

bestemmingsplan

Heemsteedseweg in Houten

Gemeente Houten



Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0321.0640HEEMSTEEDWEG-VSBP

Datum: 18 mei 2021

Contactpersoon Buro SRO: L. Toppen

Kenmerk Buro SRO: SR190221

Opdrachtgever: RB Tuinen

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Geldend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4 Uitvoerbaarheid	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Milieu	20
4.3 Water	29
4.4 Ecologie	32
4.5 Archeologie	34
4.6 Verkeer en parkeren	34
5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemeen	36
5.2 Verbeelding	36
5.3 Planregels	36
5.4 Wijze van bestemmen	37
6 Economische uitvoerbaarheid	38
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1 Algemeen	39
7.2 Verslag zienswijzen	40

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek - industrielaawaai 20200903

Bijlage 3. Quickscan Wet nb Heemstedseweg 40D te Houten

Bijlage 4. 20201210 AERIUS-berekening Heemstedseweg, Houten

Bijlage 5. Advies Veiligheidsregio Utrecht

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op dit moment is het hoveniersbedrijf RB Tuinen gevestigd aan de Koningin Julianastraat 5 in Houten. Het voornemen is om het hoveniersbedrijf RB Tuinen te verplaatsen van de Koningin Julianastraat 5 naar het perceel aan de Heemsteedseweg, naast 42a. De beoogde locatie is nu in gebruik als boomgaard en er is een veldschuur gesitueerd binnen het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied is in het noordoosten een vrijstaande woning gelegen aan de Heemsteedseweg 42 en aan de westkant van het perceel, aan de Veerwagenweg 100, is dierenhotel De Hendrikshoeve gevestigd. Initiatiefnemers zijn voornemens om in de plaats van de boomgaard het perceel in te richten ten behoeve van het hoveniersbedrijf RB Tuinen.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Sport- en Werklandschap Meerpaal', vastgesteld op 23 april 2013. Op dit moment is het plangebied voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De herinrichting van het perceel aan Heemsteedseweg, naast 42, ten behoeve van het hoveniersbedrijf RB Tuinen, is niet mogelijk binnen de bestemming van het geldende bestemmingsplan. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken zal een partiële herziening van het bestemmingsplan, een zogenaamd postzegelbestemmingsplan, opgesteld moeten worden. Dit plan voorziet hierin.

Het voorgenomen plan is reeds overlegd met de gemeente Houten, waarbij in beginsel positief is gereageerd op de ontwikkeling op het perceel aan de Heemsteedseweg.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op een perceel aan de Heemsteedseweg in Houten, ingeklemd tussen Heemsteedseweg aan de noordoostzijde en de Veerwagenweg aan de zuidwestzijde en De Hoon aan de oostzijde. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Houten en is kadastraal bekend onder perceelnummer 36, sectie H. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 17.650 m².

De volgende afbeeldingen (figuren 1 en 2) tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Figuur 1. Globale ligging plangebied, rode omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

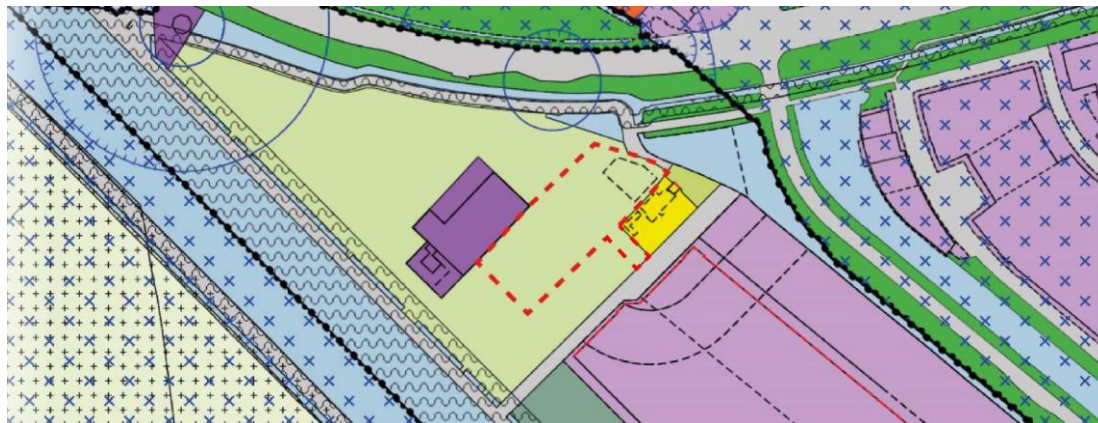


Figuur 2. Begrenzing plangebied, rode omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het geldende bestemmingsplan 'Sport- en Werklandschap Meerpaal'. De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft dit bestemmingsplan op 23 april 2013 vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden', met daarbinnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veldschuur'.

De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 3. Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Herziening Sport- en Werklandschap Meerpaal', plangebied rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarische doeleinden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - veldschuur' is een veldschuur toegestaan met een oppervlakte van maximaal 100 m². Het voorgenomen plan, het vestigen van het hoveniersbedrijf RB Tuinen, is niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een nieuw en actueel planologisch-juridisch kader die de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

1.4 Leeswijzer

Elk bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot bevat de toelichting hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6 en 7).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen op het perceel naast de Heemstedseweg 42 in Houten. In de directe omgeving van het plangebied is aan de Veerwagenstraat 100 dierenhotel de Hendrikshoeve gelegen en aan de Heemstedseweg 42a is een vrijstaande woning gelegen. De verdere omgeving bestaat met name uit agrarisch grasland. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het Amsterdam-Rijnkanaal en op een afstand van ca. 500 m is de A27 gelegen aan de westzijde van het plangebied. Aan de zuidoostzijde, op een afstand van ca. 150 m, zijn bedrijventerrein de Meerpaal en het Rondeel gelegen. Noordoostelijk is een tankstation met lpg gelegen op afstand van ca. 140 m, met aangrenzend het markante Van der Valk Hotel Houten.

Onderstaande figuren tonen het aanzicht op het plangebied vanaf zowel de Veerwagenweg (linker) als de Heemstedseweg (rechter).



Figuur 4. Linker afbeelding aanzicht vanaf de Veerwagenweg, rechter afbeelding aanzicht vanaf de Heemstedseweg (bron: Google Maps)

Binnen de plangrens is op dit moment grotendeels een boomgaard gesitueerd, noordoostelijk is een veldschuur van 100 m² gelegen. De veldschuur is voorzien van een sanitairevoorziening en pantry. De veldschuur wordt ondersteunend gebruikt ten behoeve van de agrarische werkzaamheden op het perceel aan de Heemstedseweg. Vanaf de veldschuur is er een ontsluitingsweg op de Heemstedseweg. Langs de west- en zuidwestgrens van het plangebied is een watergang gelegen.

Onderstaande figuren tonen een impressie van de boomgaard en veldschuur binnen de planlocatie.



Figuur 5. Linker afbeelding aanzicht boomgaard en veldschuur, rechter afbeelding aanzicht boomgaard (bron: Blom Ecologie)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Heemstedseweg, naast 42, een hoveniersbedrijf te vestigen. In aansluiting op het oostelijk gelegen 'Werklandschap' vormt het 'groene' hoveniersbedrijf een logische overgang naar de noordwestelijk gelegen onbebouwde gronden. De voorgestelde planregeling is dan ook specifiek afgestemd op de vestiging van dit bedrijf. Het hoveniersbedrijf bestaat uit één gebouw met daarin een loods gedeelte voor het opslaan van materieel en een kantoorgedeelte ten dienste van het hoveniersbedrijf. Tevens zal een deel van het perceel ingericht worden ten behoeve van het gescheiden opslaan van afval afkomstig van het verwijderen, aanleggen en onderhouden van tuinen. Verder zal de bestaande veldschuur behouden blijven en als ondergeschikt bouwwerk worden gebruikt door RB Tuinen.

Onderstaande afbeelding toont de plattegrond van de beoogde inrichting van het perceel aan de Heemstedseweg.



Figuur 6. Plattegrond beoogde situatie aan de Heemstedseweg in Houten (bron: Paul Architectuur d.d. 26 december 2020)

Inrichting

Ten behoeve van het voorgenomen plan is met name aandacht besteed aan het naastgelegen dierenhotel. Door de aanleg van een geluidsscherm van 2 m hoog zal geluidsoverlast ten aanzien van het naast gelegen dierenhotel tot een minimum worden beperkt, dit is nader gemotiveerd in [toelichting paragraaf 4.2.4](#). In de planregels is de realisatie van een geluidsscherm middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Het geluidsscherm wordt landschappelijk ingepast door een elzenhaag. Deze elzenhaag wordt doorgetrokken in zuidwestelijke richting waar het geluidsscherm afbuigt naar zuidoostelijke richting. Ten behoeve van het hoveniersbedrijf wordt één bedrijfsgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van 645 m². De goot- en bouwhoogte van het gebouw bedragen, respectievelijk 6 en 8 meter. Deze goot- en bouwhoogte is noodzakelijk voor het grotere materieel wat binnen het hoveniersbedrijf gebruikt zal gaan worden. De beoogde en nagestreefde schaalvergroting brengt met zich mee dat groter materieel, zoals bijvoorbeeld een mobiele kraan of versnipperaar, aangeschaft kan worden waar deze nu voor projecten wordt ingehuurd. Deze machines zullen binnen gestald worden. Het bedrijfsgebouw zal deels voorzien worden van een groen dak om het gebouw beter in het landschap op te laten gaan.

Binnen het bedrijfsgebouw zal een deel als kantoorruimte worden gebruikt. Het kantoorgedeelte, met een oppervlakte van maximaal 200 m², zal bestaan uit werkruimtes, een kantine, een ontvangstruimte en een vergaderruimte. Het resterende deel van het bedrijfsgebouw zal bestaan uit een loods, met een oppervlakte van ca. 445 m². De loods wordt gebruikt als opslag ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Het betreft hier opslag van materieel, gereedschap en materialen t.b.v. van het aanleggen van tuinen. Daarnaast vindt er tijdelijke opslag plaats van goederen en beplantingsmateriaal die in de aan te leggen tuinen verwerkt worden. De oppervlakte van de loods is op deze 'ruimtevrage' afgestemd.

Erfinrichting

De verdere inrichting binnen de plangrens bestaat uit een plek voor het gescheiden opslaan van afval afkomstig van het verwijderen, aanleggen en onderhouden van tuinen. Op maaiveld zullen verschillende afvalcontainers worden geplaatst. Ter plaatse van de afvalcontainers zal het achtergelegen geluidsscherm deels hoger zijn als gevolg van een geïntegreerde kap (4,2 m) om de geluidsoverlast hiervan te beperken. Het geluidsscherm zal groen worden ingepakt om het aanzicht naar de omgeving te verzachten. Verder zal de bestaande veldschuur behouden blijven. Na afronding van de bouw zal de veldschuur als ondergeschikt bouwwerk worden gebruikt door RB Tuinen in de vorm van een werkplaats en opslagruimte voor het voor langere tijd opslaan van materiaal.

Voor de erfinrichting zal zoveel mogelijk gewerkt worden met half-open bestrating, waardoor het water langzaam infiltreert in bodem. De aan de zuidwestzijde gelegen bestaande watergang zal verlengd en verbreed worden met hieraan grenzend een wadi ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Het oppervlakte van de wadi betreft minimaal 15% van het toegevoegde oppervlakte aan verharding. Met de groene inrichting van het plangebied zal de biodiversiteit worden verhoogd waardoor ook diverse insecten, vogels en kleine zoogdieren worden aangetrokken.

Verkeer en parkeren

Aan de oostzijde worden parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het voorgenomen plan voorziet in ca. 20 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zullen gebruik worden door werknemers, leveranciers en de stalling van bedrijfswagens. Er zullen voorzieningen worden getroffen om in de toekomst ruimte bieden voor maximaal 5 laadpalen ten behoeve van elektrische auto's. In eerste instantie zal er 1 laadpaal worden gerealiseerd.

Voor het autoverkeer is het voornemen om aan de oostzijde een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren. Een deel van de ontsluitingsweg is reeds gerealiseerd, de beoogde ontsluitingsweg zal hierop aansluiten. Ten behoeve van het fietsverkeer zal de bestaande ontsluitingsweg aan de Heemsteedseweg in gebruik worden genomen als fietstoegang. Nabij deze fietstoegang zal voorzien worden in een plek voor fietsparkeren.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek

De schaalgrootte van de NOVI brengt met zich mee dat de NOVI geen specifieke uitspraken doet die concreet van invloed zijn op dit specifieke project. De ambitie die de NOVI uitspreekt voor duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie is wel terug te vinden in dit project. In paragraaf 3.3.2 is dit verder terug te lezen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan heeft de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014 en 1 juli 2016 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

Conclusie

Het Barro omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442 (Wierden)) blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling aangemerkt te kunnen worden. Wanneer een ontwikkeling voorziet in één van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt. Het beoogde plan voorziet in de realisatie van een bedrijfsruimte ten behoeve hoveniersbedrijf en de herinrichting van het perceel. Het plan betreft het toevoegen van een bedrijf met een ruimtebeslag groter dan 500 m² en wordt derhalve als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Onderstaand zal worden ingegaan op de ligging van het plangebied en de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Behoefte

Zoals in [toelichting hoofdstuk 2](#) is opgemerkt, voorziet het beoogde plan in de specifieke behoefte van een bestaand hoveniersbedrijf. Op dit moment is het hoveniersbedrijf gevestigd aan de Koningin Julianastraat in Houten, waar de uitbreidingsmogelijkheden beperkt zijn. Dit komt mede door de situering van het bedrijf midden in een woongebied, waardoor uitbreiding als ruimtelijk onwenselijk wordt gezien. Gezien de verwachte groei van het bedrijf en de beperkte mogelijkheden op de huidige locatie is in overleg met de gemeente Houten besloten dat het in beginsel wenselijk is het hoveniersbedrijf te verplaatsen van de Koningin Julianastraat naar de Heemsteedseweg.

Stedelijk gebied

Het voorgenomen plan betreft de bestemmingswijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Bedrijf', met een aanduiding ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Het plangebied aan de Heemsteedseweg is gelegen in bestaand stedelijk gebied, zie [toelichting paragraaf 3.2.2](#). Door de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied hoeft de locatie niet nader gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte voorzien kan worden. In dit geval wordt de behoefte binnen bestaande stedelijk gebied opgelost.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten van de provincie Utrecht de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld. In deze herijking zijn een drietal documenten integraal opgenomen, waarmee het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht per december 2016 volledig in één document is opgenomen. Nadien is op 10 december 2018 de 2^e partiële herziening vastgesteld.

In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. Deze periode sluit aan bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij voor welke gebieden van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie zijn de volgende pijlers vastgelegd:

- a. Duurzame leefomgeving
- b. Beschermen kwaliteiten
- c. Vitale dorpen en steden
- d. Dynamisch landelijk gebied

De pijlers 'duurzame leefomgeving' en 'beschermen kwaliteiten' leggen de basis waarbinnen de ontwikkelingen in de 'vitale dorpen en steden' en het 'dynamisch landelijk gebied' plaats kunnen vinden. Het samenspel tussen deze pijlers leidt tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

- *Accent op de binnenstedelijke opgave*
De provincie wil ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren. Dit sluit aan bij de vraag naar (woningen in) stedelijke woonmilieus, vergroot het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer en vermindert de druk op het landelijk gebied. Verminderen van het overschot aan kantoren en winkelpanden en herstructurering van bedrijventerreinen, maken ook deel uit van de binnenstedelijke opgave.
- *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*
De provincie heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. De provincie wil deze kwaliteit behouden en versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramale ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De cultuurhistorische waarden van onder meer de linies, de buitenplaatsen en het agrarische landschap dragen bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. De landbouw is een belangrijke drager van het agrarische cultuurlandschap. Die rol vergt ruimte voor een economisch duurzame landbouw.

Planspecifiek

Op onderhavig initiatief is met name de pijler 'vitale dorpen en steden' van belang. Er wordt gestreefd naar een provincie waar ruimte is voor goed wonen, werken en natuur. In onderhavig geval wordt op het perceel aan de Heemsteedseweg, naast 42, een hoveniersbedrijf gevestigd, waarbij goed gebruik gemaakt van bestaand stedelijk gebied in de kern van Houten. Door de ontwikkeling van werken vooral in het bestaande stedelijke gebied te laten plaatsvinden wordt een bijdrage geleverd aan het behouden van vitale dorpen en steden. Verder is een hoveniersbedrijf op deze locatie passend in de omgeving omdat de planlocatie grenst aan de bedrijventerreinen de Meerpaal en het Rondeel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de PRS.

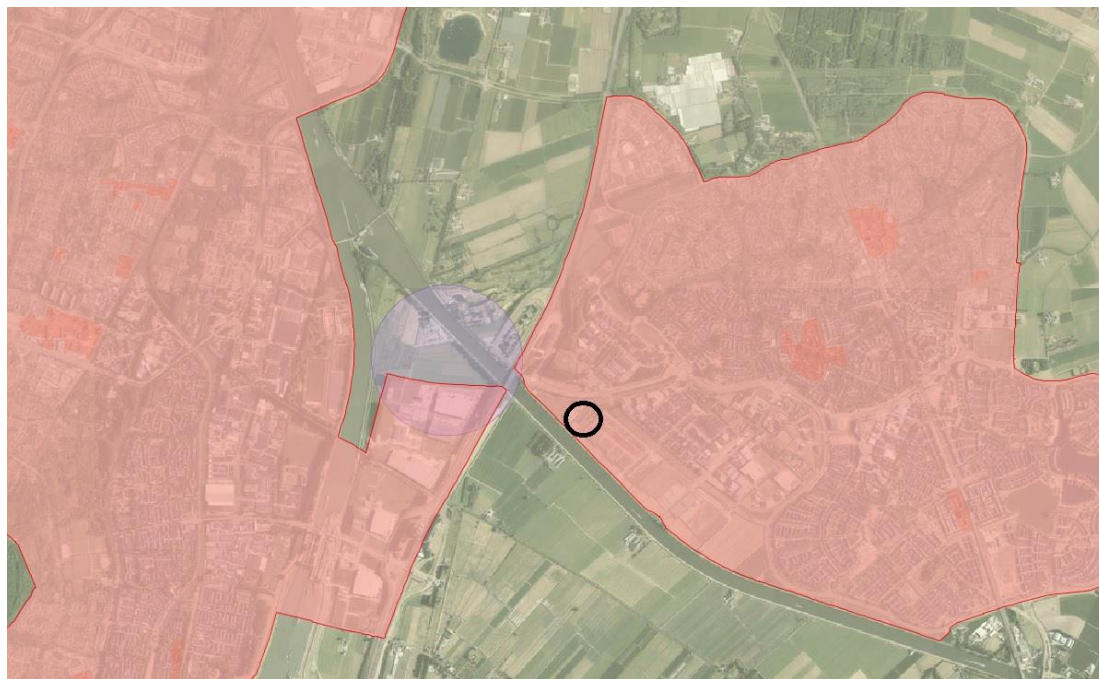
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. De PRV wordt elke vier jaar opnieuw bekeken en eventueel aangepast (herijken). De herijking van de PRV is op 12 december 2016 vastgesteld. Op 10 december 2018 is de 2^e partiële herziening hiervan vastgesteld. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek

Uit de kaart 'Wonen en werken' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'stedelijk gebied'. De grens van de aanduiding 'stedelijk gebied' wordt ook wel de 'rode contour' genoemd. In artikel 4.1 'Stedelijk gebied' staat dat een ruimtelijk plan in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking. Onderstaande figuur toont de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 6. Ligging plangebied binnen bestaand stedelijk gebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Aangezien de ontwikkeling binnen de 'rode contour' van het 'stedelijk gebied' valt is een nadere toets niet noodzakelijk. De PRV omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.2.3 Provinciale Interim verordening (ontwerp)

Omdat de Omgevingswet naar verwachting op 1 januari 2022 wordt ingevoerd, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden; dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht besloten om, tot de nieuwe wet ingaat, te werken met een interim Omgevingsverordening.

In zijn algemeenheid geldt dat de interim verordening niet ziet op een beleidswijziging. De planlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied. Binnen gebieden met deze aanduiding is een verdere verstedelijking mogelijk. Omdat het gaat om de inpassing van één specifiek bedrijf zijn de regels die zien op de aanleg van of uitbreiding van bedrijventerreinen niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen daarmee in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de nog vast te stellen interim verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

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 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.

Planspecifiek

Met het voorgenomen plan wordt aansluiting gevonden op het principe 'we bouwen voort op ons ruimtelijk DNA', door de ligging van de planlocatie aan de rand van de kern Houten. Doordat in de omgeving van de planlocatie reeds sprake is van bedrijvigheid is dit een geschikte locatie voor de bedrijfsactiviteiten van het beoogde hoveniersbedrijf. Met de vestiging van het bedrijf wordt ook een 'groene' overgang gemaakt met het naastgelegen gebied. Zoals uit [toelichting hoofdstuk 4](#) blijkt is de beoogde uitbreiding milieuhygiënisch inpasbaar. Verder blijkt uit [toelichting paragraaf 3.3.2](#) dat het beoogde plan rekening houdt met de duurzame ambities van de gemeente Houten.

Conclusie

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.3.2 Klimaatplan gemeente Houten

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Programma Duurzaam Houten 2016-2018 goedgekeurd. Dit programma is gedateerd geraakt en wordt vervangen door een nieuw Klimaatplan. Het Klimaatplan valt uiteen in drie onderdelen. Te weten het Energieplan, klimaatadaptatieplan en het Actieplan Circulaire economie.

Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Houten het Energieplan 2020-2025 vastgesteld. Dit plan gaat in op de kansen en behoeftes van de Houtense samenleving. De focus ligt op het ontwikkelen van voldoende draagvlak voor de grote veranderingen die nog op ons af gaan komen. Door het organiseren van een goede samenwerking met de (vrijwilligers) organisaties in Houten, die energie-activiteiten uitvoeren, kan een versnelling tot stand gebracht worden. Met de vaststelling van dit Energieplan is het eerste deel van het Klimaatplan gereed. Het energieplan spreekt de ambitie uit Houten in 2040 energieneutraal te krijgen. Ingezet wordt op meer zonnedaken en zonnepanelen. Daarnaast worden extra zonnenvelden voorzien een extra windpark.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen, waarbij gedacht wordt aan het goed isoleren en het toepassen van zonnepanelen. Bovendien zal het beoogde bedrijfsgebouw gasloos worden uitgevoerd en wordt de bebouwing deels voorzien van een groen (isolierend) sedumdak. Op het resterende deel van het dak worden zonnepanelen geplaatst. Verder wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van half-verharding en zal de bestaande watergang, aan de zuidwestzijde van de plansgrens worden vergroot. Door het gescheiden opslaan en verwerken van afval zullen tevens gesloten kringlopen ontstaan.

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorgenomen plan betreft de bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van de vestiging van een hoveniersbedrijf. Hiervoor wordt uitsluitend een kantoorruimte met een loods ter grootte van 645 m² gebouwd en zal de bestaande veldschuur van 100 m² behouden blijven. Het ruimtebeslag van de beoogde bebouwing is derhalve beperkt waardoor er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Conclusie

Voor het voorliggende bestemmingsplan is het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing, derhalve wordt er geconcludeerd dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

Door Inventerra in de periode februari-maart 2020 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 verricht op de locatie aan de Heemsteedseweg 40d te Houten, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 1.

De onderzoekslocatie, met een oppervlakte van 9.000 – 10.000 m², is in gebruik als boomgaard en er is een veldschuur aanwezig. Een deel van het terrein is verhard met stelconplaten en gecertificeerd puin. De aanleiding van het bodemonderzoek is de geplande wijziging van de bestemming. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige of toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk onverdacht voor bodemverontreiniging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond en ondergrond op de locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan nikkel in MM1 van de bovengrond en MM5 van de ondergrond.
- In het grondwater uit peilbuis 08 is een licht verhoogde concentratie barium gemeten.
- In het grondwater uit peilbuis 18 is een matig verhoogde concentratie barium gemeten en zijn lichte verontreinigingen aangetoond met lood, xylenen en naftaleen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater.

De lichte verontreinigingen met nikkel in de grond en licht tot matig verhoogde concentraties barium in het grondwater worden toegeschreven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Voor de lichte verontreinigingen met lood, xylenen en naftaleen in het grondwater uit peilbuis 18 is geen oorzaak bekend. Deze verhoogde concentraties zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Conclusie

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.2.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

In het kader van de Wet geluidhinder maakt het voorgenomen plan geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk. Daarmee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Wel heeft er akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de nieuwe bedrijfsvestiging in relatie tot het naastgelegen hondenhotel. In paragraaf 4.2.4 wordt nader op dit onderzoek ingegaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De ontwikkeling van een hoveniersbedrijf kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk $18,95 \mu g/m^3$ PM_{10} , $11,66 \mu g/m^3$ $PM_{2,5}$ en $24,67 \mu g/m^3$ NO_2 . Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. De advieswaarden van de GGD en WHO ($20 \mu g/m^3$ PM_{10} en $10 \mu g/m^3$ $PM_{2,5}$) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM_{10} maar niet voor $PM_{2,5}$. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Industrielawaai naar omliggende woningen

In de beoogde situatie zal er een nieuwe bedrijfsloods van 645 m² worden gerealiseerd, tevens zal de bestaande veldschuur van 100 m² behouden blijven. Een hoveniersbedrijf wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering niet gezien als een gevoelige bestemming. Deze functie zal dan ook geen belemmering vormen voor bedrijven om eventueel uit te breiden in de toekomst.

De VNG-publicatie stelt dat een gebied aangewezen kan worden als gemengd gebied indien er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk (dienst)woningen en bedrijven gesitueerd. Derhalve is sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Om die reden kan de richtafstand, met uitzondering van het aspect gevaar, met één afstandsstap worden vermindert. Een hoveniersbedrijf (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m², SBI-2008: 016) valt onder milieucategorie 3.1, hiervoor geldt een richtafstand van 30 m in 'gemengd gebied'.

De afstand tot de meest dichtbijgelegen woning, de woning aan de Heemsteedseweg 42 is minder dan 30 m gelegen. Daarmee wordt er niet voldaan aan de richtafstand. In het kader van het voorgenomen plan, de realisatie van een hoveniersbedrijf binnen het plangebied, is door LBP|SIGHT een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2.

Conclusie akoestisch onderzoek Industrielawaai

Ten behoeve van de nieuwe locatie van RB Tuinen aan de Heemsteedseweg is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd.

Op grond van de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering 2009 is het gebied te typeren als een gemengd functiegebied, waarbij de richtwaarde voor de geluidbelasting van het nieuwe bedrijf bij woningen 50 dB(A) mag bedragen. Daarmee kan de richtafstand van 50 m teruggebracht worden naar 30 m. In de omgeving zijn twee woningen van belang. De woning aan de Heemsteedseweg 42 ligt binnen de richtafstand van 30 m. De woning aan de Veerwagenweg 100 ligt buiten de richtafstand van 30 m.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting langtijdgemiddeld bij de woningen ruim binnen de richtwaarde van 50 dB(A) blijft. De maximale geluidniveaus vanwege activiteiten binnen de inrichting zullen de richtwaarde van 70 dB(A) niet overschrijden. Het aspect indirecte hinder (verkeer van en naar de inrichting over openbare wegen) zal de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde niet overstijgen. Nu voldaan kan worden aan de gestelde richtwaarde van 50 dB(A) op grond van de VNG-richtlijnen is het aanvaardbaar om dit bedrijf in de beoogde ruimtelijke omgeving in te passen.

Industrielawaai en naastgelegen dierenhotel

Specifiek voor dit plan is onderzocht of de bedrijfsvoering van het naastgelegen dierenhotel niet belemmerd kan worden.

Hoewel er in de geluidregelgeving geen normeringen zijn opgenomen ter bescherming van dieren tegen hoge geluidniveaus, blijkt uit het onderzoek dat ter plaatse van de buitenrennen van het dierenpension enkele malen per dag maximale geluidniveaus tot ca. 65 dB(A) kunnen optreden. Voor honden kunnen (piek)geluiden aanleiding zijn om te blaffen. Mogelijk dat de bedrijfsvoering daardoor in beperkte mate gevolgen (blaffende honden in uitloopweide en daardoor extra toezicht) kan ondervinden door de activiteiten van het hoveniersbedrijf. Ten aanzien van het naastgelegen dierenhotel wordt daarom een geluidwerende voorziening aangelegd. Aan de noordwestzijde, over de gehele lengte van het plangebied, zal een geluidsscherm van 2 m worden gerealiseerd om geluidsoverlast ten aanzien van het naastgelegen dierenhotel tot een minimum te beperken. Met de aanleg van deze geluidwerende voorziening wordt voorkomen dat de honden die in het dierenhotel verblijven als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf aanslaan. Het regelmatig aanslaan van honden is onwenselijk voor het dierenhotel en het welzijn van de dieren die er gehouden worden. In regels van het bestemmingsplan is de realisatie van een geluidsscherm middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aan de gestelde streefwaarden op grond van de VNG-richtlijnen wordt voldaan en dat het aanvaardbaar is om een dergelijk bedrijf in de beoogde ruimtelijke omgeving in te passen. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.2.5 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶-contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵-contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

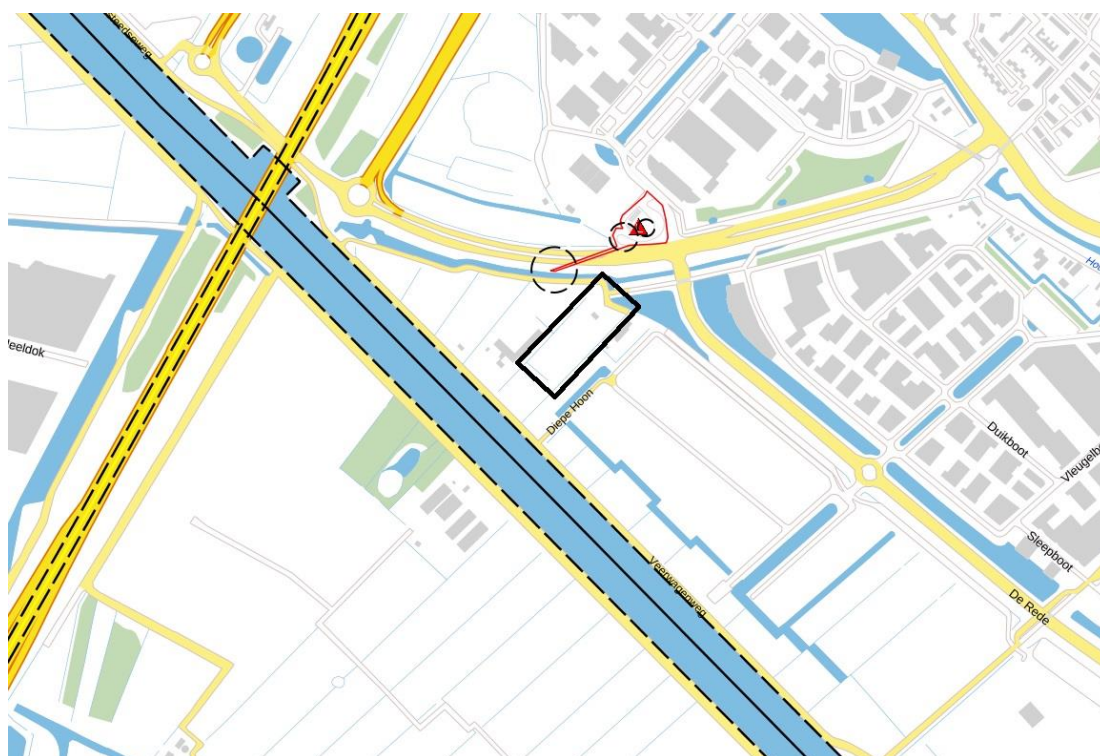
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toevoegen van een bedrijf en betreft daarmee het toevoegen van een beperkt kwetsbaar object. Op de risicokaart kan voor het plangebied worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, transportroutes en/of belangrijke buisleidingen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. De navolgende afbeelding toont een fragment van de risicokaart:



Figuur 7: Uitsnede risicokaart, globale ligging plangebied: zwart omkaderd (bron: risicokaart.nl)

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied is gelegen in de nabijheid van de A27. De A27 is aangewezen als transportroute van (zeer) toxische stoffen. Hiervoor geldt een invloedsgebied van 355 m voor brandbare gassen. Het plangebied is gelegen op een afstand van ca. 560 m van de A27. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plangebied buiten het invloedsgebied van de A27 is gelegen.

Op ca. 110 m afstand van het plangebied (zuidwestzijde) is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Het Amsterdam-Rijnkanaal is een vaarroute waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op grond van het Bevt dient rekening te worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied van 25 m aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal en een invloedsgebied van 90 m. Het plangebied is ruim gelegen buiten dit plasbrandaandachtsgebied en het invloedsgebied. Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Amsterdam-Rijnkanaal geldt dat het Basisnet water stelt dat geen GR berekening hoeft te worden uitgevoerd c.q. verantwoording hoeft te worden afgelegd als de personendichtheid niet meer is dan 1.500 pers/ha dubbelzijdig en 2.250 pers/ha enkelzijdig. Het GR ligt in dat geval beneden 0,1 maal de oriënterende waarde. Het plan leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen binnen het gebied en blijft onder de grenswaarde, waardoor er geen verantwoording noodzakelijk is.

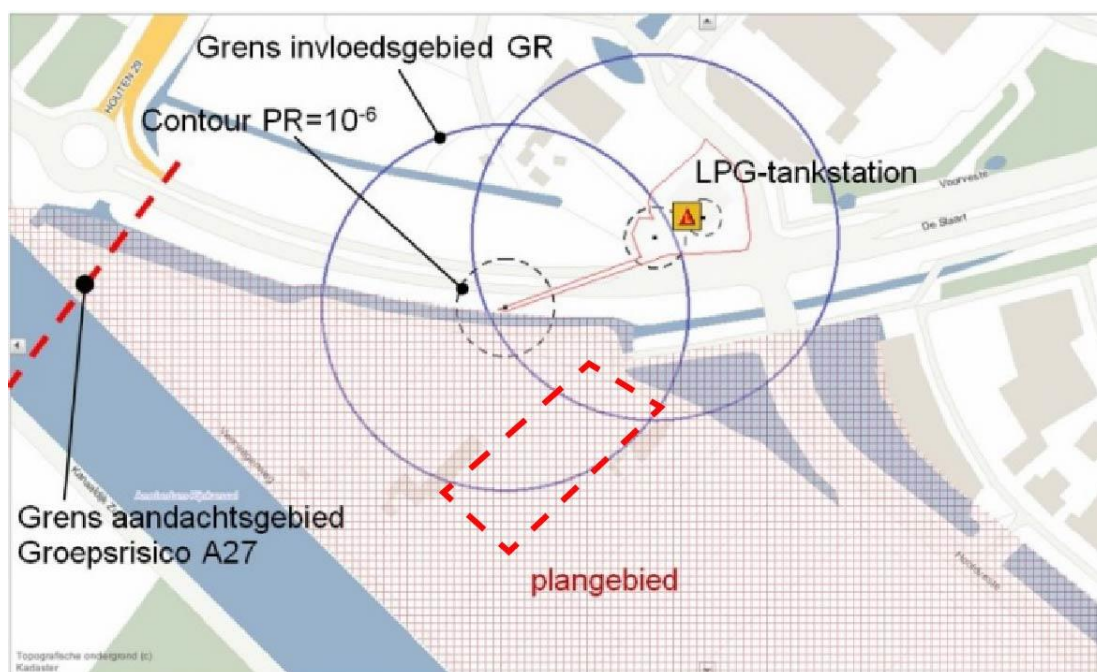
Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van buisleidingen. De risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Inrichtingen

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een tankstation. Hier vindt verkoop van LPG plaats met een maximale jaarlijkse doorzet van 500 -1.000 m³. De risicoafstand PR 10⁻⁶ ligt op 40 meter vanaf het vulpunt. Voor het groepsrisico geldt een afstand tot de grens van het invloedsgebied van 150 meter. De afstand vanaf het vulpunt gerekend tot aan de grens van het plangebied bedraagt ca.75 meter, waarmee het plangebied binnen het invloedsgebied van het vulpunt is gelegen.

Onderstaande afbeelding maakt dit inzichtelijk.



Figuur 8: Ligging plangebied tov LPG-tankstation en vulpunt, plangebied rood omkaderd (bron: bestemmingsplan 'Sport- en Werklandschap Meerpaal')

Binnen de PR-contour mogen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn. Het voorgenen plan voorziet niet in de oprichting van kwetsbare objecten binnen deze contour. Daarom leidt het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation niet tot een belemmering. De grootte van het groepsrisico

wordt bepaald door de bebouwing binnen het aangegeven invloedsgebied. Het groepsrisico vanwege de al bestaande objecten is verwaarloosbaar klein (factoren lager dan 10% van de oriëntatiewaarde). Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een beperkt kwetsbare object binnen het invloedsgebied. Het groepsrisico zal in de toekomstige situatie marginaal toenemen. Met het voorgenomen plan zal het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde blijven. Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk, deze is hieronder opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de planlocatie is gelegen in de nabijheid van de A27 en het Amsterdam-Rijnkanaal. Zowel over de A27 als het Amsterdam-Rijnkanaal vindt het transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast is de planlocatie gelegen binnen het effectgebied van het vulpunt van een LPG-tankstation. Door de Veiligheidsregio Utrecht is daarom advies uitgebracht, zie [bijlagen bij toelichting](#) omtrent de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp door een ongeval met gevaarlijke stoffen op de Rijksweg A27, het Amsterdam-Rijnkanaal en het LPG-tankstation, alsmede de mogelijkheden tot zelfredzaamheid in het plangebied.

Bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van zowel het plangebied als de risicobronnen is hierbij van essentieel belang. Vanwege het vrijkomen van gevaarlijke stoffen is het wenselijk dat het plangebied en de risicobron bovenwinds tenminste tweezijdig kan worden benaderd. Deze routes moeten geschikt zijn voor het direct gebruik van de hulpdiensten en voldoen aan de maatvoering en draagvermogen voor de brandweer, welke aangegeven zijn in de "Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van Brandweer Nederland en de aanvullende CROW-publicatie 165 "Hulpdiensten snel op weg". De planlocatie is bereikbaar via de nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde van het plangebied en de ontsluitingsweg vanaf de Heemsteedseweg.

De brandweer dient snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, om een incident adequaat te kunnen bestrijden. De bluswatervoorzieningen die vanuit het Bouwbesluit worden geëist ten aanzien van de gewenste situatie, is de primaire voorzieningen van voornamelijk brandkranen. Voor bestrijding van grotere branden wordt veelal gebruik gemaakt van secundaire of tertiaire bluswatervoorzieningen, zoals geboorde putten of open water.

Zelfraadzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is mede bepalend het uiteindelijke aantal slachtoffers en voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Voor het toxische wolksценario is de beste optie om in het gebouw te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste. In het geval van een dreigende BLEVE is het advies zo snel mogelijk van de bron vandaan te vluchten. Hiervoor kan men van dezelfde routes gebruik maken als bij een plasbrand. Om bij een optredende BLEVE het risico voor de bewoners te verkleinen is het minimaliseren van het hoeveelheid glas aan de bronzijde een maatregel.

Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Utrecht, derhalve zal externe veiligheid geen belemmering zijn en is het plan in dit kader uitvoerbaar.

4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.3.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan

Voor de planperiode 2016-2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De vier hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden, zodat het gebied geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Daarbij wil De Stichtse Rijnlanden dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Keur en uitvoeringsregels

Vanaf 1 mei 2019 is de nieuwe Keur van het Hoogheemraadschap van kracht. In de keur staat wat wel en niet mag op of aan de waterkeringen (dijken en kades) en watergangen. De regels maken het mogelijk dat het waterschap het onderhoud aan watergangen en waterkeringen goed kan uitvoeren. Vergunningplichtige activiteiten worden getoetst aan de beleidsregels. Voor andere activiteiten gelden de algemene regels.

In de uitvoeringsregels is opgenomen dat bij een toename aan verharding minder dan 500 m² er alleen de algemene zorgplicht geldt. Indien de toename meer bedraagt is extra watercompensatie vereist. In de navolgende paragraaf wordt hierop verder ingegaan.

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. In het plan wordt het hemelwater volledig afgekoppeld. Middels een infiltratie riool wordt het hemelwater afgevoerd naar het oppervlakte water. Het IT-riool heeft een bergend vermogen van 17.3 m³.

4.3.3 Watertoets

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Planspecifiek

Op 2 maart 2020 is de digitale watertoets uitgevoerd (dossiercode 20200302-14-22615). De uitkomsten hiervan zijn naar het HDSR toegezonden.

Verhard oppervlak

In navolgende tabel is een overzicht opgenomen van de verhardingstoename en de waterbergende maatregelen die worden toegepast om deze verhardingstoename te verminderen. Conform het beleid van HDSR wordt half open verharding voor 50% gezien als toename aan verharding. Indien de bebouwing wordt voorzien van sedumdaken, wordt hiervan 60% gezien als toename aan verharding.

	oppervlakte in m²
toename bebouwing ten opzichte van huidige situatie	645
toename verharding ten opzichte van huidige situatie	3.200
totaal bruto verhardingstoename	3.845
half open verharding	- 1.600
sedumdak op bebouwing	- 320
totaal maatregelen	- 1.920
netto verhardingstoename (na toepassen maatregelen)	3.845 - 1.920 = 1.925

Uit de tabel volgt dat de verhardingstoename ten opzichte van de huidige situatie 1.925 m² is. Omdat deze toename groter is dan 500 m², zijn watercompenserende maatregelen vereist. Conform het beleid van HDSR moet het plan voorzien in compensatie door middel van de aanleg van (extra) waterberging. De waterberging zal zodanig groot moeten zijn dat er 45 mm (per m² afgekoppeld verhard oppervlak) wordt geborgen. Bij een toename van 1.925 m² dient de infiltratievoorziening 86,6 m³ te bevatten. Het voorgenomen plan voorziet in de verbreding en verlenging van de bestaande watergang aan de zuidwestzijde van de plangrens. Hieraan grenzend zal een wadi gerealiseerd met een oppervlakte van minimaal 15% van de toegevoegde verharding. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde watercompensatie. De beoogde watergang krijgt een natuurlijke verschijningsvorm (wadi / natuurlijke oevers). Daarmee heeft deze watergang naast een waterbergende functie ook een ecologische meerwaarde. Doordat een wadi kan bijdragen aan het bevorderen van de biodiversiteit.

In 2019 heeft de gemeenteraad van Houten het Water- en Rioleringsplan 2020 - 2023 vastgesteld. Hierin is de zorgplicht voor perceeleigenaren bij de verwerking van regenwater op eigen terrein uitgewerkt. Perceeleigenaren moeten het regenwater op eigen terrein opvangen in een ondergronds infiltratiesysteem met een inhoud van 15 mm per m² ten opzichte van het verhard afvoerend oppervlak. Bij een toename van 1.925 m² dient het infiltratiesysteem een inhoud van 28,88 m³ te bevatten. Met de voorgenomen verbreding en verlenging van de bestaande watergang aan de zuidwestzijde van de plangrens wordt hieraan voldaan.

Hemelwater

Infiltratie van water in de bodem bij de afvoer van (overtollig) hemelwater is bij de toekomstige planvorming het uitgangspunt. Met het beoogde plan zal de verharding toenemen. Echter zullen de daken worden voorzien van een sedum of grasbedekking waardoor regenwater direct al wordt opgenomen en een versnelde afvoer van het hemelwater wordt voorkomen. Met betrekking tot de bestrating zal zoveel mogelijk gewerkt worden met half open bestrating, waardoor het water langzaam infiltreert in bodem. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen.

Afvalwater

Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool. Het afvalwater wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie, nr. BE/2020/140/r, 3 april 2020) uitgevoerd, [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 3.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde natuurgebieden is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een berekening met de AERIUS Calculator, een Voortoets of een 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermesting is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitatype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe Aeries Calculator zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de nieuwe AERIUS Calculator (Buro SRO, d.d. 10 december 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 4. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is er geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Navolgend een opsomming van de te treffen maatregelen.

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van reptielen/amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De rooiwerkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (medio maart t/m medio juli). Als de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties buiten het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden.
- Het dempen van de kavelsloot dient met één werkrichting te gebeuren om mogelijk aanwezige fauna de gelegenheid te bieden om de werklocatie uit eigen beweging te verlaten.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling leidt, mits enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels, niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling aan de Heemsteedseweg 40D te Houten uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

4.5 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Herziening Sport- en Werklandschap Meerpaal' geen specifieke aanduiding in verband met archeologie. Archeologische waarden zijn daarmee niet in het geding en een archeologisch onderzoek heeft geen ruimtelijke relevantie.

4.6 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.6.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een hoveniersbedrijf. In de toekomstige situatie zal het hoveniersbedrijf gebruik maken van een nieuwe ontsluitingsweg, het voornemen is deze aan de oostzijde van het plangebied te realiseren. Verder zal de bestaande ontsluitingsweg aan de noordzijde gebruikt worden voor het langzaam verkeer. Onderstaand wordt een inschatting gemaakt van het verwachte aantal verkeersbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie:

- Per dag zullen de 15 werknemers per auto bij het hoveniersbedrijf aankomen, dit zijn in totaal 30 verkeersbewegingen.
- Vervolgens zullen werknemers met bedrijfswagens vanuit het hoveniersbedrijf naar externe projectlocaties gaan. Per dag is een inschatting gemaakt van ca. 20 verkeersbewegingen per etmaal, namelijk een in- en uitgaande verkeersbeweging.
- De bevoorrading door leveranciers geschiedt wekelijks en wordt geschat op 2 zware vrachtwagens per week.
- Ten behoeve van de afvalscheidingscontainers is een schatting gemaakt van één containerauto per etmaal.
- Verder zullen er gemiddeld 5 leveranciers per dag de locatie bezoeken, dit zijn in totaal 10 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

In de toekomstige situatie bestaat het aantal verkeersbewegingen uit maximaal 60 verkeersbewegingen per etmaal aan licht verkeer en maximaal 3 verkeersbewegingen per etmaal aan zwaar vrachtverkeer. De verwachting is dat de bestaande wegenstructuur over genoeg capaciteit beschikt om deze beperkte toevoeging aan verkeersgeneratie op te vangen.

4.6.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

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

Planspecifiek

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een boomgaard en een veldschuur. Voor een hoveniersbedrijf worden in de Nota Parkeernormen Houten geen kerngetallen voor de verwachte parkeerbehoefte genoemd, derhalve is aan de hand van het aantal verkeersbewegingen de parkeerbehoefte onderbouwd, zie [toelichting paragraaf 4.6.1](#).

- Ten behoeve van de werknemers zullen er 15 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.
- Ten behoeve van de verwachte leveranciers en vertegenwoordigers zullen er 5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

Conclusie

In de toekomstige situatie bestaat de parkeerbehoefte naar verwachting uit 20 parkeerplaatsen ten behoeve van de werknemers van het hoveniersbedrijf en leveranciers. Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van ca. 20 parkeerplaatsen (zie [figuur 5 uit toelichting paragraaf 2.2](#)) op eigen terrein. Hiermee worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te voorzien in de parkeerbehoefte. Naast de fietsontsluiting wordt voorzien in een stallingsgelegenheid voor de fiets. De stallingsgelegenheid wordt nabij de bestaande veldschuur gerealiseerd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Bij het opstellen van de regels is aangesloten op de methodiek van het vigerend bestemmingsplan 'Herziening Sport- en Werklandschap Meerpaal'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten voor zover deze behoren tot de milieucategorieën 1 en 2. Het plangebied is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hoveniersbedrijf'. Daarmee is hier specifiek het hoveniersbedrijf van RB tuinen toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor tuinen, erven en terreinen, nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het plangebied is voorzien van een bouwvlak, per bouwvlak mogen bedrijfsgebouwen ten behoeve van het hoveniersbedrijf worden gebouwd. Hiervoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 m. Doordat de bestaande veldschuur buiten het bouwvlak is gelegen wordt middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – veldschuur' geregeld dat de bestaande veldschuur met een oppervlakte van maximaal 100 m² behouden mag blijven

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoogde ontsluitingsweg. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Verder geldt een bouwhoogte van erfafscheidingen van maximaal 2 m. De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking. Indien er beroep wordt ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie

Als de belangrijkste participanten worden de eigenaren van het dierenhotel aan de Veerwagenstraat 100 en de eigenaren van de burgerwoning aan de Heemsteedseweg 42a gezien. Door RB tuinen is met deze omwonenden overleg geweest. Dit zijn meerdere overleggen geweest tussen RB tuinen en deze omwonenden. Per overleg is bekeken of een aanvullend overleg noodzakelijk was of dat er overeenstemming is over de plannen.

Dierenhotel aan de Veerwagenstraat 100

Met de eigenaren van het dierenhotel wordt sinds april 2019 intensief overleg gevoerd. In totaal zijn er circa 15 overleggen gevoerd, waarvan één in het bijzijn van de gemeente Houten. De eigenaren van het dierenhotel hebben aangegeven dat de realisatie van een hoveniersbedrijf mogelijk een negatieve invloed heeft op de dieren die in het dierenhotel verblijven. Verder zouden de eigenaren van het dierenhotel graag een tweede bedrijfswoning op het naastgelegen perceel, aan de zuidwestzijde van het plangebied, willen realiseren. Initiatiefnemer heeft van de verschillende overleggen een logboek bijgehouden. Hierin is beschreven dat tijdens deze overleggen zowel de plannen zijn besproken alsmede onder welke voorwaarden door de eigenaren van het dierenhotel gronden van RB Tuinen in eigendom verkregen kunnen worden voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning bij hun bedrijf. Ten aanzien van de mogelijke negatieve invloed van een hoveniersbedrijf op het dierenhotel is op hun verzoek mede onderzocht wat de akoestische effecten zijn van het voorgenomen plan en hoe deze tot een minimum beperkt kunnen worden. Dit onderzoek is met het dierenhotel gedeeld. Op basis van deze gesprekken en het uitgevoerde onderzoek is het plan aangepast en zal voorzien worden in een geluidwerende voorziening in de vorm van een geluidsscherm van 2 m hoog. Verder hebben de initiatiefnemer en de eigenaren van het dierenhotel een akkoord over de grondprijs voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning. De gemaakte afspraken omtrent de geluidwerende voorziening, de grondtransactie ten behoeve van de tweede bedrijfswoning en de overige kosten zijn in samenwerking met de Brancheorganisatie Dibevo vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst is door alle partijen getekend. Partijen hebben aan elkaar te kennen gegeven dat zij niet zullen ageren tegen elkaars ontwikkelingen. Inmiddels is de eigenaar van de Veerwagenweg 100 in voorbereiding met de verdere uitwerking van zijn plannen. Ook hierover is onderling overleg.

Burgerwoning aan de Heemsteedseweg 42a

Initiatiefnemer heeft meerdere keren op informele wijze overleg gevoerd met de bewoners aan de Heemsteedseweg 42a. Hierbij is het inrichtingsvoorstel voorgelegd en toegelicht wat de intenties zijn. Het plan is positief ontvangen, de bewoners zijn blij dat het verwaarloosde perceel wordt opgeruimd en onderhouden zal worden. Er wordt aandacht gevraagd voor de inrit van het perceel, bij zwaar verkeer worden trillingen op hun perceel gevoeld. Het overleg heeft niet geleid tot aanpassingen van de beoogde ontwikkeling. De aanleg van de ontsluiting wordt zo ingericht dat trillingen zo veel als mogelijk worden beperkt.

7.2 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 maart tot en met 6 mei 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve zijn er twee wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben betrekking op:

- a. de verbeelding: aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidsscherm'. De aanduiding op de verbeelding komt niet overeen met de wijze waarop het geluidsscherm is opgenomen in de inrichtingstekening. Deze discrepantie is met een aanpassing opgeheven.
- b. de regels artikel 3.2.2.1 lid b: toegevoegd is 'zowel binnen en buiten het bouwvlak' zodat helder is waar eventuele nutsvoorzieningen gerealiseerd mogen worden.