

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 344681
Zaaknummer: 756884

Houten, 11 januari 2022



Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan Agrarische Structuurversterking Schalkwijk

Beslispunten:

1. De Nota Ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Agrarische Structuurversterking Schalkwijk"; d.d. 4 januari 2022 vast te stellen (bijlage a);
2. Het ontwerpbestemmingsplan Agrarische Structuurversterking Schalkwijk te Schalkwijk voor realisatie van o.a. de Droom van Schalkwijk, 13 woningen, 12 appartementen en verplaatsing van een boerderij naar de Kanaaldijk Zuid ten behoeve van Agrarische Structuurversterking gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - De bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan Agrarische Structuurversterking Schalkwijk (bijlage 1);
 - Het bij dit voorstel behorende GML-bestand met de titel: NL.IMRO.0321.0680ASVSCHALKWIJK-VSBP.

Samenvatting

Het project ASV II is zover uitgewerkt dat het bestemmingsplan gereed is voor vaststelling. Een actieve samenwerking met de Provincie en het Waterschap heeft ervoor gezorgd, dat het project is ingepast in het UNESCO Wereld Erfgoed. Het plan zorgt ervoor dat de kernkwaliteiten van het open agrarisch landschap van het Wereld Erfgoed niet worden aangetast, maar juist worden verstevigd. Vele hectaren grond zijn geruimd tussen boeren ter versterking van de agrarisch structuur op het Eiland van Schalkwijk. Tegelijkertijd is ruimte gecreëerd om de leefbaarheid van Schalkwijk te vergroten door het toevoegen van starters/senioren appartementen en woningen en om het ouder-/ maatschappelijke initiatief voor de Droom van Schalkwijk een plek te geven in deze duurzame gebiedsontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. In de nota Ambtelijke wijzigingen zijn enkele kleine wijzigingen opgenomen. U wordt gevraagd het bestemmingsplan 'Agrarische Structuurversterking Schalkwijk' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Nadat in de jaren 90 Houten Noord gerealiseerd was en de projectontwikkelaars speculatief agrarische gronden gingen aankopen op het Eiland van Schalkwijk, heeft u op 22 december 2011 de structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk vastgesteld. De structuurvisie richt zich op duurzame gebiedsontwikkeling met behoud en ontwikkeling van het landelijke karakter en de openheid van het gebied met ruimte voor landbouw, natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en leefbare dorpen.

Enige jaren geleden kwamen verschillende agrariërs naar de gemeente toe met een vraag om grondruil. De gemeente heeft een actieve rol gespeeld, om dat voor elkaar te krijgen. Sindsdien zijn er vele stappen gezet. Op 29 januari 2019 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Lagedijk 1 hoek Lange Uitweg naar de Kanaaldijk Zuid. Tevens heeft het College ingestemd met het ontwikkelen van woningen op de locatie Lagedijk 1/ Lange Uitweg en met de ontwikkeling van de Droom van Schalkwijk.

In maart 2020 kocht de gemeente 16 hectare agrarische grond aan de Lange Uitweg op het Eiland van Schalkwijk. De begroting van dit project, waarin kosten en opbrengsten van het project ASV II in beeld is gebracht, heeft u in juni 2020 vastgesteld.

Op 21 april 2020 heeft het college ingestemd met het aangaan van een anterieure overeenkomst (AC I) met de initiatiefnemer van het project (de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Lagedijk 1). De anterieure overeenkomst gaat over het totale project.



Het project bestaat uit de volgende deelprojecten:

- Kavelruil op het Eiland van Schalkwijk tussen boeren en ontwikkelaars;
- Verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Lagedijk 1 naar de Kanaaldijk Zuid;
- Uitbreiding toeristische routes op het Eiland, zoals toevoegen kanoroute en upgraden verbinding met het Elpad
- Aanpak parkeerproblemen bij sportpark Blokhoven;
- Ontwikkeling van het maatschappelijke initiatief van De Droom van Schalkwijk;
- Ter financiële compensatie van de meerwaarde voor het Eiland de bouw van 12 appartementen en 13 grondgebonden woningen aan de Lagedijk hoek Lange Uitweg.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben, in samenspraak met de initiatiefnemer van de Droom van Schalkwijk, in het kader van de anterieure overeenkomst een ontwerpbestemmingsplan opgesteld ten aanzien van de beleefboerderij aan de Kanaaldijk Zuid, als bedoeld in de overeenkomst van 22 april 2020 en ten aanzien van bedoelde woon- en dagbestedingsvoorziening Droom van Schalkwijk en woningbouw op de vrijkomende locatie aan de Lagedijk/Lange Uitweg.

Op 27 oktober 2020 heeft het college ingestemd met de verkoop van de gronden aan de PCI (De Parochiële Caritas Instelling (PCI) Paus Johannes XXIII, de geldschietster van de Droom) voor realisatie van de Droom van Schalkwijk.

In de zomer van 2021 heeft de Nieuwe Hollandse Waterlinie definitief de status van UNESCO Wereld Erfgoed gekregen. Alle deelprojecten liggen in het Werelderfgoed.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de nota van uitgangspunten vastgesteld door u in juni 2020. In combinatie met de uitgangspunten voor bescherming van het UNESCO Werelderfgoed, zoals opgenomen in de gebiedsanalyse van de Provincie Utrecht, zoals vastgesteld op 30 november 2021.

De verkaveling voor de Lagedijk hoek Lange Uitweg, zoals opgenomen in bestemmingsplan (bijlage 17 Beeldkwaliteitsplan) is mede het resultaat van het programma van eisen van De Droom van Schalkwijk, het doorlopen participatie-traject met omwonenden (klankbordgroep De Droom van Schalkwijk/Lagedijk 1) en afstemming met de afdeling VOB in verband met toekomstig beheer en onderhoud door de gemeente van de openbare ruimte in het gebied. Er is een gevarieerd hofje ontstaan voor verschillende doelgroepen, zoals starters, senioren en gezinnen waardoor de leefbaarheid in Schalkwijk wordt vergroot.

Stikstof

Lagedijk / Lange Uitweg

Voor de realisatie van de Droom van Schalkwijk en de bouw van de 13 grondgebonden woningen en de 12 appartementen is een AERIUS berekening uitgevoerd naar de bouw- en gebruiksfase. Uit de berekening is gebleken dat er geen berekenbaar effect optreedt als gevolg van dit plandeel op omliggende Natura 2000 gebieden. Een uitgebreide Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk

Kanaaldijk Zuid

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Voor de verplaatsing van het agrarisch bedrijf is een berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat er geen negatieve effecten optreden bij nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Planologische procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen vanaf 19 november 2021. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. De initiatiefnemer heeft tijdens deze periode voor belangstellenden een informatieavond georganiseerd. De volgende stap in de planologische procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Beoogd effect

Bij dit project is de meerwaarde voor het eiland niet alleen het verplaatsen van een agrarisch bedrijf, maar de meerdere deelprojecten samen vormen het totale project. De deelprojecten bestaan uit:

- Agrarische structuurversterking, betere verkaveling voor meerdere agrarische bedrijven op het Eiland van Schalkwijk;
- Realisatie Droom van Schalkwijk;
- Uitbreiding toeristische routes op het Eiland, zoals toevoegen kanoroute en upgraden verbinding met het Elpad;

- Realisatie beleefboerderij aan de Kanaaldijk Zuid;
- Verbetering ontsluiting en parkeren Sportpark Blokhoven;
- Bestaande agrarisch bedrijfswoning omvormen naar een burgerwoning;
- Toevoegen van 25 woningen in verschillende segmenten in de kern/aan de rand van de kern van Schalkwijk voor de leefbaarheid van het dorp.

Door deze projecten te bundelen tot één ontwikkeling, wordt een groter doel op het Eiland van Schalkwijk bereikt, namelijk de bescherming van het UNESCO Wereld Erfgoed. Het open en agrarische karakter van het buitengebied wordt gegarandeerd, door de verkaveling en grondruil op het Eiland.

Concreet het effect van het voorstel wat nu voorligt:

- De planologische procedure te vervolgen met als einddoel te beschikken over een bestemmingsplan dat deze ruimtelijke ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

Argumenten per beslispunt

1.1 *Er is een Nota Ambtelijke wijzigingen bijgevoegd bij de stukken.*

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 19 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er zijn wel enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De Nota Ambtelijke wijzigingen is opgenomen in bijlage 1.

- Wijzigingen in de toelichting:

- 1) De onderbouwing van de parkeervoorziening is uitgebreid met een second opinion van Goudappel.
- 2) Bij de provinciale regelgeving is de Gebiedsanalyse Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies, Vreeswijk - Eiland van Schalkwijk toegevoegd. Deze analyse is op 30 november 2021 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten.
- 3) Opmerkingen van HDSR zijn verwerkt over het graven van sloten aan de Lange uitweg.

- Wijzigingen in het Beeldkwaliteitsplan:

- 1) Op pagina 32 is de rieten kap voor de boerderij aan de Kanaaldijk Zuid eruit gehaald.
- 2) De stedenbouwkundige schets is aangepast. De tekst over de randvoorwaarden van de Droom van Schalkwijk kwam niet overeen met de schets. De schets is nu aangepast en gelijk aan de tekst.

2.1 *Aanvrager heeft expliciet gevraagd om een bestemmingsplanwijziging.*

Aanvrager heeft tot doel om meerdere projecten uit te voeren. Hierbij is het noodzakelijk om daadwerkelijk bestemmingen te wijzigen. Ontheffingen van het vigerende bestemmingsplan kunnen dit project niet mogelijk maken.

2.2 *De totale ontwikkeling voegt (per saldo) extra kwaliteit toe.*

Alle deelprojecten samen zorgen ervoor dat o.a. het UNESCO Wereld Erfgoed beschermd en verstevigd wordt. De kernkwaliteiten, zoals het open agrarische landschap kunnen door de koppeling van deze projecten gegarandeerd worden.

2.3 *Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op de anterieure overeenkomst (ACII) van 16 november 2021*

Op 16 november 2021 stemde het college in met de anterieure overeenkomst en de start van de planologische procedure. In de anterieure overeenkomst staat dat de gemeente de planologische procedure zal starten en een bestemmingsplanwijziging met een positief advies aan de raad zal voorleggen.

In de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is ook vastgelegd dat er, ter compensatie van de meerwaarde voor het Eiland van Schalkwijk, een plan met 13 grond gebonden woningen en 12 betaalbare starters en senioren appartementen gaat worden gerealiseerd. 12 betaalbare woningen is 48% van het totale aantal woningen. Dit valt ruim binnen de norm van minimaal 30% betaalbare woningen.

2.4 De wettelijke overlegpartners is om advies gevraagd. Hun opmerkingen zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk vooroverleg met partners is een verplichte stap in een bestemmingsplanprocedure. HDSR en Provincie zijn vanuit het accounthoudersoverleg Eiland van Schalkwijk actief betrokken bij deze ontwikkeling. Zij zijn ook formeel benaderd voor vooroverleg. De opmerkingen van HDSR (het zogenaamde wateradvies) zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De Provincie heeft de gemeente uitgenodigd het plan te presenteren aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). Het overleg heeft op 27 oktober jl. plaats gevonden. Opmerkingen van RCE zijn verwerkt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. RCE was positief over het project.

2.5 Aan alle wettelijke vereisten is voldaan.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bent u het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Met de ter inzage legging van het ontwerp en de toezending aan en overleg met provincie en waterschap is voldaan aan alle wettelijke vereisten voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

2.6 Het betreft een noodzakelijke stap in de bestemmingsplanprocedure.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dient te beslissen omtrent vaststelling.

Biodiversiteit

Locatie Lagedijk / Lange Uitweg

De groeninrichting van de openbare ruimte is vooral georiënteerd aan de randen van het plangebied en vaak gekoppeld aan een watergang. De bestaande bomenrij langs de Lange Uitweg blijft zoveel als mogelijk behouden en wordt aan de noordzijde aangevuld. De watergangen worden vormgegeven als natuurlijke sloten met een flauwe oever en natuurlijke randbeplanting. Dit komt ook de biodiversiteit ten goede. De beplanting sluit aan bij de rest van de omgeving, is streekeigen, verzorgd en eenvoudig qua uitstraling.

Locatie Kanaaldijk Zuid

De bestaande watergangen blijven gehandhaafd en worden mogelijk ondersteund door boombeplanting van knotwilgen en streekeigen bomen, struiken en hagen. De nieuwe woonkavel dient te worden voorzien van een passende natuurlijke erfafscheiding in de vorm van streekeigen hagen, struiken en/of boombeplanting. Dit komt de biodiversiteit ten goede.

Landschapselementen

Verschillende kleine landschapselementen worden toegevoegd op beide locaties, zoals sloten met natuurvriendelijke oevers. Ambtelijk is nog overleg gaande met de provincie Utrecht of gebruik gemaakt kan worden van de subsidieregeling voor kleine landschapselementen. Gezien de ligging binnen het Wereld Erfgoed zit de provincie nog niet op 1 lijn qua advisering over dit project en de toevoeging van landschapselementen in het karakteristieke open inundatiegebied aan de Kanaaldijk Zuid. (De beschermers van het Werelderfgoed bij de Provincie hebben andere ideeën, dan de ambtenaren die meedenken over de landschapselementen.)

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Participatie

1.1 Direct omwonenden van de Lange Uitweg/ Lagedijk zijn geïnformeerd.

In het kader van de participatie heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden uitgenodigd voor een klankbordgroep. De klankbordgroep is meerdere keren bij elkaar gekomen. Een verslag van de bijeenkomsten is als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegd. Hiermee is het participatietraject afgerond.

1.2 Direct omwonenden van de Kanaaldijk Zuid zijn betrokken bij de grondruil.

De initiatiefnemer heeft verschillende kavels aan de Kanaaldijk Zuid gekocht en geruild met andere boeren uit het gebied. Verder heeft de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd over zijn plannen en de procedure daaromtrent. Omwonenden zijn akkoord met de plannen van de initiatiefnemer.

1.3 De initiatiefnemer heeft een informatieavond georganiseerd om uitleg te geven over het project en de vertaling naar een bestemmingsplan.

Voor deze avond, op 14 december 2021, hadden 9 mensen zich aangemeld. Gezien de (Corona)omstandigheden werd de avond digitaal gehouden. Er is gesproken over de verschillende

deelprojecten en de vertaling naar het bestemmingplan daarvan. Het was een prettig en open gesprek. Aanwezigen hadden niet veel vragen.

Financiën en formatie

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst AC I en AC II overeengekomen. AC I is in 2020 overeengekomen. AC II is op 17 november 2021 getekend.

Onderdeel van deze overeenkomst AC II is het verhalen van de plankosten en het doorleggen van de planschade. De initiatiefnemer vergoedt aan de gemeente de gemaakte plankosten en de eventueel te verhalen planschade. Dit is een verplichting op grond van de Wet ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer zal de plankosten in termijnen betalen aan de gemeente.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt aangekondigd in het Gemeenteblad, 't Groentje en op www.houten.nl

Het bestemmingsplan is te raadplegen via de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voortgang

Conform wettelijke verplichting is de bekendmaking van het vaststellingsbesluit binnen zes weken na besluitvorming. De beroepstermijn van zes weken gaat dan lopen. Beroep kan alleen ingesteld worden door mensen die een zienswijze hebben ingediend of wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij daartoe niet in staat waren.

Het vaststellingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij voor deze datum, naast beroep, tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Houten, 11 januari 2022

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

R. Oonk

G.P. Isabella

Bijlagen

Bijlage a. Nota Ambtelijke wijzigingen

- b. (gewijzigd) Ontwerpbestemmingsplan ASV II
- b. Toelichting
- b. Regels
- b. Verbeelding

Bijlage bij de toelichting

- b. Bijlage 1. Wnb-vergunning
- b. Bijlage 2. Bodemonderzoek Kanaaldijk Zuid Schalkwijk (Grondslag)
- b. Bijlage 3. Bodemonderzoek Lagedijk 1 Schalkwijk (Grondslag)
- b. Bijlage 4: Vooronderzoek bodem (Lieveense)
- b. Bijlage 5: Bodemonderzoek Lagedijk (Lieveense)
- b. Bijlage 6. Akoestisch onderzoek - Kanaaldijk Zuid
- b. Bijlage 7. Akoestisch onderzoek - Lagedijk 1 en Lange Uitweg
- b. Bijlage 8. Quicksan Wet nb aan de Lagedijk 1 en Kanaaldijk Zuid ong. te Schalkwijk
- b. Bijlage 9. Archeologisch onderzoek Schalkwijk, Lagedijk 1 concept
- b. Bijlage 10: Toelichting op nieuwe NB vergunning
- b. Bijlage 11: AERIUS berekening beoogd
- b. Bijlage 12: AERIUS verschilberekening
- b. Bijlage 13: Evaluatieverslag klankbordgroep
- b. Bijlage 14: Verkeerskundig advies Goudappel
- b. Bijlage 15: Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage bij de regels

- b. Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten
- b. Bijlage 2. Staat van horeca-activiteiten
- b. Bijlage 3. Beeldkwaliteitsplan
- b. Bijlage 4: Overzicht te slopen bebouwing

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Hilde de Groot

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 344681



Onderwerp

Gewijzigd vaststellen Bestemmingsplan Agrarische Structuurversterking Schalkwijk

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 11 januari 2022 gelezen en besluit:

- 1) Nota Ambtelijke wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Agrarische Structuurversterking Schalkwijk”; d.d. 4 januari 2022 vast te stellen (bijlage a);
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan Agrarische Structuurversterking Schalkwijk te Schalkwijk voor realisatie van o.a. de Droom van Schalkwijk, 13 woningen, 12 appartementen en verplaatsing van een boerderij naar de Kanaaldijk Zuid ten behoeve van Agrarische Structuurversterking gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen in:
 - De bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan Agrarische Structuurversterking Schalkwijk (bijlage 1);
 - Het bij dit voorstel behorende GML-bestand met de titel: NL.IMRO.0321.0680ASVSCHALKWIJK-VSBP.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 15 februari 2022.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier a.i., de voorzitter,

D. Berends

G.P. Isabella