321.0800TRIP3-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de Raad op 12 december 2023.

De raad van de gemeente Houten,  
de griffier,

C.M.S. Visser

de voorzitter,

G.P. Isabella