

An aerial photograph of a rural landscape. In the upper left, there is a cluster of buildings, including a large white spherical water tower. The surrounding area consists of green fields, some of which are divided by tree lines. A road or path winds through the landscape, particularly visible in the lower right quadrant. The overall scene is a mix of agricultural land and built-up areas.

PROVINCIALEWEG 69

Gemeente Houten

bestemmingsplan

25 januari 2022

RHO ADVISEURS

Provincialeweg 69

Houten

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0321.0670PWEG69-VSBP

projectnummer:

44002559.20192098

opdrachtleider:

drs. M.P. Kegler

planstatus

datum:

25-08-2020

30-04-2021

16-06-2021

25-01-2022

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

RHO ADVISEURS

Weena 505
Postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-20 18 555
E-mail: info@rho.nl

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4	Milieuaspecten	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Verkeer en parkeren	27
4.3	Wegverkeerslawaaï	28
4.4	Luchtkwaliteit	29
4.5	Bedrijven en milieuzonering	30
4.6	Externe veiligheid	32
4.7	Ecologie	34
4.8	Water	37
4.9	Bodem	40
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.11	Kabels en leidingen	42
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	43
5.1	Wettelijke eisen	43
5.2	Opzet van de bestemmingsregeling	43
5.3	Toelichting op de inleidende regels	43
5.4	Toelichting op de gehanteerde bestemmingen	44
5.5	Toelichting op de algemene regels	44
5.6	Toelichting op de overgangs- en slotregels	45

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Vergunningverlening zonnepark
Bijlage 2	Nota vooroverleg

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	63
Artikel 3	Agrarisch	63
Artikel 4	Wonen	66
Artikel 5	Waarde - Archeologie 3	67
Artikel 6	Waarde - Landschap 1	69
Artikel 7	Waarde - Landschap 4	71
Hoofdstuk 3	Algemene regels	73
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	73
Artikel 9	Algemene bouwregels	74
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 12	Overige regels	77
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	79
Artikel 13	Overgangsrecht	79
Artikel 14	Slotregel	80



TOELICHTING

RHO ADVISEURS



© RHO ADVISEURS BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voorgeschiedenis

Aan de Provincialeweg 69 te Schalkwijk ligt het historische Lekdijkhuis met de bijbehorende bijgebouwen, tuinen en erven. In de huidige situatie wordt gewoond in het hoofdgebouw. Dit valt onder het overgangsrecht. Hieronder een beknopt overzicht van de voorgeschiedenis:

- Vanaf 1866 heeft de bewoning ononderbroken plaatsgevonden;
- In 1977 is het pand gekocht als woonhuis;
- In 1989 gold op basis van het toen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied-Zuid' een woonbestemming op het perceel;
- Vanaf 1989 is het pand, naast het gebruik als woning, in gebruik geweest als kantoor aan huis. Hier is toestemming voor gegeven door het college van B&W via een schriftelijke ontheffing in datzelfde jaar;
- In het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2002 en de 'Beheersverordening Buitengebied en Schonauwenseweg' uit 2013 (met dezelfde regels als het bestemmingsplan) had het betreffende perceel een bedrijfsbestemming, met de mogelijkheid voor een bestaande bedrijfs- of dienstwoning (op basis van artikel 7 lid 2 sub d onder 1);
- In 2017 is het nu geldende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het Lekdijkhuis met de bijbehorende bijgebouwen de bestemming 'Kantoor' gekregen. De overige gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op basis van het overgangsrecht (artikel 50) is de huidige bewoning nog steeds toegestaan.
- Vanaf 2017 staat het kantoorgedeelte, nadat het eerder aanwezige kantoor is verhuisd, leeg. Het wordt actief te huur aangeboden, maar er is tot nu toe geen belangstelling geweest van potentiële nieuwe huurders.

Het hoofdgebouw en de bijbehorende bijgebouwen worden op dit moment dus niet meer als kantoor gebruikt. Wel wordt er nog steeds gewoond (tevens in het Koetshuis). In de huidige situatie zijn er 3 wooneenheden in het hoofdgebouw in gebruik en 1 in het Koetshuis. Het hoofdgebouw staat in de huidige situatie wel als kantoorpand te huur, echter is hiervoor geen belangstelling. Op de 1e verdieping is op dit moment circa 250 m² als kantoorruimte beschikbaar. Het geldende bestemmingsplan maakt alleen het gebruik ten behoeve van kantooractiviteiten en agrarische activiteiten als hoofdfunctie mogelijk.

Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer wil het historische Lekdijkhuis behouden en een nieuwe toekomstigbestendige functie geven. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming van kantoren naar wonen. Binnen het bestaande hoofdgebouw worden maximaal 5 wooneenheden toegestaan en in het bestaande bijgebouw Koetshuis' wordt 1 wooneenheid toegestaan. De omzetting naar de functie wonen is voornamelijk van belang voor de 1e verdieping, waar op dit moment kantoorruimte beschikbaar is. In de huidige situatie zijn reeds 4 wooneenheden aanwezig, er worden 2 wooneenheden toegevoegd.

Deze beoogde ontwikkeling is volgens het geldende bestemmingsplan officieel niet toegestaan. Door middel van voorliggend nieuw bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het einde van het lint aan de Provincialeweg bij Schalkwijk. Ten zuiden ligt het museum Dijkmagazijn De Heul, daarachter ligt de Lekdijk. Aan het kruispunt van de Provincialeweg, de Zuwedijk en de Pothuizerweg zijn diverse bedrijven gevestigd, zoals: veevoederbedrijf Reudink (vroeger: Van Gorp), garagebedrijf Zuurhout en veehouderij Verhoef. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Houten, sectie K, nummers 175 en 704. Zie figuren 1.1 en 1.2 voor de ligging van het plangebied.



Figuur 1.1: Ligging plangebied en omgeving (Bron: Google Maps, 2020)



Figuur 1.2: Ligging plangebied op kadastrale kaart (Bron: Digitale Kadastrale Kaart)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' (onherroepelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Houten op 30 augustus 2017) van toepassing. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Kantoor' en 'Agrarisch'. Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Landschap 1' en 'Waarde - Landschap 4'.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantooractiviteiten;

met de daarbij behorende:

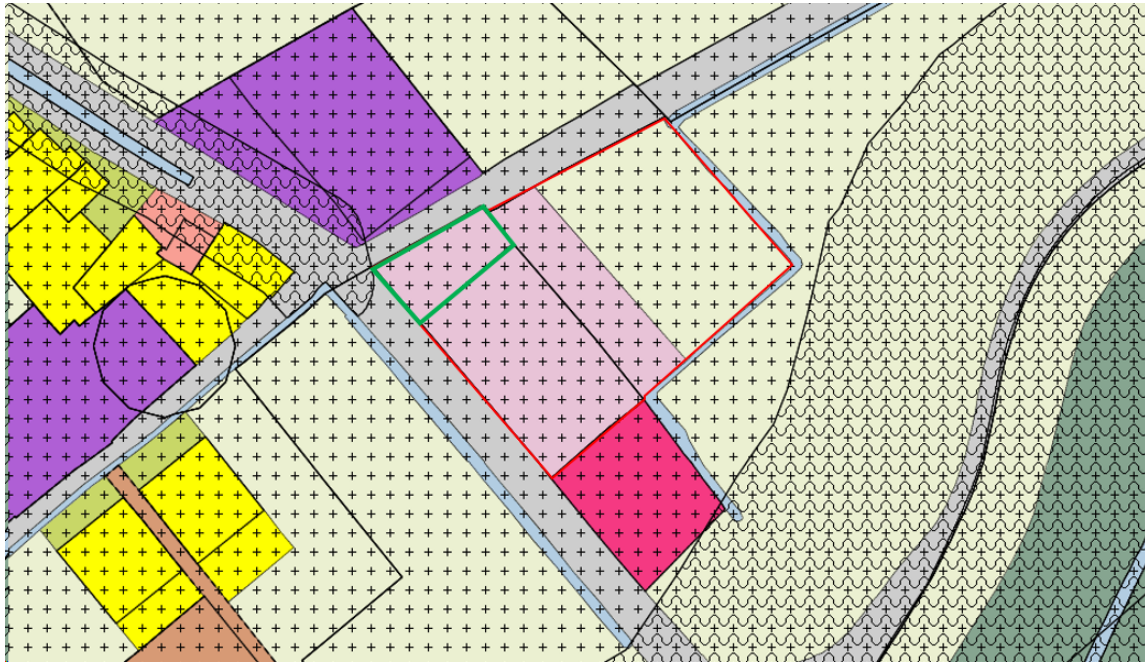
- b. horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot categorie 4 van de van deze regels uitmakende "Staat van Horeca-activiteiten";
- c. kleinschalige kinderopvang in de bedrijfswoning;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeer en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de plekken waar binnen de bestemming 'Kantoor' een bouwvlak is opgenomen, gelden enkele specifieke maatvoeringsvoorschriften (bouwhoogten en bebouwingspercentages ten opzichte van het terrein).

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten en bij deze bestemming horende voorzieningen. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Agrarisch' is geen bouwvlak opgenomen.

Het gehele perceel is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit houdt in dat deze gronden mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Ook gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap 1' en 'Waarde - Landschap 4'. Deze gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemmingen – tevens bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristieke landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk en het karakteristiek landschap van de oeverwal.



Figuur 1.3: Geldend bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', in rood het plangebied en in groen het huidige bouwvlak (Bron: ruimtelijke plannen)

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders van het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeente Houten. Hoofdstuk 4 omvat de toets aan de sectorale milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het Lekdijkhuis wordt in de huidige situatie bewoond. Het betreft een gebouw uit midden 19^e eeuw met een overstekend dak. Het pand heeft een eigen parkeerterrein voor ruim 30 auto's op perceel K-704. Achter in de tuin op perceel K-175 staat een tuinschuur. Het perceel is omzoomd met groensingels en gedeeltelijk ommuurd of voorzien van een twee meter hoge afrastering begroeid met klimop. Voor passanten zijn er geen of weinig mogelijkheden voor in- of doorkijk. Het hoofdgebouw (zie figuur 2.1) is een monument en was vroeger in gebruik als woonruimte voor de Kameraer en als vergaderlocatie van het Hoogheemraadschap van den Lekdijk Bovendams.

Nabij het hoofdgebouw staan twee bijgebouwen. Het bijgebouw in het verlengde van de tuin, genaamd het Koetshuis, is geschikt voor bewoning.

Nabij het hoofdgebouw staan twee bijgebouwen. Het bijgebouw aan de zijde van de Zuwedijk doet dienst voor opslag en een fietsenstalling. Het bijgebouw in het verlengde van de tuin, genaamd het koetshuis, is geschikt voor een woning. In het hoofdgebouw zijn in de huidige situatie 3 wooneenheden aanwezig en in het Koetshuis 1 wooneenheid.

Ten westen van de bebouwing is reeds een zonnepark gerealiseerd (kenmerk: UV20157, d.d. 19-11-2020, zie bijlage 1).



Figuur 2.1: Huidige situatie (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

De huidige kantoorbestemming is, gelet op de leegstand en het overaanbod van kantoren in de regio, geen toekomstbestendige invulling om het Rijksmonument te behouden. Daarom wil de initiatiefnemer het historische Lekdijkhuis, de bijgebouwen en de omliggende gronden een nieuwe functie geven.

In de toekomstige situatie wordt de bewoning weer als hoofdactiviteit regulier toegestaan. De initiatiefnemer wil maximaal zes afzonderlijke wooneenheden realiseren binnen de bestaande bebouwing waarvan (4 reeds aanwezig). Het gaat dan om in eerste instantie om het hoofdgebouw (2 extra wooneenheden ter plaatse van het kantoor). Voor het realiseren van de wooneenheden zijn geen fysieke wijzigingen aan de buitenkant van het hoofdgebouw nodig. Dit pand is immers reeds in gebruik en geschikt voor wonen. De woonfunctie past bovendien ook goed bij de directe omgeving van het plangebied.

Om de ontwikkeling niet alleen toekomstigbestendig maar zeker ook duurzaam te laten zijn, heeft de initiatiefnemer op de naast het Lekdijkhuis gelegen grond met een agrarische bestemming zonnepanelen gerealiseerd middels een omgevingsvergunning (kenmerk: UV20157, d.d. 19-11-2020, zie bijlage 1). De omvang van dit zonnepark is in eerste instantie afgestemd op de eigen elektriciteitsvraag, maar de omvang van het veld kan in de toekomst toenemen bij een grotere eigen vraag of de vraag van anderen. In dit bestemmingsplan is de aanduiding voor de realisatie van het zonnepark dan ook groter dan in de huidige situatie aanwezig is. Toetsing voor een eventuele uitbreiding zal plaatsvinden bij de vergunningprocedure.

De ruimte die het zonnepark in de huidige situatie in beslag neemt bedraagt circa 12 meter bij 20 meter (240 m²). De hoogte van de panelen bedraagt minimaal 0,5 meter en maximaal 1 meter. De hoek van de panelen bedraagt 15 graden. De ligging van het zonnepark is gebaseerd op het maximum aan zonlicht, zonder aanpassingen aan het huidige groen te doen. De zonnepanelen zijn op het op grasland gesitueerd en worden vanaf de weg afgeschermd door bomen. In figuur 2.2 is de ligging van het zonnepark weergegeven (met zwart). Door de situering is het zonnepark landschappelijk ingepast en worden de huidige waarden van het gebied niet aangetast.



Figuur 2.2: Locatie zonnepark

Door de functiewijziging wordt het behoud van het monument gestimuleerd. Door middel van het toepassen van een zonnepark en zonnepanelen op de bestaande daken wordt bijgedragen aan het realiseren van energieneutrale woningen. Binnen de bestaande bebouwing wordt zo veel als mogelijk gestreefd naar verduurzaming. Door het toestaan van 2 extra wooneenheden biedt de ontwikkeling woonruimte aan starters en senioren. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de diversiteit van woningmarkt van de gemeente Houten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal- en lokaal beleid beknopt samengevat. Tevens is de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Beleidskader

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Toetsing

De functiewijziging is in lijn met de rijksbelangen genoemd in de SVIR. Het past bij het hoofddoel 'Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'. Met de functiewijziging wordt het behoud en het toekomstige onderhoud van het rijksmonument geborgd. Met het zonnepark wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de landelijke energietransitie die noodzakelijk is om Nederland leefbaar te houden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Beleidskader

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Op het plangebied zijn geen voorwaarden van toepassing op basis van het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Beleidskader

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). Hieruit volgt dat alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, aandacht moeten besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Toetsing

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het begrip 'woningbouwlocatie', zoals opgenomen in de definitie is niet nader gedefinieerd in het Bro. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Uit recente jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de bouw van twaalf woningen niet is te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op het voorgaande is er geen sprake van een 'woningbouwlocatie' als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro. Het toevoegen van minder dan 12 woningen wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling en daardoor is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Daarnaast is het plan juist in lijn met de gedachte van duurzaam ruimtegebruik. Er wordt een meer passende bestemming verleend voor de onderhavige locatie.

3.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Beleidskader

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben de ontwerpen van de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Utrecht en het bijbehorende milieueffectrapport (planMER) op 17 maart 2020 vastgesteld. Doordat de Omgevingswet een jaar later - dus op 1 januari 2022 - in werking treedt, is er namelijk een interim Omgevingsverordening nodig ter overbrugging.

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking.

In de omgevingsvisie wordt bijvoorbeeld ingegaan op de groeiende behoefte aan woningen en bereikbaarheid, de aantrekkende economie, de energietransitie, de klimaatadaptatie en het tegengaan van bodemdaling. De provincie kiest er in algemene zin voor om de ruimtevrage voor wonen en werken op een duurzame wijze te accommoderen via binnenstedelijke en binnendorpse ontwikkeling.

Ontwikkeling in het landelijk gebied

Bij de ontwikkeling in het landelijk gebied is het onze inzet om de kwaliteiten en potenties van landschap en cultuurhistorie te behouden en versterken. We zetten in op de ontwikkeling van een robuuste groenblauwe structuur langs bestaande doorgaande waterlopen. We versterken stad/land verbindingen en investeren in groen in en om bebouwd gebied, recreatieve verbindingen, recreatiezones en (bovenlokale) dagrecreatieterreinen, waarbij ook horeca, sport en leisure een plek kunnen krijgen. Het programma Groen Groeit Mee ondersteunt dat stad en land optimaal met elkaar worden verbonden en recreatieve landschappen bereikbaar en toegankelijk worden gemaakt.

Duurzame energie

De energietransitie draagt door energiebesparing en duurzame energieopwekking bij aan het tegengaan van klimaatverandering en aan een duurzaam betaalbaar energiesysteem voor alle inwoners. In de provincie zijn er veel mogelijkheden voor energiebesparing en is er ruimte voor de realisatie van duurzame energiebronnen.

Ambities:

- 2050: de provincie Utrecht is zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal.
- 2030: minimaal 55% van het elektriciteitsgebruik in de provincie Utrecht wordt hernieuwbaar opgewekt. De energievoorziening is afkomstig uit duurzame bronnen op het eigen grondgebied. Daarbij zijn de duurzame energiebronnen met oog voor de Utrechtse kwaliteiten gerealiseerd en draagt de inpassing ervan zo veel mogelijk bij aan andere doelen.
- 2030: de provincie Utrecht heeft samen met partners haar bijdrage geleverd in onder andere de Regionale Energiestrategieën om aan de afspraken in het nationale Klimaatakkoord te voldoen.
- 2030: geschikte daken worden zoveel als mogelijk benut voor energieopwek en/of klimaatadaptatie.

De meest duurzame vorm van energie is bespaarde energie. De provincie wil het energiegebruik verminderen door besparingsmaatregelen in de gebouwde omgeving. De provincie streeft naar energieneutrale gebouwen en duurzaam bouwen. Hierbij ondersteunt de provincie grootschalige projecten op het gebied van de verduurzaming van woonhuizen, appartementencomplexen, bedrijven, rijksmonumenten en maatschappelijk vastgoed.

De ambitie is om zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 als provincie CO2-neutraal te zijn en dat alle benodigde energie binnen de provincie afkomstig is uit duurzame bronnen die staan opgesteld binnen de provincie.

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. Voor deze opgave is al veel plancapaciteit in beeld, maar veel daarvan heeft nog de status 'zacht' en 'potentieel' en het is dus zaak om daarin keuzes te maken en te werken aan 'harde', uitvoerbare, plannen. Deze woningen kunnen voor een groot deel binnen het bestaande stedelijke gebied (van steden en dorpen) via inbreiding en transformatie worden gerealiseerd, maar niettemin verwacht de provincie dat er op de langere termijn een of meer nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig zijn.

Naast voldoende woningen is de kwaliteit van de te bouwen woningen belangrijk. De provincie vindt dat eenieder in de provincie Utrecht een woning moet kunnen vinden die past bij de persoonlijke voorkeur, gezinssituatie en portemonnee. Daarbij wordt gestreefd naar een inclusieve samenleving, bijvoorbeeld door menging van typen woningen en woonmilieus in stadsdelen, wijken en kernen.

Toetsing

Het beoogde initiatief is van zeer beperkte omvang en betreft een bestaande stedelijke functie waarvan de bestemming wijzigt naar een andere stedelijke functie. Het betreft het positief bestemmen van de woonfunctie, die nu reeds op basis van het overgangsrecht mogelijk is, met een maximale totale omvang van zes wooneenheden. De kantoorfunctie wordt beperkt tot de mogelijkheden voor beroepen en bedrijven aan huis. Gezien de huidige overcapaciteit van kantoren in de provincie is de functiewijziging ook in lijn met het provinciaal beleid. Het toevoegen van zonnepanelen binnen het plangebied draagt bij aan een zo energieneutraal mogelijk gebouw. Tot slot draagt het zonnepark bij aan een duurzame leefomgeving en is niet in strijd met de doelstellingen van ontwikkelingen in het landelijk gebied.

3.3.2 Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht

Beleidskader

Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht hebben de ontwerpen van de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Utrecht en het bijbehorende milieueffectrapport (planMER) op 17 maart 2020 vastgesteld. Doordat de Omgevingswet een jaar later - dus op 1 januari 2022 - in werking treedt, is er namelijk een interim Omgevingsverordening nodig ter overbrugging.

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. Daarmee zijn deze documenten definitief geworden. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking.

In de interim omgevingsverordening zijn de belangrijke beleidsuitgangspunten vastgelegd. In de omgevingsverordening zijn regels opgenomen die direct doorwerken in de ruimtelijke plannen van gemeenten.

Toetsing

De omgevingsverordening bevat geen concrete verordeningen voor deze functiewijziging. Het Eiland van Schalkwijk heeft de status 'experimenteerruimte'. Binnen de kaders van het Koersdocument Eiland van Schalkwijk, zoals opgenomen in de bijlage 12 van de PRV, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Hierbij moet vooral gedacht worden aan lokale initiatieven.

Toetsing pijlers Koersdocument

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. Gemeente en provincie – elk vanuit eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden – werken samen aan een toekomst voor het Eiland van Schalkwijk waarin groen (met landbouw als belangrijkste kracht), blauw en leefbare kernen met elkaar zijn verweven op een manier die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ten goede komt.

De ontwikkeling voorziet geen wijzigingen van het landschap en is hiermee niet in strijd met deze pijler.

2. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de duurzame toekomst van het Eiland. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. Elk initiatief, elk project vraagt een eigen duiding en definitie. Rode draad is dat ontwikkelingen krachtiger en kansrijker zijn wanneer ze op de lange termijn waarde hebben voor en mens (people), milieu (planet) en markt (profit). Gemeente en provincie proberen samen een kader te ontwikkelen dat helpt op het Eiland van Schalkwijk concreter handen en voeten te geven aan dat containerbegrip.

Onderdeel van het projectgebied is het zonnepark en zonnepanelen op de bestaande daken. Hiermee wordt binnen het plangebied zo veel als mogelijk gestreefd naar energieneutrale woningen. Met de functiewijziging worden meer mogelijkheden geboden om het monumentale pand te verduurzamen. De ontwikkeling sluit dan ook aan op deze pijler.

3. Landbouw is en blijft de belangrijkste beheerder van het landschap op het Eiland. De landbouw op het Eiland van Schalkwijk is de enige economische functie die het landschap gebiedsdekkend kan 'dragen'. Het is immers een agrarisch landschap. Het is een politiek maatschappelijke keuze om het beheer bij de landbouw onder te brengen. Het is daarom een politiek maatschappelijke plicht om de randvoorwaarden hier op te laten aansluiten. Er moet een vitale landbouwsector ontstaan. Maar juist op het Eiland van Schalkwijk is de situatie, binnen het bredere perspectief van de toekomst van de landbouw in de provincie Utrecht, uitermate prangend. Heel veel grond is niet langer eigendom van agrarische ondernemers, maar in bezit van ontwikkelaars en beleggers. Dit blokkeert agrarische investeringen in het gebied. Verrommeling en verpaupering zijn nu nog niet manifest, maar liggen zeer zeker op de loer. Nu allerwegen blijkt - zie onder meer de Eindbalans van de Ontwikkelingsvisie Noordvleugel Utrecht 2015-2030 - dat grootschalige woningbouw absoluut niet in beeld is, is er een kans de rol van de landbouw te versterken, als economische drager en hoofdbeheerder van het Eiland

Landbouw maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling, maar wordt tevens ook niet belemmerd. De ontwikkeling is niet in strijd met deze pijler.

4. Verbreding van de landbouw is de motor van de duurzame ontwikkeling van het Eiland. De ontwikkelingen in de landbouw nopen tot een heroriëntatie. In een aantal agrarische bedrijfstakken neemt de economische vitaliteit af. Soms vanwege mondiale ontwikkelingen, soms door bijvoorbeeld concurrerende claims op de ruimte. Tegelijkertijd neemt de ruimtebehoefte, bijvoorbeeld in de melkveehouderij, toe. De sector heeft aangegeven kansen te zien voor een verbreding van de bedrijfsvoering. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van de sector (belangrijk voor de rol als beheerder – zie pijler drie), maar ook belangrijk als aanjager voor een verdere ontwikkeling van het Eiland. Zowel recreatie, natuur als duurzame energie kunnen hierin een rol spelen. Het Eiland moet een proeftuin zijn voor innovatieve landbouw. De spin off hiervan op de gebiedsontwikkeling is richting bezoekers (cultuurhistorisch erfgoed), richting klimaat (duurzame energie) en ecologie en biodiversiteit (natuurtoevoegingen). Dit brengt een mooie mix voor mens, markt en milieu!

Landbouw maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling, maar wordt tevens ook niet belemmerd. De ontwikkeling is niet in strijd met deze pijler.

5. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de hoofddrager van het toeristisch-recreatief profiel van het Eiland. Het rijke cultureel erfgoed - het gave landschap met daarin een van de meest gave delen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie - is een belangrijke troef van het Eiland van Schalkwijk. Deze kwaliteiten moeten beter beleefbaar en toegankelijk worden voor een breed publiek. Hiermee krijgt het Eiland een (boven)regionaal toeristisch-recreatief profiel. In een klein aantal gebieden wordt de toeristisch-recreatieve functie belangrijker dan de landbouw. Dit geldt met name voor de 'parels' uit de Nieuwe Hollandse Waterlinie, zoals de forten en hun directe omgeving.

Het plangebied ligt buiten het UNESCO gebied van de Hollandsche Waterlinie. De omzetting van kantoor naar wonen zal de kernkwaliteiten van het cultureel erfgoed niet aantasten.

6. Woningbouw, onder strakke voorwaarden, is geen doel maar een middel om te bouwen aan de duurzame toekomst van het Eiland. Om de vitaliteit van de kleine kernen in stand te houden is ruimte nodig voor het toevoegen van een kleine hoeveelheid woningen. Deze zijn vooral bedoeld voor jongeren en ouderen. De inzet van de gemeente is om woningbouw op het Eiland zoveel mogelijk te beperken tot het voldoen aan de lokale vraag en behoefte. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht om ruimte te bieden voor kleinschalige woningbouw, in het kader van 'rood voor groen', als kostendrager voor het realiseren van maatschappelijk gewenste ontwikkelingen op het Eiland. Daar zullen strakke voorwaarden aan worden verbonden, met name op het gebied van duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit.

Door middel van het toestaan van de wooneenheden wordt het monumentale pand zo veel mogelijk verduurzaamt. Bij de ontwikkeling wordt zo veel als mogelijk gestreefd naar energieneutrale woningen. Een onderdeel hiervan is het huidige zonnepark en de zonnepanelen op de bestaande bebouwing.

7. Er vinden geen grootschalige verkeersingrepen plaats op het Eiland. Ontwikkelingen op het Eiland mogen niet leiden tot nieuwe grootschalige weginfrastructuur. De huidige ontsluitingsstructuur is leidend. Wel is het mogelijk dat wegen worden verbeterd en opgewaardeerd, bijvoorbeeld om economische ontwikkelingen mogelijk te maken (landbouw) of recreatieve punten beter te ontsluiten. Ook kleinschalige verbeteringen krijgen ruimte. Toeristisch-recreatief autoverkeer zal vooral worden 'afgevangen' bij 'groene poorten', zoals het recreatief transferium bij de A27. Het vervoer op het Eiland wordt zo duurzaam mogelijk: fiets, elektrische auto's en voetgangers krijgen meer ruimte.

De ontwikkeling voorziet niet op wijzigingen van de bestaande verkeersstructuur in de directe omgeving en is hiermee niet in strijd met deze pijler.

8. Werken aan een duurzame toekomst voor het Eiland betekent hechte samenwerking tussen publieke en private partijen. De ontwikkelingsopgaven op het Eiland van Schalkwijk zijn complex. Het streven is werken aan een duurzame toekomst, maar publieke partijen hebben weinig financiële middelen en geen grondposities. De ontwikkeling van het gebied is absoluut niet gebaat bij een blauwdruk van de toekomst, maar veel meer bij flexibiliteit, die op zijn beurt geen vrijbrief mag bieden. Alleen met voldoende lokaal ondernemerschap, een wervend toekomstperspectief en samenwerking tussen meerdere partijen is het mogelijk daadwerkelijk iets van de grond te krijgen. Het is zaak om, ook na de vaststelling van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk door de gemeente, samenwerking te blijven stimuleren en publieke en private partijen uit te dagen met nieuwe initiatieven te komen die bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied.

Het Eiland van Schalkwijk vraagt dat ontwikkeling wordt gefaciliteerd. De ontwikkeling sluit aan bij deze

pijler.

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. De gemeentelijke structuurvisie moet uitnodigen bij te dragen aan de realisatie van gewenste ontwikkelings-richtingen. Het kan voorkomen dat er soms ruimte moet worden geboden aan initiatieven die niet direct passend lijken binnen de gewenste koers voor het betreffende deel van het Eiland. Een zekere marge en handelingsruimte is noodzakelijk om ondernemerschap mogelijk te maken. Daarom wordt de structuurvisie gelaagd opgebouwd, met een differentiatie in sturingsniveau en mate van flexibiliteit: gebieden waar (bijna) niets mag worden toegevoegd of gewijzigd, gebieden met beperkte flexibiliteit en gebieden met (onder voorwaarden) ruimte voor toevoeging van andere functies.

In paragraaf 3.5 wordt ingegaan op en getoetst aan de gemeentelijke beleidsdocumenten.

10. Publieke partijen wegen samen af en bepalen samen welke initiatieven ten goede komen aan de duurzame toekomst van het Eiland van Schalkwijk. Als een initiatief zich aandient dat bij kan dragen aan die duurzame toekomst wordt gezamenlijk bepaald of de vigerende kaders van de overheden daar voldoende ruimte voor bieden of dat ruimte moet worden gecreëerd. Dit is alleen mogelijk als er in het voortraject via accountmanagement bij de verschillende overheden een ingang is voor het begeleiden van het initiatief. In het in te stellen bestuurlijk gebiedsoverleg tussen gemeente Houten en provincie Utrecht wordt in complexe of omvangrijke initiatieven een adviesgevende uitspraak gedaan aan het bevoegd gezag.

Deze pijler is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

De gewenste ontwikkelingen zijn niet in strijd met het provinciaal beleid en dragen bij aan de kwaliteit van het Eiland van Schalkwijk door leegstand te voorkomen en daardoor een historisch belangrijk gebouw een toekomstperspectief te geven. Hiernaast wordt door de ontwikkeling (zo veel mogelijk) energieneutrale woningen gerealiseerd. Bovendien heeft het initiatief door middel van het zonnepark aandacht voor de opgaven op het gebied van verduurzaming.

Op de locatie is de aanduiding 'Uitbreiding woningbouw en bedrijventerrein onder voorwaarde mogelijk' en 'landelijk gebied' (kaart 18) van toepassing. Om stedelijke functies in het landelijk gebied mogelijk te maken dient getoetst te worden aan artikel 9.13 (instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarde mogelijk).

9.13 Uitbreiding woningbouw is onder voorwaarde mogelijk

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma woningbouw;
 - b. de woningbouw vindt plaats in aansluiting op het stedelijk gebied;
 - c. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
 - d. de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en
 - e. de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd, en
 - f. de woningbouw draagt bij aan een goede kwaliteit van de nieuwe kernrandzone.
2. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan. Een beeldkwaliteitsparagraaf maakt onderdeel uit van de

onderbouwing.

De ontwikkeling is niet direct opgenomen in het programma woningbouw, maar ondersteunt de woningmarkt door middel van het aanbieden van een overbruggingsperiode. De 6 wooneenheden zijn te huur voor verschillende periodes, hierdoor is het mogelijk voor mensen die op een woning moeten wachten om de periode te overbruggen. Het toestaan van 6 wooneenheden maakt enkel een interne functiewijziging nodig. Ten behoeve van de woningen wordt geen extra bebouwing gerealiseerd, waardoor de huidige kwaliteiten niet worden aangetast. De ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding van cultuurhistorische waarden en het verduurzamen van de energiebehoefte. Het tweede lid is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling minder dan 50 woningen betreft. De voorgenomen ontwikkeling past dus binnen de provinciale verordening.

3.3.3 Inpassingsplan kantoren

Beleidskader

Om de kantorenleegstand in de provincie Utrecht tegen te gaan, hebben Gedeputeerde Staten een inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt geplande nieuwbouw van zelfstandige kantoren in tien gemeenten teruggebracht. De provincie Utrecht heeft, ook met de doorzettende economische groei, nog steeds teveel kantoorruimte. Daar bovenop is er nog teveel capaciteit beschikbaar in bestemmingsplannen voor nieuw te bouwen kantoren. Daarom hebben Provinciale Staten in 2014 de Provinciale Aanpak Kantorenleegstand vastgesteld. Deze aanpak is enerzijds gericht op transformatie en herbestemming van bestaande (leegstaande) kantoorgebouwen. Aan de andere kant wordt gestuurd op het verminderen van nieuwbouw mogelijkheden in bestemmingsplannen.

Toetsing

Het beperken van de kantoorfunctie op deze locatie - tot de mogelijkheden voor beroepen en bedrijven aan huis - is in lijn met het beleid uit het inpassingsplan van de provincie Utrecht.

3.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de relevante kaders en randvoorwaarden van het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Structuurplan 2005-2015

Beleidskader

In het Regionaal Structuurplan (RSP) staat in grote lijnen hoe de regio Utrecht zich moet gaan ontwikkelen op het gebied van wonen, werken, groen en bereikbaarheid. Het RSP gaat in op kansen en bedreigingen die alleen op regionaal niveau zijn op te pakken of te bestrijden. Daarnaast is het een belangrijk instrument voor overleg met rijk en provincie over de in te zetten middelen. Het structuurplan dient tevens als toetsingskader voor gemeentelijke structuur- en bestemmingsplannen.

Toetsing

Het Regionaal Structuurplan heeft geen directe doorwerking naar het plan.

3.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het regionaal beleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Programma Ruimte 2017 - 2019

Beleidskader

In de periode tot 2025 bestaat er op het eiland de mogelijkheid voor 250 extra woningen (Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028) buiten de rode contouren. De praktijk wijst uit dat er voorlopig vooral op zeer kleine schaal nieuwe woningen worden gebouwd. Recentelijk zijn er twee woningbouw behoefte onderzoeken uitgevoerd door Companen (2011) en Rigo (2015). Momenteel wordt er gewerkt aan een update voor beide onderzoeken. Het onderzoek is gericht op de leefbaarheid van beide kernen door te bouwen voor senioren en jonge gezinnen/starters, maar kijkt ook vanuit de regionale woningbehoefte.

De komende tijd worden 124 woningen op het Eiland van Schalkwijk gerealiseerd. Voor de langere termijn komt het bouwen van 250 woningen buiten de rode contouren in beeld. Dit is een middel en geen doel om met name agrarische- en bedrijfstransformaties te realiseren. Deze bouwmogelijkheid wordt ingezet volgend op initiatieven vanuit de samenleving die passen binnen het beleid. Dit gaat om steeds kleine aantallen over een groot aantal jaren en afhankelijk van het initiatief wat wordt ingediend.

Tabel 3.1: Woningbouwprogramma (Bron: Programma Ruimte 2017-2019)

Schalkwijk	82
Tull en 't Waal	42
Totaal	124

Een uitsnede van de projecten kaart van de gemeente Houten is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: Projecten kaart Programma Ruimte 2017-2019 (Bron: Gemeente Houten, 2017)

Toetsing

De relatief kleinschalige ontwikkeling met maximaal zes wooneenheden past binnen het Programma Ruimte als economische drager voor het realiseren van een gedeeltelijke bedrijfstransformatie (naar de woonfunctie) in een Rijksmonument. De huurappartementen zijn ideaal voor starters op de woningmarkt en senioren ter overbrugging van een eigenwoning. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de woningmarkt van de gemeente Houten en de regio.

3.5.2 Woonvisie Houten 2016-2025

In maart 2016 is de Woonvisie 2016-2025 vastgesteld door de raad van de gemeente Houten. De basis van de woonvisie wordt gevormd door het woningbehoefte onderzoek (Wbo) dat in augustus 2015 is gedaan. Het Wbo heeft een scope, parallel aan de woonvisie, tot 2025.

Het Wbo vertaalt dat onder andere in het feit dat Houten de komende tien jaar een woonbehoefte heeft van ongeveer 1.800 woningen. Daarvan is ongeveer driekwart autonoom, dat wil zeggen uit Houten zelf. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. Na 2025 zal Houten fors vergrijzen. De verwachting is dat Houten iets meer huishoudens krijgt, maar dat deze kleiner zullen zijn. Houten wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoet komen.

De woningbouwmogelijkheden op nog in ontwikkeling te nemen gebieden waarvoor de programma's in contracten en bestemmingsplannen zijn vastgelegd zijn beperkt. Voorzien is dat tussen de 800 en 1.000 woningen van de voorziene behoefte hierop kunnen worden gerealiseerd. De overige plekken zullen gevonden moeten worden in de transformatie van bestaand vastgoed (kantoren, maatschappelijk vastgoed en woningen). De verwachting is dat in genoemde periode de gewenste woningproductie van 1.800 woningen voor een groot deel gehaald gaat worden.

De woonvisie is uitgewerkt aan de hand van vier centrale thema's:

1. Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens: de gemeente wil zoveel mogelijk tegemoet komen aan de realisering van de woonwens van haar bezoekers mits het bijdraagt aan toekomstbestendigheid, verhoging van de kwaliteit en de duurzame ambities. Daarnaast wil Houten dat haar bewoners, als ze dat willen, een wooncarrière in Houten kunnen realiseren.
2. Focus op huisvesting van gezinnen en ouderen: Houten wil een levendige gezinsgemeente blijven en aantrekkelijk blijven voor deze doelgroep.
3. Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoning voorraad: de gemeente wil met woonstichting Viveste de sociale woningvoorraad voor huishoudens met lagere inkomens verbeteren.
4. Wonen en zorg in samenhang bezien: de gemeente zal, gezien de sterke vergrijzing na 2025, de afstemming tussen wonen, zorg en welzijn nader bezien.

De beleidsopgave van de gemeente Houten is tweeledig. Enerzijds ligt het accent op de binnenstedelijke opgave (tenminste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren). Anderzijds ligt het accent op het behoud en het versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. Uit de woonvisie blijkt tevens dat de kleine kernen leefbaar moeten blijven. Toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad kan daaraan bijdragen (te denken valt aan de aparte status die de provincie aan het Eiland van Schalkwijk heeft gegeven voor de mogelijke bouw van maximaal 250 woningen buiten de rode contour). Hier liggen volgens het Wbo kansen voor versterking van het dorpsachtig woonmilieu in de hogere prijsklassen.

Toetsing

Hier geldt dat de maximaal zes wooneenheden passen in de woningbehoefte van de gemeente. Daarnaast betreft het een locatie waar op basis van het overgangsrecht reeds gewoond mag worden.

3.5.3 Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

Beleidskader

De toekomstvisie proeftuin Houten 2025 is op 9 juni 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Houten. In deze visie wordt een koers voor Houten in 2025 vastgelegd. Houten is in 2025 duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Vijf principes staan centraal om houvast te geven en de weg te wijzen naar de toekomst:

1. We stellen de mens centraal: met 50.000 inwoners heeft Houten een schaal bereikt waar mensen elkaar kennen en herkennen. Houten kiest daarom niet voor een nieuwe groeitaak. Er is nog wel plek voor nieuwe woningen, ook in de kleine kernen, maar de bouwlocaties zijn kleinschalig.
2. We waarderen verschillen: de samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder, waarbij Houten een tolerante, inclusieve samenleving is waar plek is voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.
3. We zijn zuinig op onze omgeving: in 2025 is Houten een circulaire stad. Een stad 'in balans' is goed voor het leefklimaat van bewoners, voor de gezondheid, voor de omringende natuur en voor de toekomstige generaties. Technische innovaties worden omarmd waardoor Houten in 2025 stiller, schoner en klimaatvriendelijker is.
4. We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA: het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig; de groenzones, het fietspadenstelsel, de rondweg van Houten, de centrumgebieden, de weidse buitengebieden en de cultuurhistorische schatten onder en boven de grond. Al deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.
5. We zijn actief in de regio: Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd ligt Houten in de rust en ruimte van het Eiland van Schalkwijk, de Kromme Rijn en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Enerzijds is sprake van gezamenlijke opgaven rond economie, mobiliteit, wonen, zorg en duurzaamheid (stedelijke oriëntatie). Anderzijds is er een ruimtelijke oriëntatie op het Kromme Rijngebied en de Lekstroom waarbij vraagstukken over natuur- en waterbeheer, recreatie, plattelandsontwikkeling en cultuurhistorie centraal staan. Houten is in 2025 een plek waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen: Houten als Proeftuin van de regio.

De koers draagt bij aan een gemeente waar het fijn wonen en leven is. Het is nodig dat duurzaam en flexibel wordt gebouwd voor toekomstige generaties.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft het positief bestemmen van de woonfunctie, die reeds valt onder het overgangsrecht. De maximale omvang van de woonfunctie is zes wooneenheden, een kleinschalige ontwikkeling overeenkomstig het eerste principe. Het zonnepark sluit aan bij het derde principe. Met het zonnepark wordt de energieproductie klimaatvriendelijker gemaakt, zonder afbreuk te doen aan de landschappelijke kwaliteiten binnen het plangebied. De ontwikkeling past daarmee in de toekomstvisie van de gemeente Houten.

3.5.4 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011)

Het gemeentebestuur van Houten legt met de structuurvisie een toekomstbeeld neer voor het Eiland van Schalkwijk, gericht op een duurzame ontwikkeling, waarbij:

- landbouw en recreatie de belangrijkste dragers zijn voor de economische ontwikkeling;
- de leefbaarheid in de kernen (vitaliteit) verder zal worden versterkt;
- de essentiële (landschappelijke en ecologische) kwaliteiten worden behouden en versterkt (open en groen);
- ruimte wordt geboden aan water, waarbij een goed functionerend watersysteem bijdraagt aan economische en ecologische ontwikkeling;

- duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is.

Op het Eiland van Schalkwijk geldt de Structuurvisie Eiland van Schalkwijk en de daarbij behorende Uitnodigingsplanologie. Dit is door de gemeenteraad in 2012 vastgesteld. Dat betekent dat grondeigenaren zelf met ontwikkelingsinitiatieven kunnen komen. De gemeente heeft niet vooraf vastgelegd waar wel of geen woningen gebouwd kunnen worden, maar gaat af op de initiatieven van grondeigenaren.

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.

Conclusie

Omdat het perceel buiten de bebouwde kom (Rode Contour, Provinciale Structuurvisie) van Schalkwijk ligt, moet de gemeente Houten de provincie betrekken bij de ontwikkeling. In hoofdstuk 3.3 is getoetst aan het provinciale beleid.

Het bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling mogelijk welke bijdraagt aan de verduurzaming van het plangebied. Het bestemmingsplan doet geen afbreuk aan het toekomstbeeld dat in de structuurvisie is neergelegd.

3.5.5 Uitnodigingskader Zonnevelden (november 2017)

Beleidskader

Houten wil energieneutraal worden. Hiervoor is het nodig om ruimte te bieden aan zoveel mogelijk vormen van duurzame energie. Eén daarvan zijn zonnevelden. Houten wil op een zorgvuldige manier stimuleren dat een deel van de energievraag door zonnevelden wordt opgewekt. Zorgvuldig betekent ook dat het niet overal kan en dat er soms eisen moeten worden gesteld aan de inpassing van het zonneveld in zijn omgeving.

Toetsing

Op de kanskaart van het uitnodigingskader is het plangebied aangeduid met een grote kansrijkheid voor zonnevelden (groen). De realisatie van een zonnepark sluit aan bij deze aanwijzing als kansrijk gebied. In paragraaf 2.2 is ingegaan op de landschappelijk inpassing van het zonnepark.

3.5.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders en randvoorwaarden van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig Parkeren). De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Houten, December 2013). Voor het juiste kencijfer / parkeernorm wordt een ligging in het buitengebied aangehouden, de gemeente heeft een matig stedelijk karakter op basis van de adressen dichtheid.

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de wegen Zuwedijk en de Provincialeweg. Beiden zijn gebiedsontsluitingswegen waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. Het plangebied ligt centraal en is goed bereikbaar. Het pand heeft een bushalte voor de deur, die aansluiting geeft op Houten Centraal of Houten Castellum.

Parkeren

Het toestaan van maximaal 6 wooneenheden op het perceel verlaagt het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze functie. Het benodigde aantal parkeerplekken (14 stuks), conform de Nota Parkeernormen Houten van 2,2 parkeerplaats per woning, is reeds aanwezig op eigen terrein. Het Lekdijkhuis beschikt over een eigen parkeerterrein met ongeveer 30 parkeerplekken.

Verkeersgeneratie

Een woonfunctie heeft een lagere verkeersgeneratie dan een kantoorfunctie. De verkeersgeneratie zal planologisch gezien dus afnemen en geen belemmeringen opleveren voor het voornemen. Het zonnepark genereert zeer beperkt verkeer.

Conclusie

Uit de toetsing volgt dat het plangebied een goede ontsluiting heeft. Binnen het plangebied kan met de reeds bestaande parkeerplekken worden voorzien in de parkeerbehoefte. De verkeersgeneratie zal afnemen ten opzichte van de huidige planologische situatie. Het aspect verkeer en parkeren levert dus geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

Aftrek ex artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaaï betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatieve te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatieve te achten snelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van een aftrek van 5 dB.

Onderzoek

Aangezien er hier sprake is van een woonfunctie die op basis van het overgangsrecht reeds toegestaan is en aangezien de maximaal zes wooneenheden binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek niet benodigd.

Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordenings- praktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg / m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging waarbij maximaal zes wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Het zonnepark draagt eveneens niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. De ontwikkeling gaat namelijk in de gebruiksfase niet gepaard met verbranding van (fossiele) brandstoffen. Ook is er geen sprake van een significante verkeersaantrekkende werking. Alleen in de aanlegfase vinden meer intensieve verkeersbewegingen plaats. In de gebruiksfase vinden incidenteel verkeersbewegingen plaats die samenhangen met het beheer en onderhoud van het zonnepark.

Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Zuwedijk ten oosten van de Provincialeweg. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen voor deze weg bedroegen in 2018; 15.1 µg/m³ voor NO₂, 18.9 µg/m³ voor PM₁₀ en 11.9 µg/m³

voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6.8 dagen. Aangezien direct langs deze weg ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de maatgevende weg ligt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- a. ter plaatse van de naastgelegen woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- b. rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek

De omgeving van het plangebied kan gezien de afwisseling van functies worden aangemerkt als een gemengd gebied. Op de uitsnede van ruimtelijke plannen in figuur 4.1 zijn de functies in de omgeving zichtbaar.



Figuur 4.1: Uitsnede ruimtelijke plannen met bestemmingsplannen in de omgeving (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Woonfunctie

Voor de bedrijven ten westen (veevoederbedrijf Reudink) van de Provincialeweg geldt dat er reeds andere woningen tussen het bedrijf en het plangebied liggen. Deze woningen zijn maatgevend voor de milieuhinder van de omliggende bedrijven. De woonfunctie in het plangebied beperkt deze bedrijven daarmee niet. De bedrijven aan de westzijde van de Provincialeweg zullen daarmee ook het woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied niet significant negatief beïnvloeden.

Aan de overzijde van de Zuwedijk zijn ook twee bedrijven gelegen. Direct aan de overzijde van de weg ligt een bedrijfsbestemming waarin bedrijven t/m milieucategorie 2 zijn toegestaan. Hier is Garage Zuurhout met bedrijfswoning gevestigd, dit is een milieucategorie 2 bedrijf. Dit betekent dat in gemengd gebied er een richtafstand van 10 meter geldt. Het plangebied is gelegen op circa 11 meter afstand, waarmee aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten noorden van het garagebedrijf is een melkveebedrijf (V.O.F. Verhoef Schalkwijk) gelegen. Hier is een akker- en vollegrondstuinbouw en een grondgebonden veehouderij toegestaan. Voor dit bedrijf geldt echter dat de bedrijfswoning van de garage of het noordelijke bijgebouw (wanneer gebruik voor wonen) de maatgevende woningen zijn voor de toegestane milieuhinder die het bedrijf mag veroorzaken.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de woonfunctie binnen het plangebied altijd al is toegestaan en tot op heden onder het overgangsrecht nog steeds is toegestaan. Omliggende bedrijven hebben in het verleden en nu nog steeds al rekening te houden met de bestaande woonfunctie aan de Provincialeweg 69.

Zonnepark

Een zonnepark is geen gevoelige functie en geen gevaar-veroorzakende functie en heeft daarom geen negatieve gevolgen op het aspect externe veiligheid en de omliggende woningen.

Conclusie

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat op in het plangebied. De omliggende bedrijven worden niet in hun (uitbreidings-)mogelijkheden ingeperkt. Ook het zonnepark is inpasbaar ten opzichte van de woningen in en rondom het plangebied. Het aspect milieuzonering is voldoende onderbouwd en staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi), zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Overeenkomstig de professionele risicokaart (zie figuur 4.2) waarin relevante risicobronnen worden getoond, zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen relevante risicovolle inrichting aanwezig. Wel vindt in de nabije omgeving van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor en het water.



Figuur 4.2: Uitsnede professionele risicokaart plangebied rood gemarkeerd (Bron: Professionele risicokaart)

Het vervoer over het spoor vindt plaats ten zuidwesten van het plangebied, over het spoortraject Lunetten – Geldermalsen 71T.1. Het plangebied is niet gelegen binnen het plasbrandaandachtsgebied van het spoortraject. Het invloedsgebied van het spoortraject reikt tot meer dan 4.000 meter. Het plangebied is gelegen op circa 1.950 meter afstand en valt zodoende binnen het invloedsgebied. Het plangebied ligt buiten 200 meter van de transportroute, waardoor berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Wel is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het vervoer over het water vindt plaats ten noordoosten van het plangebied, over de vaarwegroute Corridor Amsterdam – Rijn. Het plangebied is niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contour van de route. Het invloedsgebied van de vaarroute reikt tot 90 meter. Het plangebied is gelegen op circa 1,3 kilometer en valt daarmee buiten het invloedsgebied. De Lek, welke ten zuiden van het plangebied ligt, maakt geen onderdeel uit van het Basisnet Water. Via de Lek vindt derhalve geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Over de Lek, ten zuiden van het plangebied, vind geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Het zonneweekend is geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object in de veiligheid inrichtingen (er zijn geen personen aanwezig). De woonfunctie is dat uiteraard wel.

Beknopte verantwoording groepsrisico

De onderstaande beknopte verantwoording van het groepsrisico zal op basis van het advies van de veiligheidsregio nader worden uitgewerkt.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van dagelijkse incidenten, zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te

voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via verschillende wegen, waaronder de Provincialeweg, de Zuwedijk en de Lekdijk. Deze straten sluiten allen aan op het verdere wegennetwerk van Schalkwijk. Het gedegen wegennetwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede. Zo kan een mogelijke brand via meerdere aanvalswegen worden geblust. Het wegennetwerk biedt daarnaast vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht.

Zelfredzaamheid

De aanwezige personen in het plangebied zullen over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in dit scenario is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Instructie met betrekking tot de juiste handelwijze in geval van een incident is noodzakelijk voor een effectieve zelfredzaamheid.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoortraject Lunetten – Geldermalsen. Vanwege de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling zal het groepsrisico echter niet toenemen. Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Het aspect externe veiligheid vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Ecologie

Toetsingskader

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Wro.

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- a. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- b. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- c. overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

In de provincie Utrecht wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het in of op de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage II bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bunzing, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (zie figuur 4.3). Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden 'Rijntakken' en 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid' liggen beide op ongeveer 8 km van het plangebied. Vanwege de ruimte afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn significante effecten op voorhand uit te sluiten.



Figuur 4.3: Uitsnede Natura 2000

De enige bron van geluid bij een zonnepark betreft de omvormers. De geluidsproductie van deze omvormers bedraagt 33 dB vanuit de bron. Uit onderzoek naar verstoring van vogels door geluid (Reijnen, 1992) blijkt dat voor vogels een verstoringsdrempel geldt van 42 dB(A). Het is derhalve uitgesloten dat bij een bronvermogen van 33 dB beschermde natuurgebieden wordt verstoord.

De zonnepanelen zullen zonlicht deels reflecteren met schittering als gevolg. Om de effectiviteit van de panelen te verhogen zijn deze standaard voorzien van een anti-reflecterende coating. De panelen worden verder onder een hoek van 15° geplaatst, waardoor de beperkte reflectie grotendeels omhoog zal zijn gericht en niet het omliggende gebied zal beïnvloeden. Tenslotte dient bedacht te worden dat de beperkte schittering van een zonnepark geringer is dan dat van een wateroppervlak waarvan de schittering bij zonnig weer met veel wind op grote afstand zichtbaar is.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de uitstraling van het zonnepark naar het omliggende gebied verwaarloosbaar klein is. Afhankelijk van de inrichting en het beheer van de tussenliggende en omliggende ruimte (bijvoorbeeld als bloemrijk grasland) kan zelfs van een geringe ecologische meerwaarde worden gesproken aangezien het park dan kan fungeren als foerageergebied voor vogels en vleermuizen.

Soortenbescherming

Onderhavig initiatief voorziet planologisch in de bestemmingswijziging van kantoor naar wonen. In de feitelijke situatie zullen er geen veranderingen optreden. De zonnepanelen worden los op het plangebied neergezet. Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Een quickscan naar soortenbescherming en gebiedsbescherming is niet nodig, er zullen geen veranderingen optreden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Water

Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf (door middel van de digitale watertoets). De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Omgevingsverordening.

Waterschapsbeleid

Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelend 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.

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.

Gemeentelijk beleid

In 2019 is door de gemeenteraad het Water- en Rioleringsplan 2020-2023 vastgesteld. In het gemeentelijk water en rioleringsplan is naast het rioleringsbeheer, het hemelwaterbeheer en grondwaterbeheer ook het oppervlaktewaterbeheer opgenomen met aandacht voor het schoon houden van de watergangen, het maaien van waterplanten en het baggeren van waterbodems.

Doelen voor stedelijk afvalwater

Het hoofddoel van de riolering is te zorgen voor een goede volksgezondheid door het stedelijk afvalwater snel af te voeren. Alle percelen waar afvalwater vrij komt, moeten zijn voorzien van een aansluiting op de riolering of van een individueel systeem voor behandeling van afvalwater. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt geëist dat afvalwater en regenwater gescheiden worden aangeleverd bij de perceelgrens of dat regenwater in een berging wordt opgevangen. Hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt als dat mogelijk is.

Doelen voor hemelwater

De zorgplicht voor hemelwater heeft het karakter van een inspanningsverplichting. Dit houdt in dat de gemeente zorg dient te dragen voor een doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater. Dit geldt niet in situaties waarin de particulier redelijkerwijs kan worden gevraagd zelf het afvloeiende hemelwater in de bodem of in het oppervlaktewater te brengen. Bij nieuwe ontwikkelingen eist de gemeente dat regenwater gescheiden worden aangeleverd bij de perceelgrens of dat regenwater in een berging wordt opgevangen. Bij grootschalige nieuwbouw wordt een apart stelsel aangelegd voor het verwerken van hemelwater. Er geldt daarnaast een minimale bouwpeilhoogte bij nieuwbouw van 30 cm boven het straatniveau (hoogste punt).

Om hemelwater schoon te houden wordt geprobeerd om verontreiniging van het water te voorkomen. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met de tritsen 'schoon houden – scheiden – schoonmaken' en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Waterberging

Bij nieuwbouw en verbouw dient een waterberging op eigen terrein minimaal 15 mm water te kunnen bergen per m² verhard oppervlak (ook al is dit oppervlak niet op de riolering aangesloten). De eis van 15 mm sluit aan bij de eisen van het HDSR ter voorkoming van de versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater. Het HDSR eist een bergingscapaciteit bij nieuwbouw van 45 mm per m². Het verschil aan bergingscapaciteit van 30 mm (45mm - 15mm) zal de gemeente in de openbare ruimte realiseren. Dit kan door de aanleg van infiltratievoorzieningen (wadi's, parkeerplaatsen met waterpasserende verharding) of van extra oppervlaktewater

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en

waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.



Figuur 4.4: Watertoets (Bron: Digitale watertoets)

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Provincialeweg 69 te Schalkwijk en is in de huidige situatie deels verhard en deels onverhard. Overigens is het gebied deels bebouwd. Het plangebied wordt in dit plan niet aangewezen als kwetsbaar gebied. Wel valt het – zoals het grootste gedeelte van de provincie – onder overstroombaar gebied.

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem uit zavel en lichte klei (kalkloze poldervaaggronden). Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand lager ligt dan 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden maaiveld.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen beschermingszones waar rekening mee dient te worden gehouden voor deze ontwikkeling. Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Naast het plangebied is een watergang gelegen.

Overigens liggen binnen het plangebied of in de nabije omgeving geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Verder bevinden zich tevens geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het plangebied.

Het plangebied is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel, bestaande uit een gemengd stelsel. Bij hevige regenval kan het afwateringssysteem onvoldoende zijn en kunnen gebieden deels onder water komen te staan. Dit leidt tot schade en overlast. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit, waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, zijn normen vastgesteld. Deze normen variëren per landgebruiksfuncties: voor stedelijk gebied gelden strengere normen dan voor grasland. Deze normen voor wateroverlast zijn vastgelegd in de Waterverordeningen van de waterschappen. De waterschappen zijn verantwoordelijk voor het op orde brengen en houden van het watersysteem.

Toekomstige situatie

Het plangebied valt onder overstroombaar gebied. Een goede afwatering is noodzakelijk. De verharding neemt met de beoogde ontwikkeling niet toe.

Wanneer het verhard oppervlak toeneemt worden compenserende maatregelen genomen om de piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door de aanleg van een waterberging of een infiltratievoorziening.

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De maximaal zes wooneenheden worden binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Onder de zonnepanelen wordt geen gesloten verharding aangelegd, waardoor het regenwater vrij kan infiltreren. Compensatie van verharding is daarom niet aan de orde.

Voor de huidige watergang langs het plangebied wordt een strook van 3,5 meter vrij gehouden van bebouwing voor het uitvoeren van onderhoud.

De hoeveelheid afvalwater neemt met onderhavig voornemen tevens niet toe. In de huidige situatie zijn reeds 3 wooneenheden aanwezig. De vervangen van het kantoor naar 2 woningen brengt geen significante toename van het afvalwater met zich mee.

Conclusie

Het voorliggend plan betreft uitsluitend een bestemmingswijziging van bestaande bebouwing. De situatie in het plangebied blijft gelijk, de verharding neemt niet toe. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.9 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in bouw-, sloop- en/of bodemwerkzaamheden, waardoor bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Op deze gronden lag eerder een woonbestemming, de grond was eerder reeds geschikt voor de functie wonen. Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmeringen voor de geplande functiewijziging.

Conclusie

Het aspect bodem staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De Nederlandse bodem zit vol met archeologische waarden. Met de ondertekening van het Europese verdrag van Valletta in 1992, een verdrag over behoud en beheer van het archeologische erfgoed, hebben de lidstaten zich tot doel gesteld het bodemarchief te beschermen. Met ingang van 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving door middel van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), waardoor het verdrag een juridisch fundament kreeg. Deze wijzigingswet heeft onder meer wijzigingen aangebracht in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet is op 1 juli 2016 deels (met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) vervangen door de Erfgoedwet. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed. Naast de Monumentenwet vervangt de Erfgoedwet ook andere wetten zoals de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen, zoals de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2021 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- a. Roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet;
- b. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' kent het gebied geen dubbelbestemming voor cultuurhistorische waarden. Wel is het pand aangemerkt als Rijksmonument. Voorliggend initiatief maakt geen fysieke wijzigingen aan het monument mogelijk. Voor eventuele aanpassingen aan het monument (verbouwing, restauratie, onderhoud) is een vergunning noodzakelijk.

Archeologie

Het plangebied kent in het huidige bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Ter voorkoming van aantasting van aanwezige archeologische waarden is het verboden om zonder omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van 5.000 m² of meer en graafwerkzaamheden uit te voeren dieper dan 1,0 m onder maaiveld. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in graafwerkzaamheden, waardoor de archeologische waarden niet worden aangetast. De dubbelbestemming wordt opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient voor eventuele werkzaamheden aan of in het pand een vergunning te worden aangevraagd in verband met de status als Rijksmonument.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Uit de toelichting en verbeelding van 'Bestemmingsplan Eiland van Schalwijk' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn, tevens zijn er geen bodemroerende werkzaamheden gemoeid met het initiatief. Het aspect kabels en leiding vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging naar 'Wonen', in een pand waar bewoning al plaatsvindt. Verder kan ik er in de toekomst een inpandige verbouwing komen, die de realisatie van maximaal zes wooneenheden mogelijk zal maken. Daarmee blijft de beoogde ontwikkeling (ruim) onder de drempelwaarde.

Voor een landinrichtingsproject (zonnepark) geldt een drempelwaarde voor een functiewijziging van 125 hectare, terwijl het plan in eerste instantie een oppervlak van circa 240 m² betreft en ook na eventuele uitbreiding ook ruim onder deze drempelwaarde blijft. Voor activiteit D 22.1 (oprichting thermische centrale) geldt een drempelwaarde van 200 MW (thermisch). Het voorgenomen opgestelde vermogen bedraagt minder dan 200 MW. Het plan blijft dus voor beide activiteiten onder de drempelwaarden.

Conclusie

Dit betekent dat een aanmeldnotitie in dit geval niet aan de orde is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Wettelijke eisen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

5.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Opzet verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' opgenomen. Met een bouwvlak is aangegeven waar het gebouw gerealiseerd mag worden. Tevens worden de dubbelbestemmingen opgenomen, 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Landschap 1' en 'Waarde - Landschap 4'.

Opzet regels

De regels van het plan bestaan uit de volgende onderdelen:

- a. inleidende regels;
- b. bestemmingsregels;
- c. algemene regels;
- d. overgangs- en slotregel.

5.3 Toelichting op de inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.4 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn de productietakken grondgebonden veehouderij en akker- en vollegrondstuinbouw overal zonder meer toegestaan. Voor de gronden is tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' opgenomen. Op deze gronden is het realiseren van een zonnepark toegestaan.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. In de bestaande bebouwing worden maximaal 6 woningen toegestaan.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde - Landschap 1 en Artikel 7 Waarde - Landschap 4

Deze gronden zijn tevens bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk en het karakteristiek landschap van de oeverwal.

5.5 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Artikel 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is opgenomen dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld stoepen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken. Tevens zijn regels opgenomen voor voldoende parkeergelegenheid. Tot slot is een parkeerregeling opgenomen om de parkeersituatie te waarborgen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van geringe veranderingen in plaats, ligging of afmetingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft het bevoegd gezag de bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van de bestemmingsgrenzen.

Artikel 12 Overige regels

Dit artikel regelt de wettelijke regelingen zoals deze gelden op het moment van vaststelling van het plan.

5.6 Toelichting op de overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht en Artikel 14 Slotregel

In artikel 3.2.1 van het Bro zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft de verbouwing van één of meer gebouwen die gedeeltelijk voor kantoor en gedeeltelijk voor wonen in gebruik waren. Er worden maximaal zes wooneenheden gerealiseerd. Dit betekent dat de beoogde ontwikkeling geen bouwplan is als bedoeld in artikel 6.2.1 van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

Hieruit volgt dat de gemeente geen verplichting heeft om kosten te verhalen op de initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling en dus geen exploitatieplan hoeft vast te stellen. Gemeente en initiatiefnemer sluiten een overeenkomst om afspraken te maken over de uitvoering, over de betaling van plankosten, eventuele planschade en andersoortige afspraken.

Verder heeft de initiatiefnemer richting de gemeente voldoende aannemelijk gemaakt dat hij in staat is om de uitvoering en exploitatie van de beoogde ontwikkeling financieel te dragen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de verschillende overlegpartners. De ingekomen reacties zijn van een beantwoording, zie bijlage 2.

Ter inzagelegging

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn geen reacties binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Vergunningverlening zonnepark

**Vergunningverlening Toezicht en
Handhaving**

Onderdoor 25
Postbus 30, 3990 DA Houten
Telefoon 030 639 26 11
Fax 030 639 28 99
E-mail: gemeentehuis@houten.nl
Internet: www.houten.nl

De heer P.A.W. Bijleveld
Provincialeweg 69
3998 JK Schalkwijk

gemeente Houten



**Omgevingsvergunning
UV20157**

Op 20 mei 2020 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het plaatsen van 100 zonnepanelen in het veld ten oosten van het Dijkhuis op het perceel Provincialeweg 69 te Schalkwijk ontvangen. Wij hebben uw aanvraag geregistreerd onder nummer 716960. Op 25 augustus 2020 bleek dat op uw aanvraag de uitgebreide procedure voor de vergunningverlening van toepassing is.

Besluit

Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij besloten om u de gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

Bouwen	Plaatsen van 100 zonnepanelen in het veld ten oosten van het Dijkhuis
Planologisch strijdig gebruik	Plaatsen van 100 zonnepanelen in het veld ten oosten van het Dijkhuis

De volgende onderdelen maken deel uit van deze vergunning:

1. Procedure
2. Overwegingen
3. Voorschriften
4. Aandachtspunten

De volgende stukken maken deel uit van deze vergunning:

- publiceerbaar aanvraagformulier, d.d. 10 juli 2020
- ruimtelijke onderbouwing, september 2020
- tekening – opstelling PV panelen, d.d. 19 mei 2020
- kadastrale situatie.

Houten, 19 november 2020
Namens burgemeester en wethouders van Houten,

Mevrouw E. van den Hoven
Senior medewerker Vergunningverlening

323186

Specificatie leges

	Bedrag in €
Publicatiekosten (2.8.1)	57,50
Vergunning bouwen (2.3.1)	826,85
Buitenplanse afwijking (2.3.3.3)	1.864,60
Totaal te betalen	2.748,95

De legesnota en betalingsvoorwaarden worden u enkele dagen na het definitieve besluit toegestuurd.

Wanneer kunt u starten met de werkzaamheden?

Na 6 januari 2021 kunt u starten met de werkzaamheden. Dan loopt namelijk de periode af waarbinnen men nog beroep kan aantekenen tegen dit besluit.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u in sommige gevallen een beroepschrift indienen. Er moet dan sprake zijn van de volgende situatie:

- U heeft zienswijzen op het ontwerpbesluit ingediend of u kunt bewijzen dat u niet in staat bent geweest om op tijd zienswijzen in te dienen;
- U bent het niet eens met de wijzigingen in dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Hoe dient u een beroepschrift in?

Als u beroep wilt aantekenen, dan stuurt u uiterlijk 6 januari 2021 een beroepschrift. Daar staat de volgende informatie in:

- de datum waarop u het beroepschrift stuurt;
- uw naam, adres, postcode en woonplaats; graag ook uw telefoonnummer en e-mailadres vermelden;
- het besluit waarmee u het niet eens bent; u mag ook een kopie van dit besluit meesturen;
- waarom u het niet eens bent met dit besluit;
- uw handtekening.

U kunt uw beroepschrift op twee manieren versturen:

1. Via de post. Stuur uw brief naar dit adres: Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.
2. Via het digitale loket van de rechtbank. Kijk op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U logt in met uw DigiD of eHerkenning.

Voor het indienen van een beroepschrift moet u geld betalen, ook als u het digitaal indient.

Wilt u niet wachten op de beslissing op uw beroep?

Als u een beroepschrift indient, verandert dat op dit moment niets aan dit besluit.

Wilt u voorkomen dat de werkzaamheden na 6 januari 2021 mogen starten voordat er op uw beroep is beslist? Dan vraagt u de rechtbank in een brief om een voorlopige voorziening. De voorlopige voorziening kan ervoor zorgen dat de werkzaamheden in de vergunning niet worden uitgevoerd totdat de rechter uitspraak op het beroep heeft gedaan.

Let op: u kunt dit alleen aan de rechter vragen als u óók een beroepschrift indient.

Schrijf in uw brief waarom er sprake is van een spoedeisende situatie. En dat het belangrijk is dat de rechter snel beslist.

U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening op twee manieren **versturen**:

1. Via de post. Stuur uw brief naar dit adres: Rechtbank Midden-Nederland, de voorzieningenrechter, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht.
2. Via het digitale loket van de rechtbank. Kijk op <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U logt in met uw DigiD of eHerkenning.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening moet u geld betalen, ook als u het digitaal indient.

1. Procedure

Bevoegd gezag

Gelet op de inhoud van uw aanvraag en op het bepaalde in artikel 2.4, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zijn wij het bevoegd gezag om een besluit op uw aanvraag te nemen.

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Het plaatsen van de 100 zonnepanelen in het veld ten oosten van het Dijkhuis voldoet niet aan het gestelde in de artikelen 2 en 3 in bijlage II bij het Bor. Daarom heeft u daarvoor vergunning nodig.

Uit de toets aan het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' blijkt dat de werkzaamheden in strijd zijn met dat bestemmingsplan. Die werkzaamheden voldoen ook niet aan het gestelde in artikel 4 in bijlage II bij het Bor.

De besluitvorming heeft daarom plaatsgevonden volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Publicatie aanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw aanvraag op 03 juni 2020 in 't Groentje, ons plaatselijk weekblad, gepubliceerd.

Volledigheid aanvraag

Wij hebben uw aanvraag aan de hand van de Regeling omgevingsrecht getoetst op volledigheid.

Uw aanvraag bevatte onvoldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen daarvan op de fysieke leefomgeving. Daarom hebben wij u in onze brief van 16 juni 2020 gevraagd om uw aanvraag aan te vullen.

Op 25 augustus 2020 hebben wij de gevraagde aanvullingen, die de eerder ingediende stukken deels vervangen, van u ontvangen. Uw aangevulde aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen daarvan op de fysieke leefomgeving.

Beslistermijn

Vanwege de aanvullingen op uw aanvraag en het omzetten van de reguliere procedure naar een uitgebreide procedure eindigt de termijn voor het nemen van een besluit op uw aanvraag op 23 februari 2021.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Houten besloten om bouwplannen waarbij de bouwkosten niet hoger zijn dan € 500.000 aan te wijzen als categorie gevallen waar geen verklaring van geen bedenking voor nodig is. Deze aanvraag valt binnen de aangewezen categorie en om die reden is er geen verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

De ontwerpvergunning

De ontwerpvergunning heeft vanaf 30 september 2020 zes weken voor een ieder op ons gemeentehuis ter inzage gelegen. Belanghebbenden hebben dit in onze publicatie in 't Groentje van 30 september 2020 kunnen lezen. Binnen de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Overwegingen

Aan deze vergunning liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw aanvraag aan dit besluit getoetst. U hebt aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag, met uitzondering van de voorschriften in hoofdstuk 3 (constructieve voorschriften), hieraan voldoet.

Welstandsnota 2011

Uit deze nota vloeit voort dat wij uw aanvraag niet preventief aan redelijke eisen van welstand hoeven te toetsen.

Bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk'

Uw perceel ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' van toepassing is. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Landschap 4'.

Bestemming 'Agrarisch'

De bestemming van de gronden waar de zonnepanelen geplaatst gaan worden is: 'Agrarisch'. Volgens artikel 3 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten. Het plaatsen en instandhouden van een zonneveld is geen agrarische bedrijfsactiviteit. Gezien dit gegeven is het plan in strijd met de bestemming.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

Voor de gronden waar de 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing is, is gesteld dat een archeologisch onderzoek verplicht kan worden bij een ingreep in de bodem. Dit geldt niet als het een oppervlakte heeft van minder dan 5000 m², een diepte van minder dan 1 meter en de zonnepanelen geplaatst kunnen worden zonder heiwerkzaamheden. Het plan heeft betrekking op een oppervlakte van ongeveer 200 m² en er vinden voor het plaatsen van de zonnepanelen geen noemenswaardige graafwerkzaamheden of heiwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is dus niet nodig. Het plan is niet in strijd met de bepalingen van 'Waarde – Archeologie 3'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 4'

Binnen de bestemming 'Waarde – Landschap 4' moet het karakteristieke landschap van de oeverwal behouden blijven of versterkt worden. Het plaatsen van de zonnepanelen heeft geen invloed op deze bestemming. Het is nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Het plaatsen van de zonnepanelen is bovengronds en er worden geen nieuwe wegen aangelegd. De bestaande begroeiing blijft door de positionering van het zonneveld in tact. Gezien dit gegeven is het plan in overeenstemming met de dubbelbestemming.

Conclusie planologische toets

Gelet op het voorgaande is uw aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. U heeft daarom een onderbouwing aangeleverd dat uw aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uit uw onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. U gaat de zonnepanelen gebruiken voor het verduurzamen van het Dijkhuis. De energieopwekking is voor particulier gebruik. Het verduurzamen van een rijksmonument past binnen de ambities van de gemeente Houten.

Voor de plaatsing van de zonnepanelen heeft u gekozen voor het veld achter het Dijkhuis. De oriëntatie van de panelen is maximaal naar de zon. Aangezien het zonnepanelenveld nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg is deze positionering aanvaardbaar.

U heeft met uw onderbouwing voldoende aangetoond dat er geen nadelige effecten zijn op de omgeving. Er vinden geen noemenswaardige graafwerkzaamheden plaats en de zonnepanelen zullen geen hinder veroorzaken op de omgeving voor wat betreft geur, stof, gevaar en geluid.

Wij onderschrijven dat uw plan hiermee voldoet aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en aan een goede ruimtelijke ordening.

Erfgoedverordening

Het pand op het perceel Provincialeweg 69 te Schalkwijk is een rijksmonument. Dit geldt echter niet voor het perceel waar de zonnepanelen op geplaatst worden. Over dit plan hoeft de Erfgoedcommissie daardoor niet te adviseren.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande kunnen wij u op grond van artikelen 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en c, en 2.12 eerste lid, aanhef en onder a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de gevraagde vergunning voor plaatsen van zonnepanelen in het veld ten oosten van het Dijkhuis verlenen.

3. Voorschriften

Gedetailleerde constructieve gegevens

Tenminste drie, maar bij voorkeur zes weken voor het begin van de werkzaamheden moet u de wijze van funderen (type staal, diepte en ombouw) indienen bij ons team VTH.

Gedetailleerde situatietekening

Tenminste drie weken voor het begin van de werkzaamheden dient u een gedetailleerde situatietekening aan te leveren waarop de afstanden tot aan de bestaande gebouwen en de ligging van de kabels staan ingetekend.

Veiligheidsplan

De gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder tijdens het bouwen dienen (tenminste drie, maar bij voorkeur zes weken) voor de uitvoering van de werkzaamheden, alsnog ter goedkeuring bij het team VTH te worden ingediend.

Met de volgende onderdelen:

- a. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
- b. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouwwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- c. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Mededelingen aan team VTH

Via (030) 639 26 11 of via omgevingsloket@houten.nl moet u het volgende aan ons team VTH mededelen:

- de rooilijnen, voor het begin van de werkzaamheden;
- veranderingen in degene(n) onder wiens leiding de werkzaamheden in deze vergunning plaatsvinden, voordat die veranderingen plaatsvinden;
- het begin van de werkzaamheden, waaronder ontgravingswerkzaamheden, ten minste twee werkdagen voor het begin;
- het voltooiën van grondleidingen en afvoerputten, meteen na het voltooiën;
- het voltooiën van de werkzaamheden in deze vergunning, meteen na het voltooiën.

Inzien vergunning

U moet ervoor zorgen dat deze vergunning en de stukken die daar deel van uitmaken op het perceel Provincialeweg 69 te Schalkwijk aanwezig zijn. U moet die stukken op eerste verzoek van een toezichthouder van ons team VTH ter inzage geven.

Werktijden

De werkzaamheden in deze vergunning mag u alleen op werk- en zaterdag tussen 07:00 en 19:00 uur (laten) uitvoeren.

Bodemonderzoek

Indien bij de verdere uitwerking van de plannen blijkt dat er toch graafwerkzaamheden plaats zullen vinden, dient u een bodemonderzoek uit te voeren. In dat geval mag met de bouwwerkzaamheden niet eerder worden begonnen dan dat alle onderzoeken en eventuele daaruit volgende saneringen zijn ingediend en zijn goedgekeurd. Er moet dan worden aangetoond dat er op de locatie geen sprake is van een ernstig geval van verontreiniging (Wet

bodembescherming). Mocht uit het bodemonderzoek blijken dat er sprake is van een ernstig geval van verontreiniging, dan moeten saneringsmaatregelen voorafgaand aan de start van de bouwactiviteiten zijn uitgevoerd en goedgekeurd door provincie Utrecht (bevoegd gezag Wet bodembescherming).

4. Aandachtspunten

Arbeidsomstandighedenbesluit (Arbobesluit)

Deze vergunning laat de bepalingen in dit besluit onverminderd van kracht. Dit kan voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze vergunning van belang zijn.

Archeologie

Als u bij de werkzaamheden in deze vergunning zaken aantreft, waarvan u weet of redelijkerwijs kunt vermoeden dat het om archeologische vondsten of sporen gaat, bent u op grond van de Erfgoedwet verplicht om dit meteen te melden via (030) 220 55 34 of via meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl bij het meldpunt archeologie van provincie Utrecht.

Burgerlijk Wetboek

Deze vergunning laat de bepalingen in dit wetboek onverminderd van kracht. Met name het onderdeel burennrecht kan voor het uitvoeren van de werkzaamheden in deze vergunning van belang zijn.

Correspondentie

Op alle correspondentie over deze vergunning moet nummer 716960 of UV20157 staan.

Openbare weg of gemeentegrond

Voor het plaatsen van bouwmaterialen, containers en dergelijke op de openbare weg of op andere gemeentegrond is afhankelijk van de grootte en de locatie daarvan toestemming van ons team VTH nodig (zie www.houten.nl/objectenopenbareweg). Vragen hierover kunt u hen via (030) 639 26 11 of via omgevingsloket@houten.nl stellen. Bouwmaterialen, containers en dergelijke die u zonder hun toestemming op de openbare weg of op andere gemeentegrond hebt geplaatst terwijl hun toestemming daarvoor wel nodig is, kunnen wij daarvan (laten) verwijderen. De kosten van dat verwijderen en de kosten van het herstellen van eventueel aangerichte schade (ook aan het openbaar groen) verhalen wij op u.

Voor het niet in onze opdracht uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte (het opbreken van verharding en/of het graven in een groenvoorziening) is vooraf toestemming van ons team Voorbereiding en Ontwikkeling Beheer (VOB) nodig. Deze toestemming geven zij in een graafvergunning. Als u voor de werkzaamheden in deze vergunning ook een graafvergunning nodig hebt, moet u ten minste tien dagen voor het begin van die werkzaamheden via (030) 639 26 11 of via bor@houten.nl contact met hen opnemen.

Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht 2017

Mogelijk hebt u voor de werkzaamheden in deze vergunning ook een ontheffing op grond van deze verordening nodig. Deze omgevingsvergunning ontslaat u niet van de plicht om bij de provincie Utrecht zo nodig ook die ontheffing aan te vragen. U mag de werkzaamheden in deze vergunning dan ook niet eerder uitvoeren dan nadat zij u die ontheffing hebben verleend.

Waterwet

Mogelijk hebt u voor de werkzaamheden in deze omgevingsvergunning ook een watervergunning nodig. Deze omgevingsvergunning ontslaat u niet van de plicht om bij Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zo nodig die vergunning aan te vragen. U mag de werkzaamheden in deze omgevingsvergunning dan ook niet eerder uitvoeren dan nadat zij u die vergunning hebben verleend.

Wet natuurbescherming

Als de werkzaamheden in deze vergunning natuurwaarden (alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving) kunnen verstoren, moet u voor het begin van die werkzaamheden een inventarisatie van de natuurwaarden (laten) maken. Blijkt daaruit dat er door die werkzaamheden schadelijke gevolgen voor de natuurwaarden (kunnen) ontstaan, dan moet u maatregelen treffen om die gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Naleven vergunning

U bent als vergunninghouder verantwoordelijk voor het juist naleven van deze vergunning.

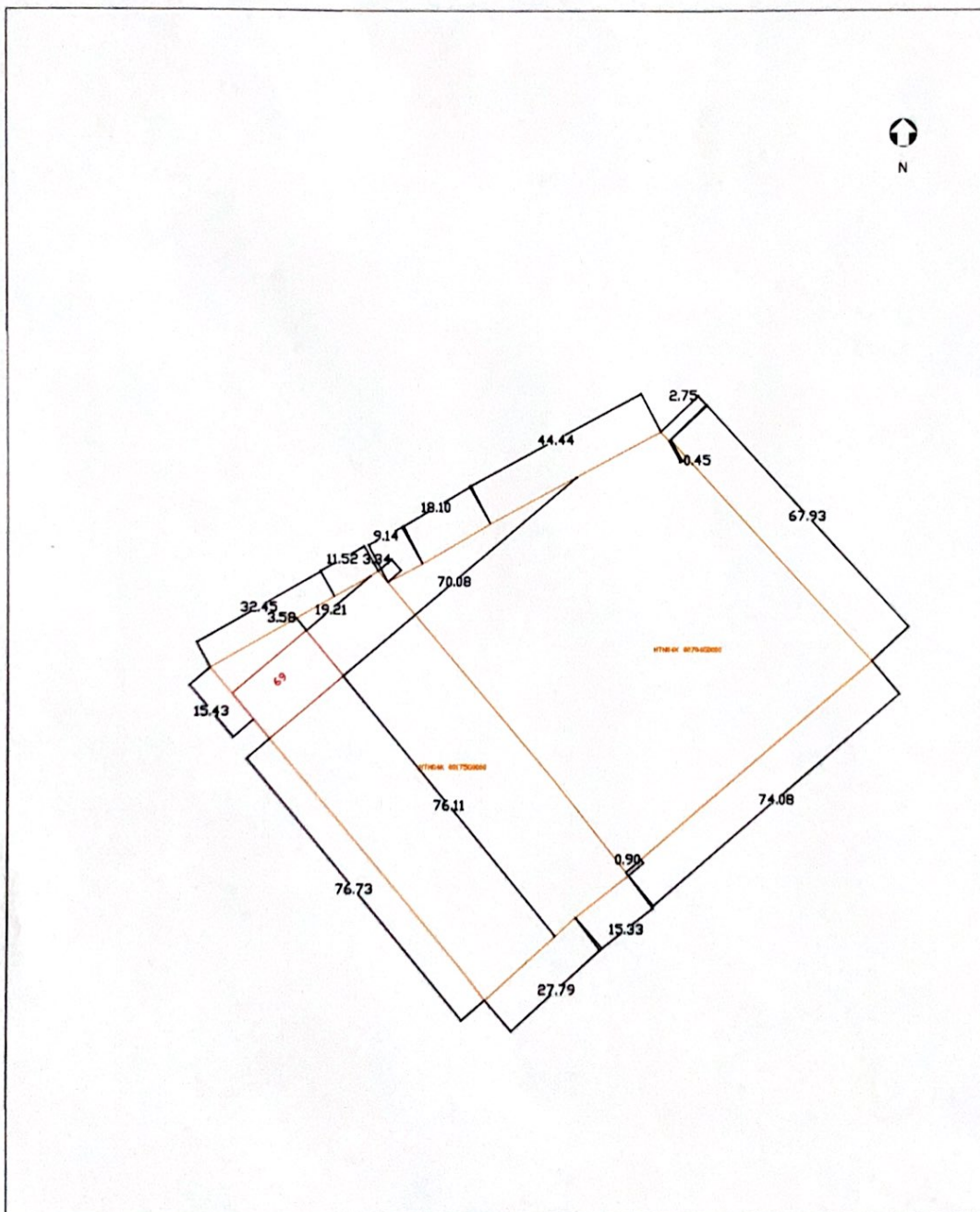
Intrekken vergunning

Wij kunnen deze vergunning voor de activiteit Bouwen intrekken als u er 26 weken geen gebruik van hebt gemaakt. Voor de andere activiteit als u er 3 jaar geen gebruik van hebt gemaakt.

Aanvullende adviezen in het kader van de brandveiligheid

De veiligheidsregio Utrecht heeft aanvullende adviezen opgesteld om de brandveiligheid van zonnepanelen te verbeteren. Deze adviezen zijn:

1. Indien er tevens sprake is van een opslagsysteem gelden er aanvullende voorwaarden en aanbevelingen. Hierover kunt u navraag doen via risicobeheersing@vru.nl
2. De installatie moet aangelegd worden conform de NEN 1010 en als aanvulling op de NEN 1010 de NPR 9090.
3. Het is aan te bevelen dat de spanning van de PV panelen kan worden uitgeschakeld bij een eventuele oververhitting.
4. De ruimte met de omvormers moet voldoende voorzien zijn van ventilatie met daarnaast temperatuur bewaking. Wanneer de temperatuur te hoog wordt moet een automatisch signaal naar de beheerder van het gebouw worden doorgegeven, zodat hij passende maatregelen kan treffen.
5. Zet alle bekabeling vast, zodat de wind er geen vat op heeft. Maak ook gebruik van een mantelbuis of kabelgoot.
6. Bij het onderling doorverbinden van panelen en het aansluiten op de bekabeling moet dezelfde type connectoren worden gebruikt.
7. Hou rekening met de toegang voor hulpdiensten. Kunnen wij zonder het toegangshek te moeten openknippen het terrein op of gaat men voorzien in een brandweersleutelbuis, zodat wij met de sleutel die hierin zit het terrein kunnen betreden?
8. Hou rekening met bereikbaarheid op het terrein door hulpdiensten. Het belangrijkste is dat wij de omvormer/transformator op het zonnepark kunnen bereiken met onze voertuigen.
9. Hoe heeft het bedrijf intern geregeld dat binnen korte tijd één van haar medewerkers te plaatsen zijn om de stroom af te schakelen van het transformatorstation in geval van brand.
10. Zorg er voor dat van buitenaf kan worden gezien dat het transformator/omvormer stroomloos is. Dat wil zeggen dat er geen stroom meer van de zonnepanelen op het transformatorstation kan staan en deze niet meer in verbinding staat met het stroomnetwerk van Stedin.
11. Zorg er voor dat de verankering voldoende bestand is tegen verschillende weersomstandigheden. Dit gaat niet alleen over de palen in de grond, maar over de totale constructie tot aan de klemmen om de zonnepanelen op zijn plaats te houden.
12. Voor het in gebruik nemen ontvangen wij graag de aanvullende informatie t.a.v. de aangebrachte voorzieningen t.b.v. brandveiligheid. Over deze informatie dient de vergunningsaanvrager contact op te nemen met de veiligheidsregio.
13. Draag zorg voor goed onderhoud aan de beplanting onder de panelen zodat mogelijke begroeiing niet leidt tot oververhitting en/of beschadiging van panelen en bekabeling.



Deze kaart is noordgericht.

- 256.67 — Maten in meters
- Kadastrale lijnen
- Bebouwing
- Huisnummer

KADASTERDATA

Hét platform voor vastgoeddata

Behoort bij Besluit van B&W

UV20 157

Bijlage 2 Nota vooroverleg

Bestemmingsplan Provincialeweg 69

Nota inspraak en vooroverleg

Datum: 28 mei 2021

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Provincialeweg 69 is overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangeboden aan diverse vooroverlegpartners. In deze nota van vooroverleg en inspraak worden de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

1.2. Vervolg van de bestemmingsplanprocedure en mogelijkheden voor reactie

Wij streven ernaar om het ontwerpwijzigingsplan terinzage te leggen op donderdag 2 september 2021. Dit wordt bekendgemaakt in 't Groentje en de Staatscourant. In deze bekendmaking kunt u lezen hoe het bestemmingsplan geraadpleegd kan worden en hoe u uw mening kenbaar kunt maken. Het ontwerpbestemmingsplan kan worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan geplaatst op de site van de gemeente Houten, en kan een papieren versie na afspraak worden ingezien. Een ieder kan gedurende zes weken vanaf de dag van terzieslegging een zienswijze kenbaar maken op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen worden ter beoordeling voorgelegd aan het college, tegelijkertijd met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

1.3. Toelichting op het plan

Het plangebied ligt aan de Provincialeweg 69 in Schalkwijk. Ten zuiden ligt het museum Dijkmagazijn De Heul, daarachter ligt de Lekdijk. Aan het kruispunt van de Provincialeweg, de Zuwedijk en Pothuizerweg zijn diverse bedrijven gevestigd, zoals: veevoederbedrijf Reudink, garagebedrijf Zuurhout en veehouderij Verhoef. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Houten, sectie K, nummers 175 en 704. Zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied.

Het vigerende bestemmingsplan is "Eiland van Schalkwijk", met de bestemmingen "Kantoor" en "Agrarisch" en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 3", "Waarde – Landschap 1" en "Waarde – Landschap 4". In de huidige situatie wordt het hoofdgebouw en het bijbehorende koetshuis, tevens Rijksmonument, bewoond. In de huidige situatie zijn er 3 wooneenheden in het hoofdgebouw in gebruik en 1 in het koetshuis. Het gebruik van wonen valt onder het overgangsrecht. Het hoofdgebouw en bijbehorende bijgebouwen worden op dit moment niet meer gebruikt als kantoor. Het bestemmingsplan maakt alleen het gebruik ten behoeve van kantooractiviteiten en agrarische activiteiten als hoofdfunctie mogelijk. Naast het hoofdgebouw is een zonnenveldje aanwezig met 100 panelen.



Figuur 1 Ligging plangebied en omgeving (Bron: Google Maps)

De initiatiefnemer wil het historische Lekdijkhuis behouden en nieuwe toekomstbestendige functie geven. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming van kantoren naar wonen. Binnen het bestaande hoofdgebouw worden maximaal 5 eenheden toegestaan en in het bestaande koetshuis wordt 1 woning toegestaan. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats.

1.4 Binnengekomen reacties

Er zijn 3 reacties binnengekomen van de vooroverlegpartners; te weten van de Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het vooroverleg.

In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp wijzigingsplan besproken.

Hoofdstuk 2. Vooroverleg

Er zijn vooroverlegreacties ingediend door de provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht.

3.1 Vooroverlegreactie 1; Provincie Utrecht

Per brief van 10 mei 2021, kenmerk Z-GRO_VBP-2021-0760

Inhoud reactie

Het voorliggende wijzigingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht (2021) en de Interim Omgevingsverordening, Provincie Utrecht 2021.

Beantwoording reactie

De reactie behoeft geen reactie.

3.2 Vooroverlegreactie 3; Veiligheidsregio Utrecht

Per brief van 25 mei 2021, kenmerk 2021-001171

Inhoud reactie

In de huidige situatie is geen primaire bluswatervoorziening aanwezig binnen 40m van het object (artikel 6.30, Bouwbesluit 2021). De VRU adviseert om de bestaande primaire bluswatervoorziening aan de Provincialeweg zodanig uit te breiden dat er op maximaal 40m van de (nieuw te realiseren) wooneenheden aan de Provincialeweg 69 bluswater kan worden onttrokken met een capaciteit van minimaal 30 m³/h.

Beantwoording van de reactie

Omdat er genoeg openwater in de omgeving aanwezig is, zien wij geen noodzaak om extra bluswatervoorzieningen aan te leggen. De gemeente gaat hierover in overleg met de veiligheidsregio.

3.3 Vooroverlegreactie 2; Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden

Per mail van 28 mei 2021

Inhoud reactie

Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het watersysteem. Het waterschap attendeert er op dat het onderhoud langs de bestaande watergang gewaarborgd moet blijven. Het waterschap vraagt of de zonnepanelen zo gepositioneerd kunnen worden dat er circa 3,5m langs de bestaande watergang over blijft voor het uitvoeren van onderhoud.

Beantwoording reactie

In de toelichting bij het onderdeel “Water” wordt vermeld dat bij de vergunningaanvraag voor zonnepanelen rekening gehouden moet worden met de afstand voor het uitvoeren van onderhoud.

Hoofdstuk 3. Overzicht aanpassingen

De binnengekomen reacties van de vooroverlegpartners vormen aanleiding om het voorontwerpwijzigingsplan op grote delen te wijzigen. De voorgestelde toevoegingen van het waterschap zijn doorgevoerd.

REGELS

RHO ADVISEURS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Provincialeweg 69 met identificatienummer NL.IMRO.0321.0670PWEG69-VSBP van de gemeente Houten.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: grondgebonden veehouderij als bedoeld in artikel 1.19, daaronder niet begrepen een paardenfokkerij;
- c. glastuinbouw: de teelt van gewassen geheel met behulp van kassen;
- d. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- e. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- f. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) zonder gebruik te maken van daglicht;
- g. paardenfokkerij: het fokken van paarden en pony's, het africhten c.q. trainen/dresseren alsmede de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden en pony's ten behoeve van de fokkerij.

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.8 beroep en bedrijf-aan-huis

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan het voeren van een:

- horecabedrijf;
- prostitutiebedrijf;
- detailhandel, met uitzondering van een webwinkel en/of verkoop van behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling.

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten.

1.16 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.18 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.19 grondgebonden landbouw

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt. Het betreft akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt en rundvee-, paarden-, schapen- of geitenhouderij voor zover bij deze veebedrijven het benodigde ruwvoer (gras, snijmaïs) geheel of vrijwel geheel afkomstig is van de op basis van structureel bij het bedrijf behorende gronden.

1.20 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is of zijn.

1.21 locatiespecifiek onderzoek

een door een deskundig bureau opgesteld onderzoek ten behoeve van de onderbouwing voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende functies van fruitboomgaarden, ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in die fruitboomgaarden. Het onderzoek wordt uitgevoerd met inachtneming van de meest recente studies en Europese richtlijnen.

1.22 maaiveld

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.23 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden.

1.25 peil

- a. niveau van het maaiveld;
- of
- b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling.

1.26 perceelgrens

de grens van een perceel.

1.27 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.28 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.29 waterpeil

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.30 webwinkel

een detailhandelvestiging waar goederen via het internet of via de telefoon worden besteld en betaald.

1.31 woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip of -ark.

1.32 zelfstandig wonen

het bewonen van een zelfstandige woonruimte.

1.33 zelfstandige woonruimte

woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

1.34 zonnecollectoren

diverse apparaten die worden gebruikt om zonnestraling te verzamelen en deze om te zetten in energie.

1.35 zonnepark

veld met zonnecollectoren.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 *lengte, breedte en diepte van bouwwerken*

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

2.1.2 *goothoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.3 *inhoud van een bouwwerk*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.1.4 *bouwhoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.1.5 *oppervlakte van een bouwwerk*

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

2.1.6 *onderlinge afstanden*

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

2.2 Uitzonderingen

2.2.1 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, airco-units, zonnepanelen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in artikel 1.5 onder a en b;
- b. fruitteelt;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;
- d. bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van een nieuw aan te planten fruitboomgaard;
- e. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- f. het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit en/of warmte met gebruik van zonnepanelen in een zonnepark, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark';

met daaraan ondergeschikt:

- g. mestverwerking ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, teeltondersteunende voorzieningen, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, kavelpaden en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, duikers, gemalen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; tevens natuurvriendelijke oevers, helofytenfilters, vispaaiplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. buiten het bouwvlak is één schuilstal per bedrijf mogelijk met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met uitzondering van zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark';
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. mestopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- c. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 1. prostitutiebedrijven;
 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 3. wonen, behoudens bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
 4. commerciële zaalverhuur;
 5. zelfstandige horeca.
- d. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.4 onder b ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak, die wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemming Wonen, te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak Wonen, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. per bestemmingsvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
- d. de paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
- e. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de omvang van de paardenbak bedraagt ten hoogste 20 bij 40 meter;
- h. lichtmasten zijn niet toegestaan;

- i. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,7 meter;
- j. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het nieuw aanplanten van een fruitboomgaard voor zover deze gelegen binnen 50 meter van een gevoelige functie;
- b. het herplanten van een fruitboomgaard voor zover dit niet binnen 1 jaar na het rooien heeft plaatsgevonden en niet herplant wordt op exact dezelfde locatie.

3.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in 3.6.1 kan slechts worden verleend indien ten aanzien van de aanplant van fruitboomgaarden, zoals bedoeld in lid 3.6.1 a en b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies kan worden gegarandeerd. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien de aanvrager voor omgevingsvergunning middels locatiespecifiek onderzoek, zoals omschreven binnen artikel 1.21 kan aantonen dat voor de omliggende gevoelige functies binnen 50 meter van de aan te leggen fruitboomgaard voorzien wordt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ten hoogste 6 zelfstandige woonruimtes, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde in 4.1 onder d en e gelden de bestaande goothoogte en de bestaande bouwhoogte als maximum indien deze bij het bestaande aantal bouwlagen meer bedragen dan de maten die genoemd zijn in 4.1 onder d en e;

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld onder a blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften;
- c. De situatie als bedoeld in het onder b, onderdeel 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. Het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
 4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen kabels- en leidingenstroken.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden

5.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in 5.2 is het verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5000 m² of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 1,0 meter onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 meter;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 1,0 meter onder peil;

- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 1,0 meter onder peil.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 zijn uitgezonderd:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtracés.

5.3.3 *Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 5.3.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven; dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie;

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6 Waarde - Landschap 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

- a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk, te weten:
 1. bebouwing op de koppen van de copeverkaveling aan weerszijden van de ontginningslijnen van de Schalkwijkse Wetering en de Waalse Wetering, waarbij de bebouwing de lengterichting van de kavel volgt en licht gedraaid staat ten opzichte van de ontginningswegen. Als totaal is het lint lang en gestrekt in een relatief smal profiel;
 2. een dichtere bebouwing in de kern van het lint, waarbij altijd langs de bebouwing het achterliggende erf, de beplanting en het agrarische landschap te zien is. Meer van de kern af een meer open bebouwingstructuur, waar het agrarische landschap af en toe tot aan de weg doorloopt;
 3. de lengterichting van het lint wordt niet ondersteund met groen, het groene karakter van het lint ontstaat door de inrichting van private tuinen. Aanwezige bomenrijen, houtwallen en singels volgen de lengterichting van de copeverkaveling.
- b. productiegerichte paardenhouderijen ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Agrarisch;
- c. hobbymatige paardenhouderijen ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Wonen.

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- b. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- c. het aanpassen van het beloop van bestaande wegen;
- d. het aanpassen van het dwarsprofiel van bestaande wegen, voor zover het profiel met meer dan 2 meter wordt verbreed;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
- f. het vellen of rooien van houtgewas;
- g. het aanleggen of verharderen van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde kavelpaden.

6.2.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 6.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. die uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.2.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk' (paragraaf 3.3.1) niet in onevenredige mate schaden;
- b. deze de natuurwaarden ter plaatse niet in onevenredige mate schaden;
- c. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de landschap omtrent het bepaalde onder a en b.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

- a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk', niet in onevenredige mate worden geschaad, waarbij de belangrijkste ruimtelijke vertrekpunten zijn:
 1. geen verdere verdichting van het lint buiten de bestaande erven, met uitzondering van de Molenbuurt, de Kaaidijk en het lint Tull en 't Waal waar in beperking verdichting buiten de bestaande erven kan worden toegestaan;
 2. nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen te passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing langs het lint, waarbij het accent ligt op kleinschaligheid en variatie;
 3. nieuwe bebouwing dient in de lengterichting van de verkaveling te worden gerealiseerd, dwars en licht gedraaid ten opzichte van het lint;
 4. het smalle profiel van het lint en de geringe diepte van de bebouwde kavels langs het lint dienen behouden en versterkt te worden;
 5. bij nieuwe bebouwing dient nieuwe erfbeplanting te worden gerealiseerd, passend in het groene beeld van het lint;
 6. nieuwe bebouwing in de aangrenzende polders dient op minimaal 175 meter van de achterzijde van het bestaande erf in het lint te worden gerealiseerd;
 7. doorzichten vanaf het lint over het agrarisch landschap blijven gehandhaafd;
 8. nieuwe bomenrijen, houtwallen of singels volgen de copeverkaveling.

Artikel 7 Waarde - Landschap 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

- a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de oeverwal, te weten:
 1. het landgebruik achter de dijk (waterkering) bestaat uit een afwisseling van open cultuurlandschap en opgaande begroeiing (boomgaarden, singels, houtwallen) haaks op de dijk. Boerderijen en woonbebouwingen liggen op enige afstand en beneden aan de dijk;
 2. de dijk sluit aan op het hoogste punt van de oeverwal en vormt een onbegroeide zoom en een opgetilde groene horizon;
 3. de Waalse Wetering, de Achterdijk en de Pothuizerweg sluiten aan op het laagste punt van de oeverwal en vormen de noordelijke begrenzing van de oeverwal met watergangen en boomschermen;
 4. door de hogere ligging van de oeverwal heeft ontwatering minder intensief plaatsgevonden en zijn de percelen breder dan de percelen in de lager gelegen polders, De ontstane brede blokverkaveling is karakteristiek voor de oeverwal. De hogere ligging maakt de gronden goed bruikbaar voor fruitteelt (boomgaarden, windsingels en houtwallen). De oeverwal is daardoor minder open en biedt meer beschutting dan de laaggelegen polders op het eiland;
 5. het beeld van de oeverwal wordt bepaald door een afwisseling van open cultuurlandschap en opgaande begroeiing haaks op de dijk, door deze afwisseling van open en gesloten kavels ontstaan er karakteristieke doorzichten over het open cultuurlandschap van de oeverwallen richting het achterliggende gebied.
- b. productiegerichte en semi-bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderijen ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Agrarisch, met dien verstande dat de semi-bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderijen uitsluitend zijn toegestaan ten oosten van de spoorlijn, rechts van het lint Schalkwijk;
- c. hobbymatige paardenhouderijen ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming Wonen.

7.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 4' met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- b. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- c. het aanpassen van het beloop van bestaande wegen;
- d. het aanpassen van het dwarsprofiel van bestaande wegen, voor zover het profiel met meer dan 2 meter wordt verbreed;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
- f. het vellen of rooien van houtgewas;
- g. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en of bomen en opgaand gewas;
- h. het aanleggen of verharderen van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde kavelpaden.

7.2.2 *Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van 7.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. die uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

7.2.3 *Voorwaarden van een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'De oeverwal' niet in onevenredige mate schaden;
- b. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de landschap omtrent het bepaalde onder a en b.

7.3 **Wijzigingsbevoegdheid**

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

- a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'De oeverwal' niet in onevenredige mate worden geschaad, wordt hierbij het volgende in acht genomen:
 - 1. bij het inpassen en vormgeven van initiatieven is de landschappelijke opbouw van de oeverwal leidend; zij moet herkenbaar en ervaarbaar blijven;
 - 2. bouwen op of aan de dijk (binnen de beschermingszone van 100 meter) is niet toegestaan;
 - 3. het bestaande beeld van de dijk (hoog, grazig, groen en vrijliggend) dient behouden te blijven;
 - 4. bij nieuwe initiatieven (rood of groen) langs de wegen wordt recht gedaan aan de bestaande afwisseling tussen lintbebouwing en agrarisch landschap;
 - 5. de verschillen in agrarisch landschap aan weerszijden van de weg (blokverkaveling en copeverkaveling) en de traditionele maten en verhoudingen in die landschapstypen blijven ervaarbaar;
 - 6. nieuw toe te voegen ruimtelijke initiatieven die extra verkeersbewegingen veroorzaken dienen te worden ontsloten via bestaande infrastructuur. De maatvoering van de huidige profielen van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het nieuwe initiatief;
 - 7. bij transformatie of uitbreiding van bestaande bebouwing langs de wegen staat de lange kant van de bebouwing haaks op de dijk in de diepte van de blokverkaveling;
 - 8. nieuwe rode initiatieven voegen zich qua maat en schaal en materiaalgebruik bij de aanwezige bebouwing en de bebouwing dient met structuur, locatie en inrichtingsniveau landschappelijk ingepast te worden;
 - 9. bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbeplanting zodat een goede landschappelijke aansluiting op de directe omgeving ontstaat;
 - 10. onderdelen van de Hollandse Waterlinie dienen zichtbaar en ervaarbaar te blijven in het landschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en regels worden overschreden door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het gebouw geschiedt en de overschrijding ten hoogste 0,25 meter bedraagt.

9.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van bouwgrenzen, aanduidingen of bestemmingsgrenzen door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het betreffende gebouw geschiedt en de overschrijding maximaal 0,25 meter betreft.

9.3 Wet/wettelijke regeling

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

9.4 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Houten'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Met dien verstande dat de omgevingsvergunning voor het afwijken uitsluitend wordt verleend indien de verwachte effecten inzichtelijk zijn gemaakt is aangetoond op welke wijze de hinder voor de directe omgeving geminimaliseerd wordt.
- d. Gerealiseerde parkeervoorzieningen mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor niet meer voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Houten'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels:

- a. ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bijbehorende bouwwerken, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes en dergelijke zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zo nodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
- b. afwijken van de bestemmingsplanregels, zodat zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan worden omgezet, mits:
 1. de omzetting geen onevenredige toename van de verkeersintensiteit tot gevolg heeft;
 2. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij de parkeernorm per woning 0,6 pp bedraagt;
 3. minimaal 5 m² berging aanwezig is per onzelfstandige woonruimte;

10.2 Maten

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

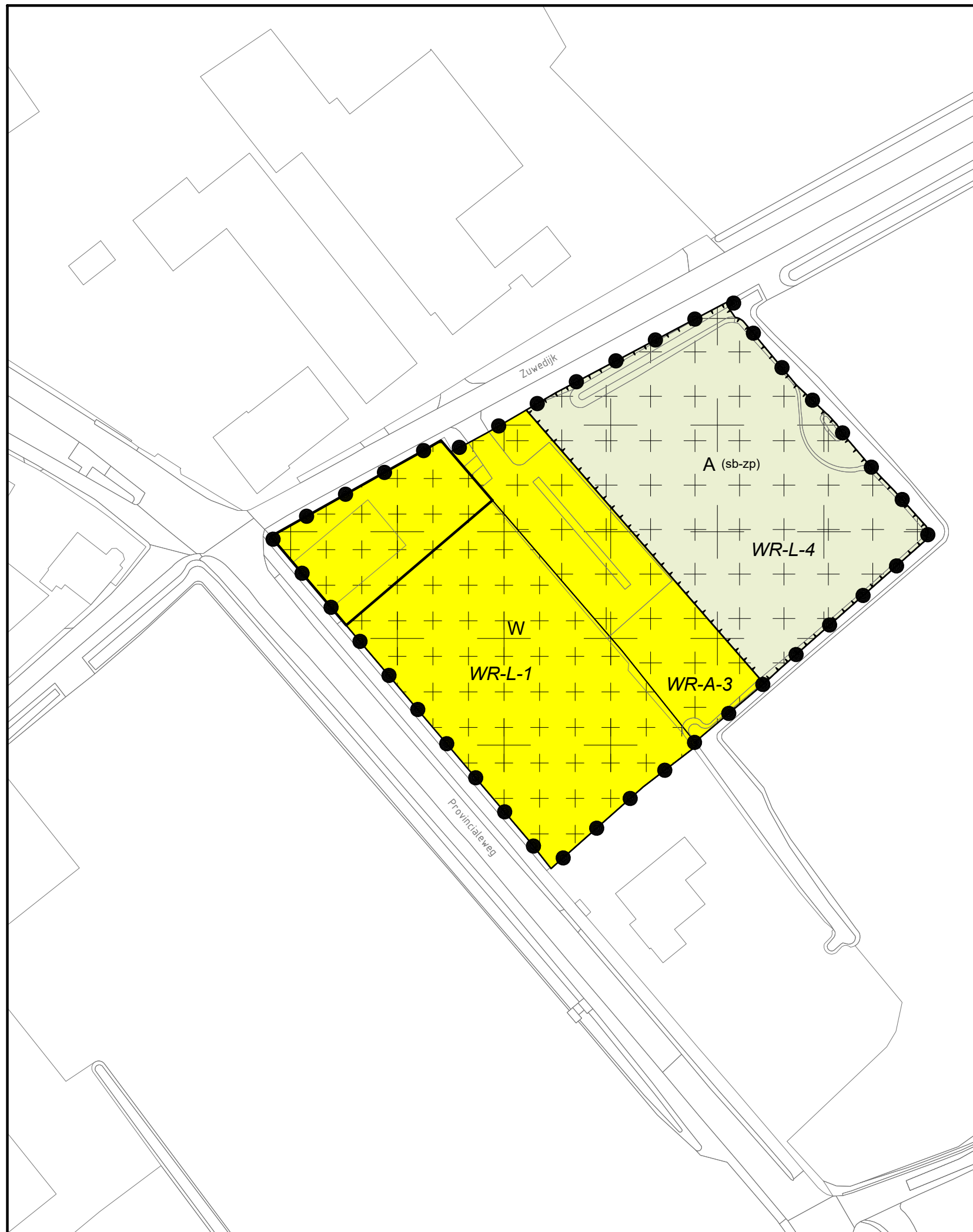
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Provincialeweg 69'.



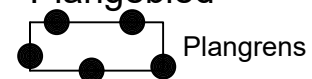
VERBEEELDING

RHO ADVISEURS





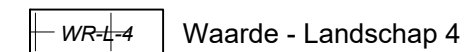
Plangebied



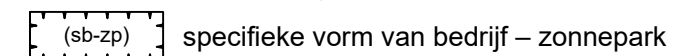
Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Functieaanduidingen



Bouwvlakken



GEMEENTE HOUTEN Provincialeweg 69 Schalkwijk

bestemmingsplan

PROJECT 20192098

FORMAAT A3

SCHAAL 1:1000

KAART 1/1

GETEKEND K. Heijmeriks

IDN NL.IMRO.0321.0670PWEG69-VSBP

Vastgesteld 25-01-2022

Ontwerp 16-06-2021

Voorontwerp 21-04-2021

Concept 25-08-2020

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl



