Bestemmingsplan

Trip 3, Eiland van Schalkwijk

Gemeente Houten



Teus'Advies
Omgevingsadviseurs

Algemene gegevens

Omschrijving
Bestemmingsplan Trip 3

Opdrachtgever
Landborg
De heer G. van Ingen
Holevoetplein 301
3925 AC Scherpenzeel
T 033-3031060
E info@landborg.nl
W www.landborg.nl

Opsteller
Teus' Advies
Teus van Essen
Ambon 10
3772 ZV Barneveld
T 06-15658065
E teus@teusadvies.nl
W www.teusadvies.nl

Datum | status | versie
18 oktober 2023 | vastgesteld | 2.0

Identificatiecode
NL.IMRO.0321.0800TRIP3-VSBP

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 6
1.1 Aanleiding en doel van het plan 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldende plannen 6
1.4 Leeswijzer 7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 8
2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10
Hoofdstuk 3 Beleidskader 12
3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 16
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 17
4.1 Milieuaspecten 17
4.2 Erfgoed 21
4.3 Ecologie 22
4.4 Verkeer en parkeren 23
4.5 Waterparagraaf 23
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 25
5.1 Algemeen 25
5.2 Bestemmingsregels 25
5.3 Algemene regels 26
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6.2 Economische uitvoerbaarheid 28

Bijlagen bij de toelichting 29

Bijlage 1 Asbestinventarisatie 30

Regels 50

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 51
Artikel 1 Begrippen 51
Artikel 2 Wijze van meten 58
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 59
Artikel 3 Agrarisch 59
Artikel 4 Waarde - Archeologie 3 68
Artikel 5 Waarde - Landschap 3 70

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **72**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 72
Artikel 7 Algemene bouwregels 73
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 75
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 76
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 77
Artikel 11 Algemene procedureregels 78
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 79
Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **80**
Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken 80
Artikel 14 Overgangsrecht gebruik 81
Artikel 15 Slotregel 82

Bijlagen bij de regels **85**

Bijlage 1 **Inrichtingsplan** **86**

Vaststellingsbesluit **88**

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Trip 3, Eiland van Schalkwijk

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Trip 3 in Schalkwijk, gemeente Houten, is een glastuinbouwbedrijf aanwezig. De eigenaar wil gaan stoppen met glastuinbouw, om vervolgens te beginnen met een fruitteeltbedrijf voor kersen. Daarbij is de wens om het fruit op kleine schaal aan huis te verkopen. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', door het ontbreken van de 'fruitteelt'. Voor het voornemen is dan ook een functiewijziging nodig. Aangezien het bestemmingsplan geen toereikende, relevante wijzigingsbevoegdheid heeft voor deze functiewijziging, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Trip 3 is gelegen op het Eiland van Schalkwijk. Het centrum van Houten ligt op circa 2,5 kilometer ten noorden van het perceel. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Houten, sectie I, nummers 58, 1416, 1417 en 1418.



Ligging in omgeving

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt alleen gevormd door het genoemde perceel, voor zover het gaat om het huidige agrarische bouwperceel.

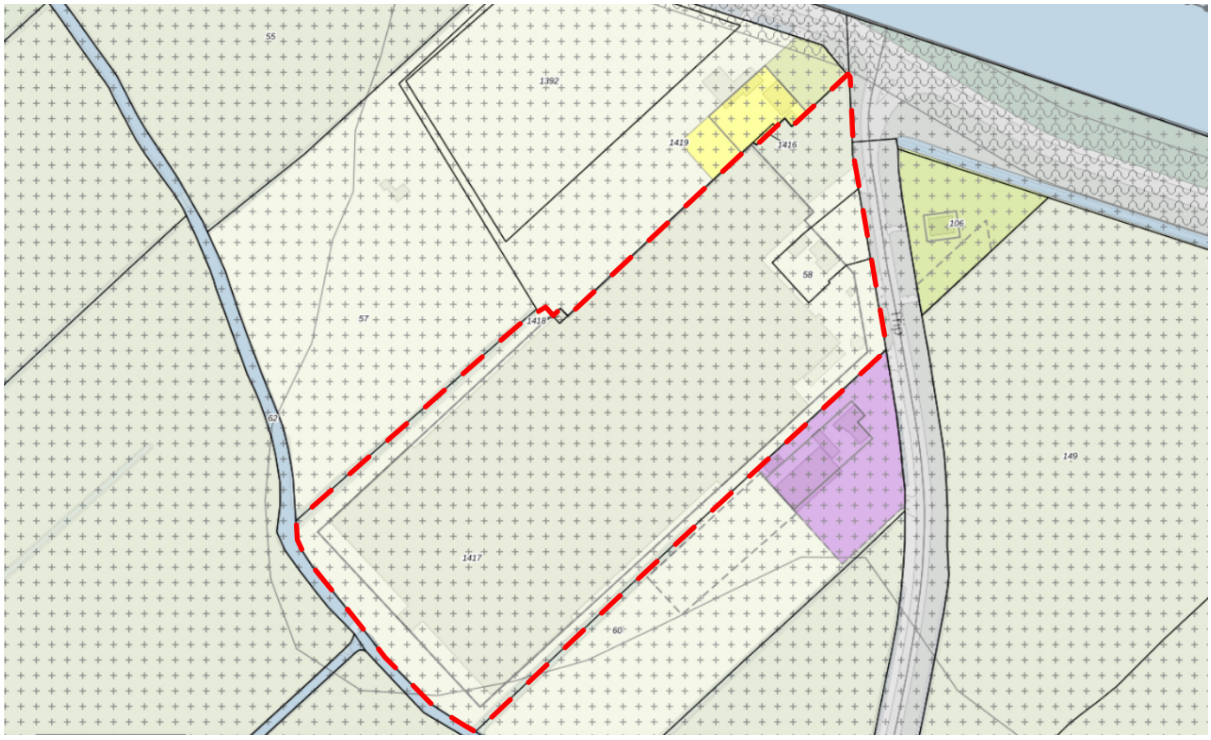
1.3 Geldende plannen

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2015.

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. Hiermee zijn deze gronden bestemd voor het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, fruitteelt en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Met de functieaanduiding ‘glastuinbouw’ zijn de gronden ook bestemd voor het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf. Onder de aanduiding glastuinbouw wordt de teelt van gewassen geheel met behulp van kassen verstaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. Voor kassen geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter.

Verder rust op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Tot slot geldt nog de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 3'. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de polders Blokhoven en Vuylcop en productiegerichte paardenhouderijen.



Uitsnede verbeelding

Het voornemen om een fruitteeltbedrijf te beginnen is niet mogelijk binnen de geldende bestemming. Fruitteelt is toegestaan binnen de agrarische bestemming. Echter, het uitoefenen van een fruitteeltbedrijf is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'. Deze aanduiding geldt niet voor het plangebied, waardoor ook geen fruitteeltbedrijf mogelijk is. Omdat er ook geen relevante, toereikende wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om te voorzien in de beoogde functiewijziging, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting vangt in hoofdstuk 2 aan met een beschrijving van het plan. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 en 7 wordt afgesloten met de (economische) uitvoerbaarheid en de procedure.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen op het Eiland van Schalkwijk. Dit is een open en groen gebied ten zuiden van de kern Houten. Het landschap is voornamelijk te typeren als slagenlandschap. Dit is een vrij grootschalig landschap met een regelmatige, rechthoekige verkaveling en rechte wegen. Het landschap heeft een open karakter. Het grondgebruik is overwegend agrarisch. De bebouwde erven staan verspreid in het landschap. Ten zuiden van het plangebied is het bebouwingslint van Schalkwijk aanwezig. Ten noorden is de bebouwde kern van Houten aanwezig. Tegenover het plangebied loopt het Amsterdam-Rijnkanaal.



Luchtfoto omgeving met het plangebied in rood aangeduid

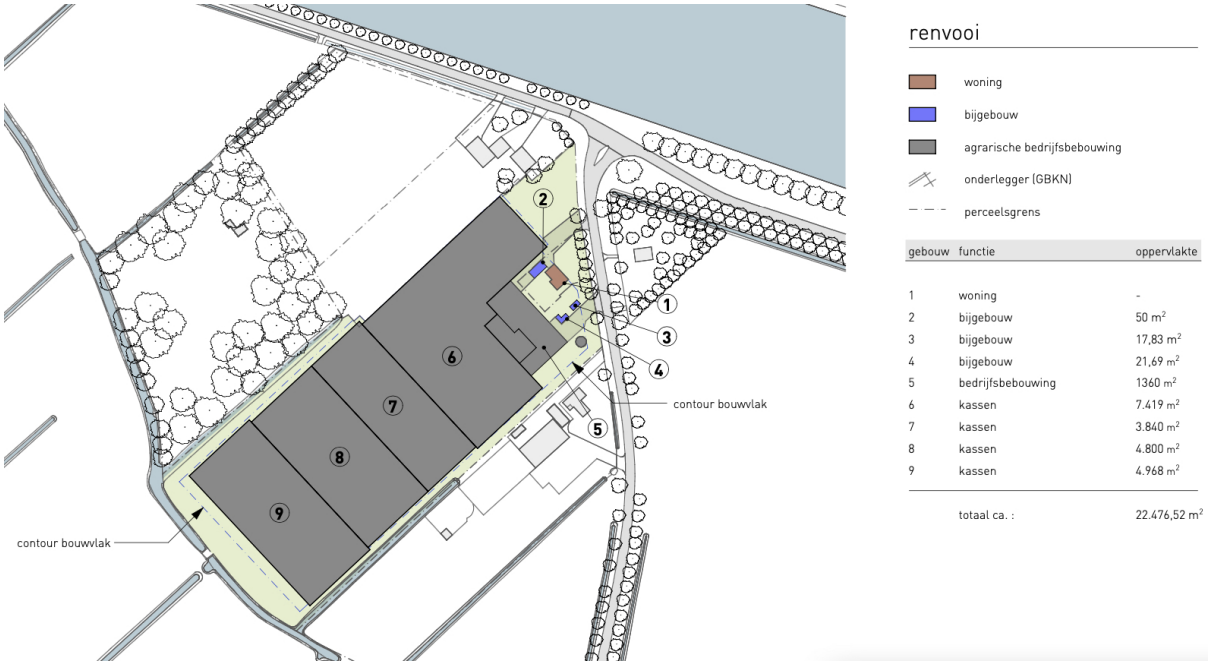
Plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Trip. Dit is een lokale weg in het noorden een T-splitsing vormt met de Kanaaldijk Zuid en in het zuiden aansluit op de Lange Uitweg. Het plangebied heeft een inrit vanaf de Trip. Het glastuinbouwbedrijf is momenteel ingericht voor de teelt van diverse biologische groenten.

In de noordoostelijke hoek is de bedrijfswoning met een drietal bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen hebben een totale oppervlakte van circa 90 m^2. Het overige deel van het plangebied bestaat vrijwel volledig uit bedrijfsbebouwing en kassen. De bedrijfsbebouwing is circa 1360 m^2. De kassen nemen een totale oppervlakte van 21.027 m^2 in beslag. Het totale, bebouwde oppervlak op het perceel komt daarmee neer op circa 22.500 m^2. De glasopstanden hebben een poothoogte van 4,7-5 meter en een bouwhoogte van 5,6-6 meter. Verder zijn er ondersteunende voorzieningen aanwezig, waaronder een WartmeKrachtKoppeling-installatie, verwarmingsinstallatie en een watertechnische installatie. Beplanting is schaars aanwezig binnen het plangebied.



Luchtfoto met het plangebied

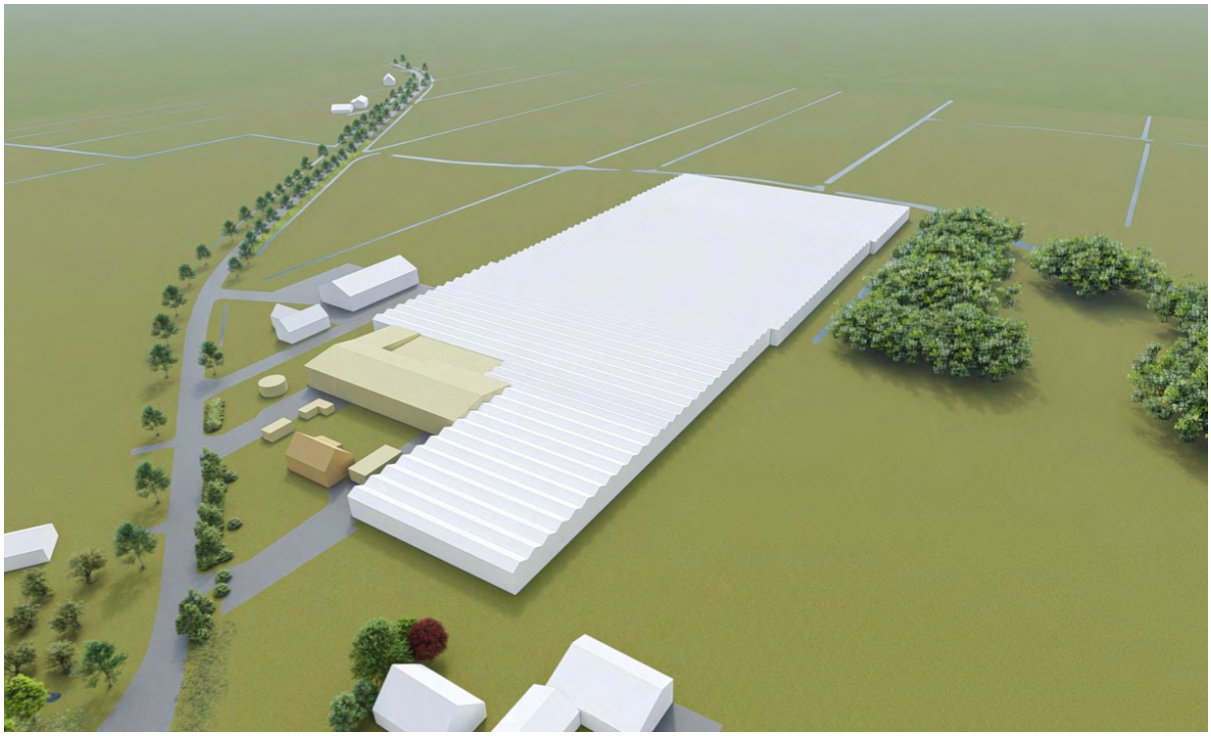


renvooi

- woning
- bijgebouw
- agrarische bedrijfsbebouwing
- onderlegger (GBKN)
- perceelsgrens

gebouw	functie	oppervlakte
1	woning	-
2	bijgebouw	50 m²
3	bijgebouw	17,83 m²
4	bijgebouw	21,69 m²
5	bedrijfsbebouwing	1360 m²
6	kassen	7.419 m²
7	kassen	3.840 m²
8	kassen	4.800 m²
9	kassen	4.968 m²
	totaal ca. :	22.476,52 m²

Situatietekening bestaande situatie



Vogelvluchtperspectief bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaar van het perceel is voornemens de kassen te slopen en op deze locatie kersen te gaan telen. De bedrijfswoning met bijgebouwen en de bedrijfsgebouwen blijven staan. De bestaande koelcellen in de bedrijfsbebouwing blijven hun functie houden alsmede de beregeningsinstallatie met ontijzeringsinstallatie en waterfilter. De WKK-installatie (WarmteKrachtKoppeling) met gasgestookte motor en verwarmingsinstallatie worden verwijderd, wat zorgt voor een reductie van stikstofuitstoot.

De kersenteelt zal plaatsvinden ter plaatse van de te slopen kassen. Ruim 21.000 m^2 aan kassen worden hiervoor gesloopt. In totaal zullen er circa 3.000 kersenbomen geplant worden. In totaal komen er 953 palen, per paal 8x8 cm. De hoogte van de palen t.b.v. de folieconstructie bedraagt 4 meter waardoor de hoogte van de nieuwe situatie (in gesloten toestand) beduidend minder hoog is dan de kassen in de bestaande situatie. De bomen zijn laagstam en dubbel geënt. Hierdoor hebben de bomen een zeer beperkte groei (en daardoor meer kersen). De stam krijgt een omvang van circa 7x7 cm, en de wortels komen niet meer dan 50 cm onder de grond.

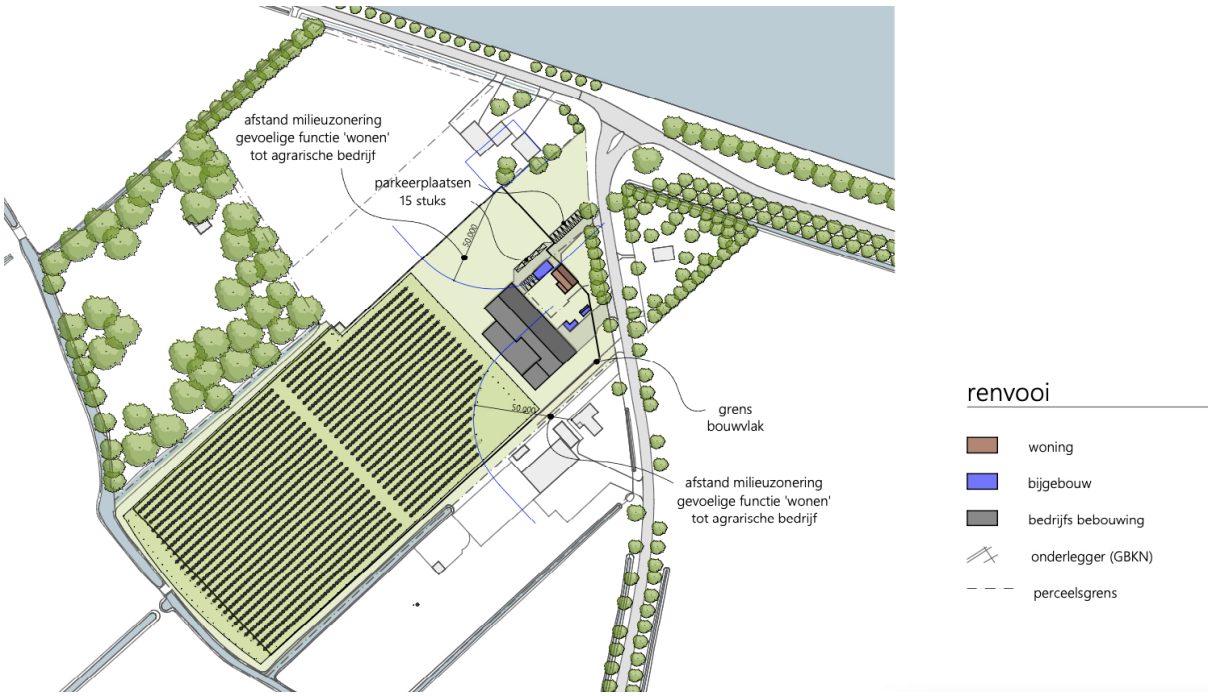
In de periode mei-juli zal een transparante, beschermende folie en een zwarte insectenwering aangebracht moeten worden over de kersenbomen.

Gedurende deze periode worden de kersen beschermd tegen insecten en vogels zodat de oogst geen last heeft van vraat. Tevens vormt de folie bescherming tegen zeer felle zon. Naast dat de tijdelijke, beschermende folie ten gunste komt van de opbrengst zorgt dit er ook voor dat er minder bespoten behoeft te worden. Voor de bestuiving worden korven met metselbijen en hommels geplaatst. Deze insecten zijn zeer nuttig voor de teelt en vergroten de biodiversiteit. Voor de irritatie wordt niet de grond ingegaan, maar 0,3 meter boven de bomen.

Met de functiewijziging naar een kersenteeltbedrijf, is de nieuwe eigenaar ook voornemens kleinschalig aan huis kersen te verkopen. De nieuwe eigenaar verwacht dat deze verkoop aan huis ongeveer 7 weken per jaar plaatsvindt, in de periode juni en juli. De verwachting is dat per dag ongeveer 48 klanten zullen komen (6 klanten per uur, 8 uur per dag). In totaal zal minder dan 5% van de totale volume aan kersenproductie aan huis verkocht worden. In paragraaf 4.4 wordt verder ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

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

In het kader van duurzaamheid worden zonnepanelen geplaatst op de bestaande bedrijfsgebouwen.



Nieuwe situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

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.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

Uit de NOVI volgen geen uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het plangebied. Met onderhavige ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte gewaarborgd. Doel van dit besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. In het Barro zijn de volgende 14 nationale belangen opgenomen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing

Het plangebied is gelegen in een gebied van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, namelijk de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In de provinciale verordening worden echter de regels gesteld om deze kernkwaliteiten te waarborgen. Daarom wordt bij het provinciale beleid verder ingegaan op de kernkwaliteiten van dit erfgoed.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro luidt sinds 1 juli 2017 als volgt: "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."

De 'nieuwe ladder' vergt niet meer dat de 'actuele regionale behoefte' wordt beschreven, volstaan kan worden met de 'behoefte'. Relevant is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Artikel 1.1.1, lid 1 Bro geeft de volgende definitie aan stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens jurisprudentie (zie de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zaaknummer 201608869/1 d.d. 28 juni 2017) dat er 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Voor 'wonen' is het daarom de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

Dit plan voorziet in een functiewijziging van een glastuinbouwbedrijf naar een kersenteeltbedrijf. Hiermee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De Omgevingsvisie is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De Omgevingsvisie is uitgewerkt aan de hand van 7 thema's en 3 regio's. De thema's zijn als volgt:

1. Stad en land gezond.

2. Klimaatbestendig en waterrobuust.
3. Duurzame energie.
4. Vitale steden en dorpen.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De drie regio's zijn U16, Amersfoort en Foodvalley.

De Omgevingsvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Interim Omgevingsverordening, die tegelijk met de Omgevingsvisie is vastgesteld. Op grond van de Wro heeft de Omgevingsvisie alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De Interim Omgevingsverordening zorgt voor doorwerking van het beleid en is bindend voor de gemeenten.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht is vastgesteld door de Provinciale Staten op 10 maart 2021. De omgevingsverordening bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de omgevingsverordening staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de omgevingsverordening zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen.

De omgevingsverordening geeft soms harde ruimtelijke grenzen aan. Soms wordt volstaan met de verplichting om een ruimtelijke keuze voor een bepaald beleidsaspect goed te onderbouwen. Daarnaast bevat de omgevingsverordening ook regels die voortvloeien uit het Barro. Bij de verordening zijn verschillende kaarten opgenomen. Navolgend worden de voor het plangebied relevante bepalingen besproken.

Watersysteem

Op de kaart 'watersysteem' is het plangebied gelegen binnen een overstroombaar gebied. Artikel 2.10 bepaalt hierover het volgende:

1. *Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat bestemmingen en regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven.*
2. *De motivering op een bestemmingsplan bevat een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan.*

Toetsing

Het plangebied is binnendijks gelegen en dit plan voorziet niet in woonwijken of bedrijventerreinen. Hierdoor hoeft geen rekening gehouden te worden met overstromingsrisico's.

Cultuurhistorie en landschap

Op de kaart 'cultuurhistorie en landschap' is het plangebied gelegen in het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Artikel 10.6f bepaalt hierover het volgende:

1. *Het is verboden in het (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies de uitzonderlijke universele waarde aan te tasten.*
2. *Als uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies gelden de kernkwaliteiten, bedoeld in de Bijlage 14 Cultuurhistorie bij deze verordening en de Gebiedsanalyses Kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies.*

De belangrijkste te onderscheiden componenten van de uitzonderlijke universele waarde van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinies zijn, voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie:

a. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
    1. inundatiegebieden;
    2. een zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
    3. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
    4. waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met

verdedigingswerken en inundatiegebieden;
5. overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
6. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; en
7. de historische vestingstructuur van de vestingsteden, waaronder Nieuwersluis, gelegen in de Provincie Utrecht;

b. de grote openheid; en
c. het groene en overwegend rustige karakter.

Toetsing

Het plangebied ligt in een inundatiegebied. Kenmerkend voor onder andere het Eiland van Schalkwijk zijn de inundatiewerken. Het gebied fungeerde namelijk in hoge mate als ‘kraan’ voor de inundatie van het gebied aan de oostkant van Utrecht, met in totaal 5 sluizen aan de Lek en lange kanalen richting Utrecht.

Het gebied is een voormalig inundatiegebied maar is bebouwd met kassen. Door sanering van de kassen verdwijnt de bebouwing. Fruitteelt is gebiedseigen en vormde historisch gezien geen belemmering voor inundatie, terwijl bebouwing dat wel is. Vanuit die optiek is fruitteelt (cultuur)historisch gezien een goede keuze. Dit plan doet geen afbreuk aan de waarden van de Hollandse Waterlinies.

Cultuurhistorie en landschap

Op de kaart 'cultuurhistorie en landschap kaart 2' is het plangebied gelegen binnen het Landschap Rivierengebied. Artikel 7.9 bepaalt hierover het volgende:

1. Landschap bestaat uit Landschap Eemland, Landschap Gelderse Vallei, Landschap Groene Hart, Landschap Rivierengebied en Landschap Utrechtse Heuvelrug.
2. De kernkwaliteiten zijn per gebied vastgelegd in de bijlage Bijlage 15 Kernkwaliteiten Landschap bij deze verordening.
3. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in Landschap bevat:
   a. bestemmingen en regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten; en
   b. geen bestemmingen of regels die nieuwe activiteiten toestaan die de kernkwaliteiten onevenredig aantasten.
4. De motivering van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

De kernkwaliteiten voor het Landschap Rivierengebied zijn als volgt:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Toetsing

Dit plan voorziet in een functiewijziging van een glastuinbouwbedrijf naar een kersenteeltbedrijf. De kassen zullen verwijderd worden, en maken plaats voor kersenbomen. Hierdoor wordt de openheid van het slagenlandschap versterkt. Dit plan doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied

De gemeenten Wijk bij Duurstede, Bunnik en Houten stelden gezamenlijk een omgevingsvisie voor het buitengebied op: de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied. Op 18 april 2017 heeft de gemeente Wijk bij Duurstede de Omgevingsvisie vastgesteld.

Specifiek over landbouw is het volgende beschreven:

We zijn trots op de landbouw in ons gebied. Zo bepalen zij via hun bedrijfsvoering in grote mate de aantrekkelijkheid van het toeristisch-recreatief product en de bijbehorende aantrekkelijkheid van dit gebied. Volgens ons is een sterkere integratie van de waarden van landbouw en samenleving de richting waarin de sector zich moet ontwikkelen. Wij kiezen de kracht van de individuele agrarische ondernemers als beginpunt. Veel agrarische ondernemers zien de vragen die de samenleving heeft over bijvoorbeeld dierveiligheid, milieu en

ruimte als uitdaging om te innoveren. Die houding willen we stimuleren, vernieuwing en innovatie zijn niet voor niets twee van onze speerpunten.

Toetsing

Met het initiatief wordt bijgedragen aan een vitaal en aantrekkelijk platteland. De bestaande activiteiten wijzigen van een glastuinbouwbedrijf naar kersenteelt. Daarbij wordt voorzien in een kleinschalige verkoop van kersen aan huis. Dit stimuleert de aantrekkelijkheid van het toeristisch-recreatief product en de bijbehorende aantrekkelijkheid van het gebied.

Dit plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Kromme Rijngebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

De Structuurvisie Eiland van Schalkwijk is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2011. Het gemeentebestuur van Houten legt met de structuurvisie een toekomstbeeld neer voor het Eiland van Schalkwijk. Met deze visie geeft de gemeente planologische duidelijkheid. Een visie die gericht is op de duurzame ontwikkeling van het eiland met en door alle betrokken partijen. Het is een uitdaging, want in de gemeentelijke visie zijn het de ondernemers en bewoners zelf die, rekening houdend met de kwaliteiten in het gebied, aan zet zijn om het Eiland van Schalkwijk een duurzame toekomst te geven.

Specifiek over landbouw beschrijft de structuurvisie het volgende:

De Landbouw is en blijft de belangrijkste economische drager en beheerder van het agrarisch cultuurlandschap op het Eiland van Schalkwijk. De landbouw is de enige economische functie die het landschap gebiedsdekkend kan dragen.

"De landbouw maakt voortdurend ontwikkelingen door en toont een grote veerkracht bij maatschappelijke veranderingen. In een aantal agrarische bedrijfstakken neemt de economische vitaliteit echter af. Dit zet aan tot vernieuwing van de landbouwsector. De landbouwsector op het Eiland van Schalkwijk heeft behoefte aan economische structuurversterking en ruimte voor ontwikkeling.

Een duurzaamheidseconomie heeft de toekomst en de landbouw kan hierin een cruciale rol vervullen. Bijvoorbeeld door innovatie (als energieproductie en ontwikkeling van nieuwe teelten), verbreding of intensivering van de bedrijfsvoering. De verbreding van de bedrijfsvoering wordt ruimer mogelijk gemaakt. Agrarische bedrijven kunnen als nevenfunctie inzetten op bijvoorbeeld kleinschalige recreatie, de verkoop van streekproducten, educatie of agrarisch natuurbeheer.

Daarnaast kan de landbouw een rol vervullen in de versterking van de ruimtelijke kwaliteiten. Natuur en landschap én landbouw zijn van grote betekenis voor de toekomst van het landelijk gebied in de regio. Ze zijn ook bepalend in hoeverre het landelijk gebied een duurzaam tegenwicht kan bieden voor verstedelijking. Door combinaties te zoeken met functies als water, natuur en recreatie kan het landelijk gebied duurzaam worden ontwikkeld en het agrarisch cultuurlandschap worden behouden voor de toekomst.

De structuurvisie biedt ruimte voor uitbreiding en maakt ruimte voor verschillende vormen van agrarische bedrijfsvoering. Met gerichte inzet moeten de juiste randvoorwaarden ontstaan voor een vitale en duurzame landbouwsector. Een zonering versterkt de ruimtelijke structuur en de vitaliteit van de agrarische sector."

Toetsing

Dit plan voorziet in een functiewijziging van de huidige agrarische bedrijfsvoering. De nieuwe eigenaar wil stoppen met glastuinbouw, om te beginnen met het telen van kersen. Deze doorontwikkeling van de bestaande bedrijfslocatie leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een hoogwaardige gebiedseigen fruitteelt op een grondgebonden wijze. Dit is in overeenstemming met de structuurvisie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In deze paragraaf worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.2 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd. Bodemonderzoek is bij een functiewijziging slechts noodzakelijk wanneer er in de nieuwe situatie sprake is van een gevoeliger bodemgebruik.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in de functiewijziging van een glastuinbouwbedrijf naar een kersenteeltbedrijf. In de nieuwe situatie is geen sprake van een gevoeliger bodemgebruik. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig voor dit bestemmingsplan.

Voor dit plan is adviesbureau SAM een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna worden de uitkomsten kort besproken.

Op 1 locatie is asbest aangetroffen. De bron betreft asbesthoudende restanten beglazingskit op één kasgoot ter plaatse van de opslagruimte grenzend aan teeltruimte 5. Op de overige kasgoten is geen kit aangetroffen. Deze bron is volgens het Asbestverwijderingsbesluit wettelijk vrijgesteld van de inventarisatieplicht. Als gevolg daarvan kan de sanering van deze bron buiten het Procescertificaat Asbestverwijdering geschieden. De afvalstoffen dienen selectief en milieukundig te worden verwijderd en te worden gestort als asbesthoudend materiaal bij een erkende stortlocatie.

Conclusie

De bodemkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van

milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Planspecifiek

Onderhavig plan voorziet in een functiewijziging naar een fruitteeltbedrijf. De milieucategorie wijzigt echter niet ten opzichte van de bestaande situatie, een glastuinbouwbedrijf. Voor het fruitteeltbedrijf geldt milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies zijn de woningen aan de Trip 1 en 5. De bestemmingsvlakken van deze woningen grenzen direct aan het plangebied, waardoor niet aan de richtafstand voldaan kan worden. Echter, ten opzichte van de bestaande situatie vindt er geen wijziging plaats van de afstand van het bouwvlak tot aan deze woningen.

Rekening houdend met een afstand van 50 meter voor de spuitzone, wat als algemeen gehanteerde vuistregel wordt gehanteerd, zijn de eerste bomenrijen gesitueerd op een afstand van tenminste 50 meter vanaf de woningen aan de Trip 1 en 5.

In het kader van driftreductie houdt het bedrijf de verplichte 3 meter van de sloot aan (vanaf de zijkanten) en 5 meter (achter). Vanwege de vereiste 99% driftreductie gebruikt het bedrijf een spuit die in de 99% driftreductie categorie valt (DRT 99%).

Overige milieugevoelige functies zijn op ruimere afstand gelegen.

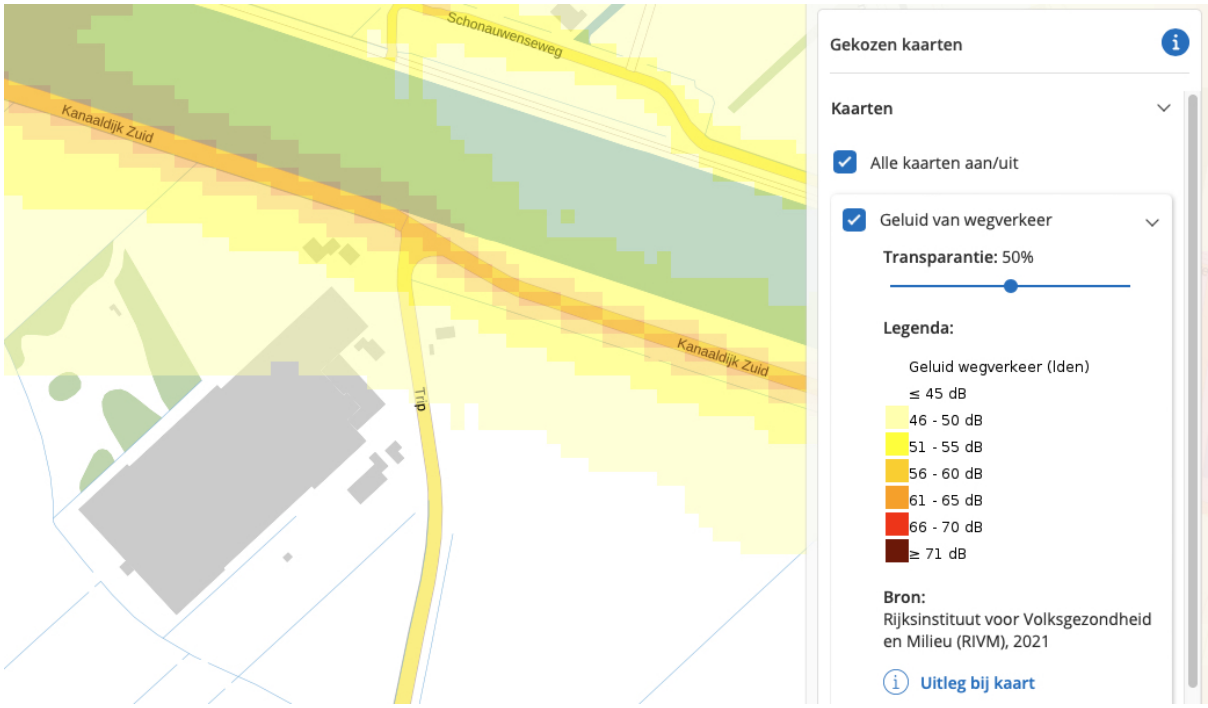
Conclusie

Milieuzoneringen vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsfeer van de Trip en andere omliggende wegen, waar een maximumsnelheid van 60 km/u geldt (geluidzone 250 meter). Daarnaast is op ruim 4 kilometer ten westen de A27 aanwezig. Het plangebied ligt ruim buiten deze geluidzone.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe, geluidgevoelige functie. Het betreft enkel de functiewijziging van glastuinbouw naar fruitteelt. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Uit kaarten van Atlas Leefomgeving blijkt dat de bedrijfswoning gelegen is binnen de 46-50 dB contour. Hierdoor is het aannemelijk dat ter plaatse sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede geluidskaart wegverkeer Atlas Leefomgeving

Conclusie

Geluidhinder staat de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren.

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van glastuinbouw naar fruitteelt. De verkeersaantrekkende werking hiervan is dusdanig beperkt dat bij voorbaat worden aangenomen dat de effecten op de luchtkwaliteit daarvan lager zijn dan de projecten die per definitie niet in betekende mate bijdragen aan het verslechteren van de lucht kwaliteit, zoals een woningbouwlocatie met 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Daarom kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat dit plan niet in betekende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit en dat luchtkwaliteitsonderzoek daarom niet nodig is.

Conclusie

Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

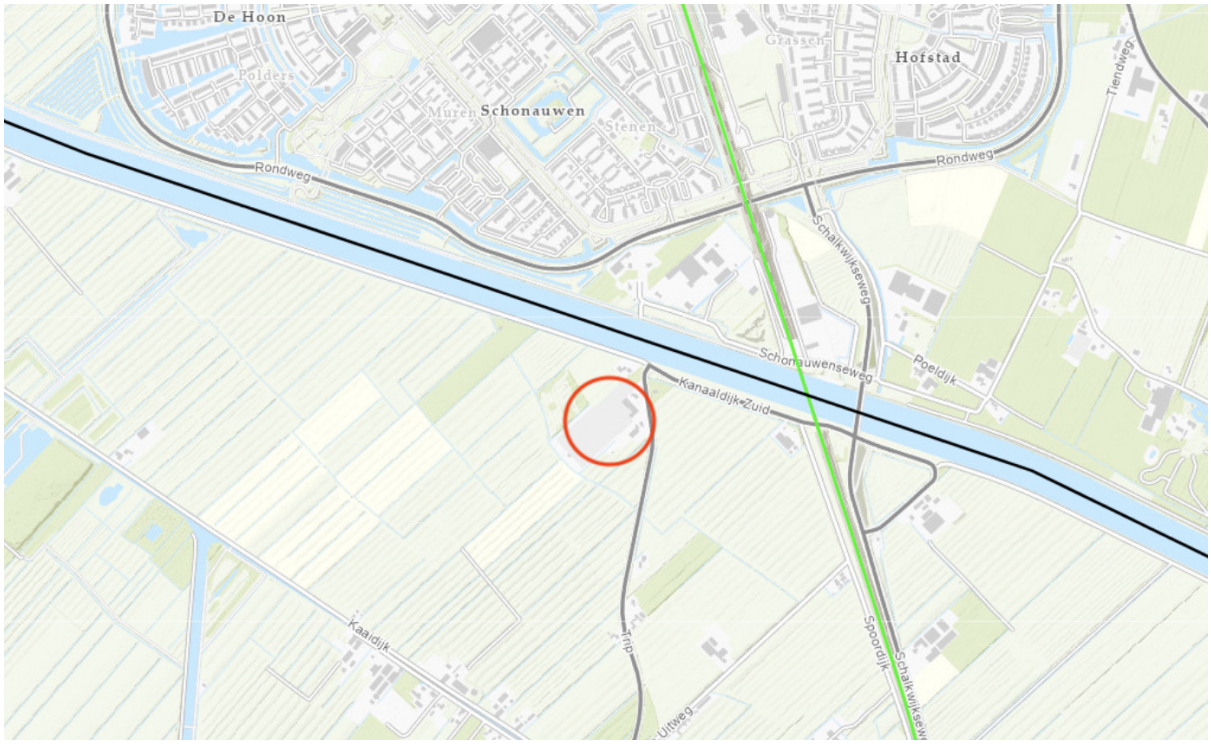
4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe hanteren het Bevi en het externe veiligheidsbeleid ten aanzien van transportassen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

Planspecifiek



Uitsnede risicokaart

Op de risicokaart (www.risicokaart.nl) is te zien dat het plangebied niet gelegen is binnen de invloedsfeer van Bevi-bedrijven. Wel is er ten oosten een spoorlijn aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In het kader van het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk is reeds beschreven dat geen sprake is van een PR 10-6-contour en/of plasbrandaandachtsgebied voor deze spoorlijn. Ook over het Amsterdam-Rijnkanaal vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Hierover is in het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk aangegeven dat op grond van het Btev rekening gehouden moet worden met een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter aan weeszijden van deze route. Het bestemmingsplan biedt geen bouwmogelijkheden binnen dit plasbrandaandachtsgebied. Voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen 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. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een relevante wijziging van de personendichtheid in het plangebied. Een groepsrisicoberekening is niet nodig.

Conclusie

Externe veiligheidsrisico's staan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan niet in de weg.

4.1.7 Milieueffectrapportage

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan-m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project-m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het wijzigen van een glastuinbouwbedrijf naar een fruitteeltbedrijf is niet opgenomen in een van de categorieën in de bijlage van het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een (vormvrije) m.e.r.--beoordeling over te gaan.

Conclusie

Een MER, m.e.r.-beoordeling of vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig voor dit plan.

4.2 Erfgoed

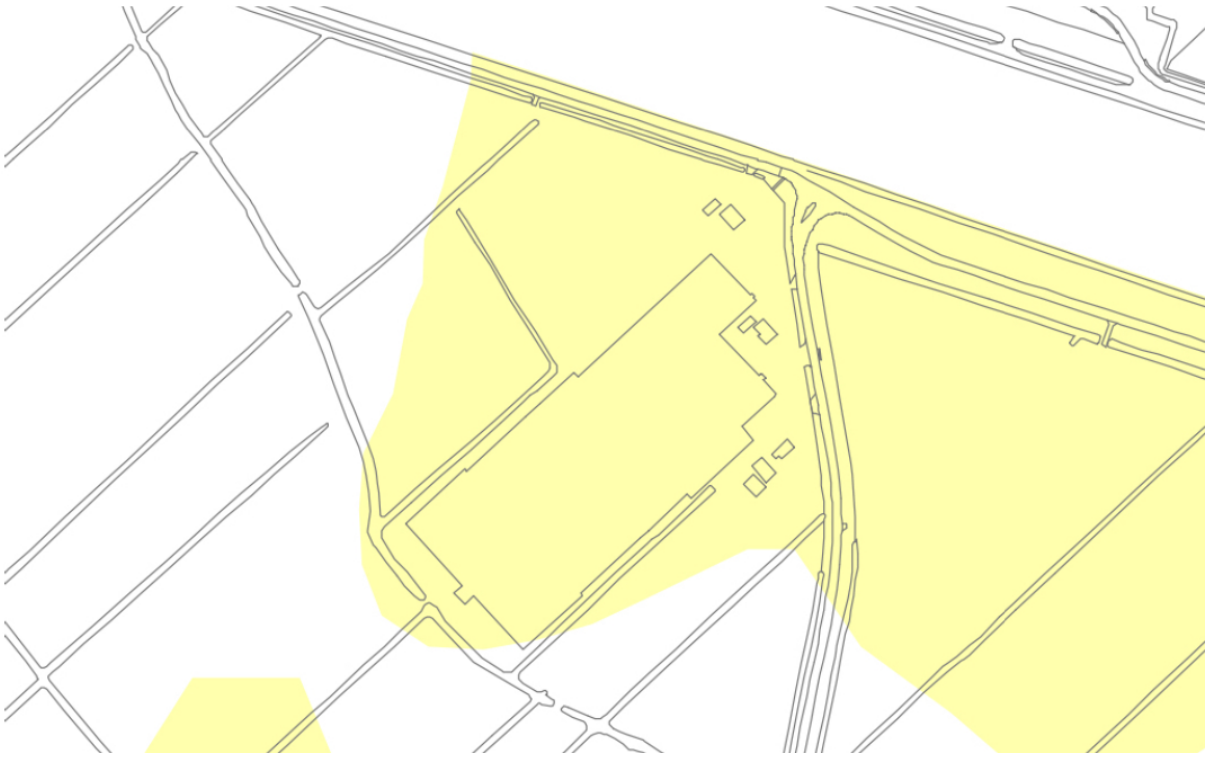
De Erfgoedwet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

4.2.1 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten is het plangebied gelegen in een gebied met een gematigde archeologische verwachting. Het beleid hiervoor is dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bouwwerken groter dan 5000 m^2 en dieper dan 1 m onder het maaiveld.

Planspecifiek

Dit plan voorziet niet in nieuwe bouwwerken. In totaal zullen er circa 3.000 kersenbomen geplant worden. In totaal komen er 953 palen, per paal 8x8 cm. De stam krijgt een omvang van circa 7x7 cm, en de wortels komen niet meer dan 50 cm onder de grond. Hiermee worden de genoemde ondergrenzen niet overschreden.



Uitsnede archeologische beleidskaart Houten

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.2.2 Cultuurhistorie

De Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Per 26 juli 2021 is de Nieuwe Hollandse Waterlinie op de UNESCO Werelderfgoedlijst gekomen als uitbreiding van de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam heeft al vanaf 1996 de UNESCO-status. Beide linies zijn erfgoed van wereldniveau en heten nu samen de Hollandse Waterlinies.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in deelgebied 'Vreeswijk - Eiland van Schalkwijk'. In de Gebiedsanalyse kernkwaliteiten Hollandse Waterlinies zijn voor dit deelgebied de volgende kernkwaliteiten beschreven:

Strategisch Landschap:

- Hoofdverdedigingslijn duidelijk herkenbaar aan de Lekdijk en daar gelegen aan de rand van het open agrarische gebied op de overgang naar het winterbed van de rivier;
- Driedubbele hoofdverdedigingslijn ter hoogte van Nieuwegein; alleen de in de jaren 30 verlegde lijn naar het Lekkanaal ligt binnen het Werelderfgoedgebied;
- Verboden kringen open in het landelijk gebied van Houten: Kringen van Fort Honswijk, Werk aan de Korte Uitweg, Werk aan de Waalse Wetering. Niet of veel minder open verboden kringen bij Fort Jutphaas en Fort Vreeswijk, bij laatstgenoemde wel aan de Lekzijde;
- Brede inundatiegebieden aan de zuidkant, in het landelijk gebied van Houten. Grotendeels open en herkenbaar, maar met diffuse begrenzing (geen perceelsgrenzen); hoger gelegen stroomruggronden vormen de grens. Op enkele locaties is het inundatiegebied bebouwd en niet meer herkenbaar, zoals bij Nieuwegein (bedrijventerrein 't Klooster) en, Schalkwijk (omgeving Biesterlaan);
- Twee duidelijke wateraccessen: de Lek en het (verbrede) Lekkanaal.

Watermanagement:

- Karakteristieke inundatiesluizen en markante waterwerken, waaronder de Plofsluis, Rijkshulpschutsluis, Oude Sluis, Beatrixsluis (alledrie Vreeswijk), de inundatiesluis (restant) in de Lekdijk bij Fort Honswijk, kleinere elementen bij het Lekkanaal;
- Het inundatiekanaal Honswijk overgaand naar de Schalkwijksche wetering;

Militaire werken:

- Forten op strategische posities langs en in de nabijheid van de Lek: Fort Vreeswijk, Fort Honswijk, Werk aan de Waalse Wetering (rand stroomrug);
- Herkenbare ensembles: vooral Fort Honswijk- inundatiekanaal - gedekte weg - Lunet aan de Snel - Werk aan de Korte Uitweg;
- Veelheid aan militaire objecten als kazematten en groepsschuilplaatsen langs de hoofdverdedigingslijn: bij de Lekdijk het Werk aan de Groeneweg met dubbele loopgravenlinie, groepsschuilplaatsen, antitankgracht en tankversperringen op de dijk, langs het Lekkanaal (nu "objects trouvés") met kazemat, hoek Lekdijk-Lekkanaal, enkele groepsschuilplaatsen en inundatiesluis.

Zoals in paragraaf 3.2.2 benoemd is, ligt het plangebied in een inundatiegebied. Kenmerkend voor onder andere het Eiland van Schalkwijk zijn de inundatiewerken. Het gebied fungeerde namelijk in hoge mate als 'kraan' voor de inundatie van het gebied aan de oostkant van Utrecht, met in totaal 5 sluizen aan de Lek en lange kanalen richting Utrecht.

Het plangebied is een voormalig inundatiegebied maar is bebouwd met kassen. Door sanering van de kassen verdwijnt de bebouwing, wat al zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Fruitteelt is gebiedseigen en vormde historisch gezien geen belemmering voor inundatie, terwijl bebouwing dat wel is. De hoogte van de palen t.b.v. de folieconstructie bedraagt 4 meter waardoor de hoogte van de nieuwe situatie (in gesloten toestand) beduidend minder hoog is dan de kassen in de bestaande situatie. Vanuit die optiek is fruitteelt (cultuur)historisch gezien een goede keuze. De bomen worden ongeveer 3 meter hoog. Dit is lager dan de bestaande kassen, die ruim 6 meter hoog zijn.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan de waarden van de Hollandse Waterlinie.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het houtopstanden in Nederland

Soortenbescherming

Het plangebied betreft nu een gecultiveerd agrarisch bedrijfsperceel, gelegen in het buitengebied van Houten. Dit plan voorziet in een fruitteeltbedrijf. De bestaande kassen worden hiervoor gesloopt. Hierbij zijn geen (sporen van bewoning door) beschermde soorten te verwachten noch aangetoond. De ontwikkeling zal geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten. Voor het slopen van de kassen is reeds een sloopmelding gedaan.

De ontwikkeling zal verder een positief effect hebben op de biodiversiteit. Zo komen er meer bomen en worden bijen en hommels ingezet voor bestuiving.

Gebiedsbescherming

Dit plan gaat over een functiewijziging van glastuinbouw naar fruitteelt. Hiervoor zullen alle kassen gesloopt worden. Gezien de aard van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebieden vormen beschermde natuurgebieden geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Het plangebied ligt op circa 8,5 km van Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk). Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op meer dan 11 km vanaf het plangebied. Een Aerius-berekening, voor eventuele stikstofdepositie, is voor dit plan dan ook niet noodzakelijk. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en de Groene contour uit de Interim Omgevingsverordening.

Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.4 Verkeer en parkeren

Met onderhavig bestemmingsplan vindt een functiewijziging van het plangebied plaats. Praktisch verandert alleen de wijze van telen binnen de bedrijfsvoering. Het perceel blijft ontsloten via de Trip. Met deze ontwikkeling zal geen (significante) toename plaatsvinden van de verkeersgeneratie.

Met de functiewijziging naar een kersenteeltbedrijf, is de nieuwe eigenaar ook voornemens kleinschalig aan huis kersen te verkopen. Daardoor vindt wel een toename van de verkeersgeneratie plaats. De nieuwe eigenaar verwacht dat deze verkoop aan huis ongeveer 7 weken per jaar plaatsvindt, in de periode juni en juli. De verwachting is dat per dag ongeveer 48 klanten zullen komen (6 klanten per uur, 8 uur per dag). Dit resulteert in een verkeersgeneratie van 96 verkeersbewegingen per etmaal, gedurende 7 weken. Deze toename kan opgevangen worden in de bestaande capaciteit van de Trip en overige omliggende wegen.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte worden de parkeernormen aangehouden uit de Nota parkeernormen van de gemeente Houten. Voor de bedrijfswoning geldt een parkeernorm van 2,2, afgerond 2 parkeerplaatsen. Het fruitteeltbedrijf is aan te merken als arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. De parkeernorm bedraagt 1,1 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. In de nieuwe situatie blijft 1360 m^2 aan bedrijfsbebouwing staan. De parkeernorm komt daarmee neer op afgerond 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om te voorzien in deze parkeerplaatsen. Zoals op de situatietekening in paragraaf 2.2 te zien is, wordt voorzien in 15 parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt voldaan aan de parkeernormen.

4.5 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Waterstructuurvisie Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

In de Waterstructuurvisie is de toekomstvisie van het Hoogheemraadschap weergegeven. Belangrijkste doelstelling is dat het water meer ruimte moet krijgen om het hoofd te bieden aan klimaatveranderingen. Het middel dat hiervoor wordt ingezet is het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Dit houdt in dat regenwater niet meteen wordt afgevoerd via het riool, maar wordt vastgehouden. Bijvoorbeeld door het in de grond te laten zakken of te verzamelen in sloten. Het bergen vindt plaats door het opslaan van overtollig water in speciale meren of aangewezen polders. Op die manier is er ook schoon water in voorraad voor droge tijden. Pas in het uiterste geval wordt meer gevraagd van de gemalen (afvoeren).

Planspecifiek

Met dit plan neemt de bebouwing en daarmee het verhard oppervlak op het plangebied af. Hemelwater kan en zal blijven infiltreren in de bodem. Daarmee is er geen aanleiding om waterbergende maatregelen te treffen.

In het plangebied en de omgeving is geen grondwateroverlast bekend. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Rond het plangebied zijn sloten aanwezig, die voor de afwatering zorgen. Dit betreffen C-watergangen. Deze wijziging heeft geen gevolgen op het functioneren van deze watergangen.

Conclusie

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het 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 bezien 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

Voor de regels van dit plan zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk als basis gebruikt. Die regels zijn vervolgens ontdaan van overbodige elementen, geactualiseerd op gewijzigde wetgeving en op onderdelen aangepast in verband met de beoogde situatie in het plangebied. De gegeven bestemming worden hierna kort besproken.

5.2 Bestemmingsregels

De gegeven bestemmingen worden hierna kort besproken.

5.2.1 Agrarisch

Het plangebied behoudt de agrarische bestemming. De functieaanduiding 'glastuinbouw' verdwijnt, en maakt plaats voor de aanduiding 'fruitteelt'. Hiermee wordt het mogelijk te voorzien in een fruitteeltbedrijf. Omdat de kassen gesloopt worden zal het bouwvlak een kleinere vorm krijgen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. Het gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoning c.q. plattelandswoning en bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 ha bedragen. In afwijking hiervan gelden afwijkende maximale oppervlaktes aan gebouwen voor fruitteelt en koelruimtes ten behoeve van fruitteelt, afhankelijk van het grondoppervlak waarop fruit geteeld wordt.

5.2.2 Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' blijft gelden. Hiermee zijn deze gronden, naast voor de andere voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

Om daadwerkelijk te kunnen beschermen, is in deze bestemming een specifiek op dit onderwerp toegesneden omgevingsvergunning opgenomen. Verder is er een onderzoeksplicht opgenomen voor een archeologisch onderzoek. Deze onderzoeksplicht geldt bij een ontwikkeling groter dan 5000 m^2 en dieper dan 1 m onder het maaiveld.

5.2.3 Waarde - Landschap 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 3' blijft ook gelden. Hiermee zijn deze gronden mede bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de polders Blokhoven en Vuylcop en productiegerichte paardenhouderijen.

5.3 Algemene regels

Naast de regels ten aanzien van specifieke bestemmingen, zijn er ook algemene regels opgesteld. Deze regels gelden onafhankelijk van het type bestemming. De belangrijkste van de algemene regels zijn:

Algemene bouwregels

Hierin is een regeling opgenomen dat bestaande legale afwijkingen ten aanzien van voorgeschreven maatvoeringen zijn toegestaan. Deze worden daarmee niet onder het overgangsrecht geplaatst.

Algemene aanduidingsregels

Hierin is een regeling opgenomen dat plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - spuitvrije zone’ het gebruik maken van chemische gewasbeschermingsen, bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan is.

Algemene gebruiksregels

Binnen de gebruiksregels is een opsomming opgenomen waarin de zogenaamde 'verboden' gebruiken zijn opgesomd.

Algemene afwijkingsregels:

- het met 10% afwijken van in het -plan aangegeven maten en percentages;
- het onder voorwaarden afwijken van de bestemmingsbepalingen met betrekking tot het vergroten van de inhoud van de woning;
- het onder voorwaarden afwijken van de bestemmingsbepalingen met betrekking tot de realisatie van mini windturbines;
- het onder voorwaarden afwijken van de bestemmingsbepalingen voor de herbouw van de bedrijfswonng.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan 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.

Artikel 3.6 Wro stelt dat men bij een bestemmingsplan kan bepalen dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen of moeten uitwerken. Dit mag alleen binnen de in het bestemmingsplan gestelde regels. De bevoegdheid (om te wijzigen) of de opdracht (om uit te werken) kan alleen aan burgemeester en wethouders worden toebedeeld. Dus niet aan de gemeenteraad zelf.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak als bedoeld in de gemeentelijke inspraakverordening kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. Inspraak en participatie wordt dan overgelaten aan de initiatiefnemers.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor eenieder 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 voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep 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.

6.1.2 Participatie

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

6.1.3 Vooroverleg

Het concept van dit bestemmingsplan is toegezonden aan Rijkswaterstaat, de provincie Utrecht, Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden en de Veiligheidsregio Utrecht in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio Utrecht hebben geen bezwaren gegeven. De provincie heeft geadviseerd groene netten te gebruiken. Dit is echter teeltechnisch niet mogelijk. Groene en zwarte netten absorberen warmte waardoor het te warm zal worden waardoor de groei van de bomen en de kersen belemmerd wordt. Het hoogheemraadschap heeft geadviseerd de dam te verwijderen. In een later stadium zal gekeken worden naar dit advies.

6.1.4 Voorontwerp

De ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, heeft een beperkte invloed op zijn omgeving. Daarom heeft geen voorontwerp van dit plan voor inspraak ter inzage gelegen.

6.1.5 Ontwerp

Met ingang van donderdag 24 augustus 2023 tot en met woensdag 4 oktober 2023 heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan voorkomt dat in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangewezen. Onderhavige plan voorziet in een bouwplan zoals dat in artikel 6.2.1 Bro is benoemd. Toch is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten die samenhangen met de onderhavige herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Deze herziening heeft derhalve voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Asbestinventarisatie

Postadres
Postbus 70
2690 AB 's-Gravenzande
T 0174 620244
F 0174 629272

Bezoekadres
Franklinstraat 2E
2691 HB 's-Gravenzande

SAM advies bv
Sloop | Asbest | Milieu

Rapportage Asbestinventarisatie conform het Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie

Projectnummer: 202201007



De tuinbouwkas aan de Trip 3 te Schalkwijk

Opdrachtgever	:	Mustang Demolition Noordeindseweg 346A 2651lm Berkel en Rodenrijs
t.a.v	:	Dhr. H. Kerklaan
Versie	:	1
Datum onderzoek	:	20 januari 2022
Datum autorisatie	:	27 januari 2022
Rapportage geldig tot	:	27 januari 2025
LAVS-activeringscode	:	74f38314-5b25-45e5-b2f1-dcc5aae78788
SCA-code	:	07-D070033.01

Paraaf technisch manager:

Normec Asbestinventarisatie
Normec ISO 9001 ISO 9001
Normec VCA*

I. TITELBLAD

Projectgegevens

Adres	:	Trip 3
Postcode en plaats	:	3998WC Schalkwijk
Projectnummer	:	202201007_V1

Opdrachtgever

Naam	:	Mustang Demolition
Adres	:	Noordeindseweg 346A
Postcode en plaats	:	2651lm Berkel en Rodenrijs
Contactpersoon	:	Dhr. H. Kerklaan

Uitvoerend inventarisatiebureau

Naam	:	SAM advies BV
Certificaatnummer Ascert	:	07-D070033.01
Adres	:	Postbus 70
Postcode en plaats	:	2690 AB te 's-Gravenzande
Telefoonnummer	:	0174-620244
Website	:	www.samprojecten.nl
Email	:	info@samprojecten.nl

Uitvoerend inventariseerder (DIA)

Naam	:	Dhr. G. van Dijk
DIA (SCA-code)	:	51E-141220-411766

Technisch verantwoordelijke (DIA)

Naam	:	Dhr. J. van der Maarel
DIA (SCA-code)	:	51E-171220-411765

Omschrijving van de onderzochte bouwkundige eenheid
- de tuinbouwkas

Doel van het onderzoek
- de sloop

Destructief onderzoek uitgevoerd
- ja

Reikwijdte uitgevoerd onderzoek
- ☐ Gehele bouwwerk of gehele object
- ☒ Gedeelte van bouwwerk of gedeelte van object
- ☐ Bouwwerk of object en het gebied rondom het bouwwerk of object
- ☐ Uitsluitend het gebied rondom het bouwwerk of het object

Geschiktheid uitgevoerd onderzoek
- ☐ Geschikt voor uitsluitend de verwijdering van het in dit rapport genoemde asbesthoudende materiaal
- ☐ Geschikt voor renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten
- ☒ Geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop
- ☐ Niet geschikt voor asbestverwijdering, risicobeoordeling noodzakelijk

Inhoudsopgave

1 Samenvatting 4

2 Omschrijving van de opdracht 5
2.1 Aanleiding onderzoek 5
2.1.1 Algemene beperking 5
2.1.2 Beperkingen specifiek geldend voor dit project 6
2.2 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies 6

3 Methoden 7

4 Resultaten 8
4.1 Bevindingen vooronderzoek 8
4.2 Bevindingen visuele inspectie 8
4.3 Indeling in risicoklassen 10

5 Bijlagen 11
5.1 Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen 12
5.2 Beknopt verslag vooronderzoek 14
5.3 Overige projectfoto's 15
5.4 Integrale opname analysecertificaten 17
5.5 De oorspronkelijke toepassingrelateerde output van de SMA-rt risicoklassebepaling 18
5.6 Procescertificaat asbestinventarisatie 19

1 Samenvatting

In opdracht van Dhr. H. Kerklaan van Mustang Demolition is door de medewerkers van SAM advies BV een asbestinventarisatie uitgevoerd in de tuinbouwkas aan de Trip 3 te Schalkwijk. Het onderzoek is uitgevoerd op 20 januari 2022 conform de eisen zoals is vastgelegd in het Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie.

Het onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de tuinbouwkas gelegen aan de Trip 3 te Schalkwijk. De tuinbouwkas is onderverdeelt in vijf teeltruimten en een opslagruimte. Overige (bouw)delen op het perceel maken geen deel uit van het project en vallen derhalve buiten de reikwijdte van het onderzoek.

In bijlage 5.3 is een fotoblad bijgevoegd van de onderzochte opstanden, bevindingen, niet verdachte materialen en/of niet verdachte toepassingen welke zijn aangetroffen ten tijde van deze asbestinventarisatie.

Deze rapportage is geschikt voor de totaalsloop van de tuinbouwkas.

Tijdens de inventarisatie zijn de volgende asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen waargenomen:

Tabel 1: samenvatting asbesthoudende en asbestverdachte toepassingen.

Bron	Omschrijving	Ruimte	Risicoklasse	Afmeting	Aanbeveling
1	Restanten beglazingskit	Opslagruimte	N.v.t	3 m^1	Zie bronblad

Bestaat er een redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen welke uitsluitend middels het uitvoeren van destructieve onderzoekshandelingen in kaart gebracht kunnen worden.

☒ Nee, er bestaat geen vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen in de constructie van het onderzochte object.

☐ Ja, aanvullend onderzoek voorafgaand aan sloop of renovatie is noodzakelijk (zie uitsluitingen 2.1.2, tabel 2).

2 Omschrijving van de opdracht

2.1 Aanleiding onderzoek

De aanleiding van het onderzoek is de sloop van de tuinbouwkas aan de Trip 3 te Schalkwijk. In opdracht van Dhr. H. Kerklaan van Mustang Demolition ontvingen wij op 18 januari 2022 opdracht tot het uitvoeren van een asbestinventarisatie conform de eisen zoals vastgelegd in het Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie.

Het opstellen van een asbestinventarisatie rapport is een publiekrechtelijke verplichting op grond van het Asbestverwijderingsbesluit.

2.1.1 Algemene beperking

Deze inventarisatie is met de grootst mogelijke zorg en nauwkeurigheid uitgevoerd door deskundige en gekwalificeerde medewerkers welke minimaal in bezit zijn van de wettelijk vereiste opleidingen en certificaten.

Met de uitvoering van de asbestinventarisatie is, op basis van de gegeven opdracht, door SAM advies BV een inspanningsverplichting geleverd op basis van kennis en ervaring om de in het onderzoeksgebied aanwezige asbesthoudende en asbestverdachte materialen te detecteren en in kaart te brengen. Ondanks een zorgvuldige werkwijze en gekwalificeerd personeel kan niet volledig worden uitgesloten dat bij onderhouds-, verbouwings-, en/of sloopwerkzaamheden asbesthoudende materialen worden aangetroffen welke tijdens het onderzoek niet zijn opgemerkt. Achter asbesthoudende en/of asbestverdachte toepassingen wordt op voorhand geen onderzoek verricht.

Daarnaast betreft het in deze rapportage omschreven onderzoek een momentopname van de situatie zoals deze tijdens de inventarisatie is aangetroffen. SAM advies BV is op geen enkele wijze verantwoordelijk voor wijzigingen van de bevindingen en de onderzoekslocatie die aangebracht zijn na de datum van het uitgevoerde onderzoek.

2.1.2 Beperkingen specifiek geldend voor dit project

De uitgevoerde inventarisatie heeft betrekking op de tuinbouwkas. Tijdens dit onderzoek zijn de onderstaande beperkingen vastgesteld.

Tabel 2: redelijk vermoeden tot verborgen asbesthoudende materialen en niet onderzochte onderdelen

Constructiedeel	Mogelijke toepassingen
Geen	Geen

Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de beoogde of aankomende sloop van de tuinbouwkas. Deze rapportage wordt zodanig als geschikt aangemerkt voor het voorgenomen doel.

In bijlage 5.1 is een locatieoverzicht opgenomen met hierin de aangetroffen asbesthoudende toepassingen. Ruimten welke groen zijn gearceerd, zijn niet onderzocht. Indien in de niet onderzochte ruimten saneringsof voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden, om te komen tot het saneren van de aangetroffen asbesthoudende toepassingen, is een aanvullende asbestinventarisatie noodzakelijk. De groen gearceerde gebieden mogen geen onderdeel uitmaken van het werkgebied asbestverwijdering.

Afbakening van de te saneren ruimten of het te saneren gebied dient te geschieden conform de werkplanelementen zoals vermeld in SMA-rt en conform de eisen zoals gesteld in het Procescertificaat Asbestverwijdering.

2.2 Uitvoering, autorisatie en eerder opgestelde revisies

De werkzaamheden zijn conform de eisen zoals gesteld in het Certificatieschema voor het Procescertificaat Asbestinventarisatie uitgevoerd. SAM advies BV is in het bezit van het vereiste procescertificaat uitgegeven door Normec Certification. SAM advies BV en haar medewerkers hebben geen enkel belang bij de resultaten van dit onderzoek. Deze rapportage wordt niet openbaar gemaakt zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Dit rapport mag, zonder toestemming van de auteur, niet anders dan in zijn geheel en in kleur worden gereproduceerd.

De asbestinventarisatie is op 20 januari 2022 uitgevoerd door Dhr. G. van Dijk (51E-141220-411766). De rapportage is intern geautoriseerd op 27 januari 2022 door Dhr. Jeffrey van der Maarel (51E-171220-411765).

Tabel 3: rapport revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	Asbestinventarisatie conform Certificatieschema	27 januari 2022

3 Methoden

Aan de hand van de verkregen informatie over de te onderzoeken locatie is een project specifiek werkplan opgesteld.

Een gecertificeerd medewerker van SAM advies BV, welke minimaal in het bezit is van het certificaat Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA), zal de tuinbouwkas inventariseren op asbestverdachte materialen op de locatie. Van alle materialen welke mogelijk asbest zouden kunnen bevatten worden materiaalmonsters genomen. Eventuele monsternamepunten zullen fotografisch worden vastgelegd. Van de aangetroffen asbestverdachte materialen zullen de exacte locatie, het soort materiaal, de bevestiging en de afmetingen bepaald worden. Alle asbestverdachte materialen worden bemonsterd met gebruik van daarvoor geschikte persoonlijke beschermingsmiddelen en bronmaatregelen zodat vezelemissie wordt voorkomen. Na de monstername wordt de locatie van monstername gereinigd. De monsters worden afzonderlijk gecodeerd. Materiaalmonsters worden voorzien van de code MM, kleefmonsters van de code KM en luchtmonsters van de code LM.

Van technische installaties zoals verwarmingsapparatuur en electra-gerelateerde componenten en dergelijke worden doorgaans geen materiaalmonsters genomen. Van eventueel aangetroffen verwarmingsapparatuur en componenten worden indien aanwezig het merk, typenummer en bouwjaar vastgelegd. Aan de hand van diverse literatuur kan van een groot aantal installaties, apparatuur en componenten worden achterhaald of deze oorspronkelijk asbesthoudende materialen bevatten. Indien adequate productinformatie ontbreekt kunnen deze installaties, apparatuur en componenten op basis van kennis en ervaring van de inspecteur als asbestverdacht worden aangemerkt.

Indien tijdens de inventarisatie niet-hechtgebonden asbesthoudende materialen worden aangetroffen waarvan het vermoeden bestaat dat deze een direct risico opleveren voor bewoners/gebruikers van het gebouw of constructie, wordt de opdrachtgever hierover direct ingelicht. Afhankelijk van de situatie kan een advies tot een NEN 2991 onderzoek (risicobeoordeling in en rondom gebouwen of constructies waarin asbesthoudende materialen zijn verwerkt) worden gegeven.

Alle bemonsterde asbestverdachte materialen zullen worden geanalyseerd door een laboratorium in het bezit van het vereiste certificaat testlaboratoria, vastgelegd in NEN-EN-ISO/EC 17025:2005.

De monsters worden door het laboratorium geanalyseerd op aanwezigheid van de zes voorkomende asbestsoorten (crocidoliet, amosiet, chrysotiel, tremoliet, anthophyliet en actinoliet).

Het laboratorium beoordeelt de binding van het materiaal, de hechtgebondenheid. De door het laboratorium vastgestelde binding kan, ten gevolge van monstername, afwijken van de in de rapportage aangegeven binding van de asbesthoudende toepassing. De door de onderzoeker aangegeven mate van hechtgebondenheid is derhalve bepalend. Indien het materiaal als niet hechtgebonden wordt aangemerkt houdt dit in dat er onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden asbestvezels vrij (kunnen) komen. Bij hechtgebonden materiaal is de kans op vezelemissie onder normale toepassings- en gebruiksomstandigheden miniem. De hechtgebondenheid van het materiaal bepaalt mede de wijze van saneren in een later stadium, de zogenaamde risicoklasse-indeling (SMA-rt).

4 Resultaten

4.1 Bevindingen vooronderzoek

Voorafgaand aan de inventarisatie is vooronderzoek uitgevoerd. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van informatie verstrekt door de opdrachtgever en het opvragen van (oorspronkelijke) bouwtekeningen, verbouwtekeningen en documenten van eerder uitgevoerde asbestsaneringen. Indien mogelijk worden (ex-)gebruikers van het te onderzoeken object geïnterviewd teneinde informatie te verkrijgen over het gebruik van asbesthoudende materialen in het object. De bevindingen van het vooronderzoek zijn opgenomen in het projectspecifiek inventarisatieplan.

De bevindingen uit het vooronderzoek zijn tijdens het onderzoek gecontroleerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven. In bijlage 5.2 is een uitgebreid verslag opgenomen van alle inspanningen die verricht zijn aangaande het vooronderzoek.

Tabel 4: bevindingen vooronderzoek asbestinventarisatie

Informatie eventuele asbesthoudende materialen en toepassingen verkregen uit beschikbare tekeningen, interview met de opdrachtgever, eigenaar, gebruikers of eventuele ex-gebruikers of overig verkregen informatie van het te onderzoeken object		
Mogelijke toepassing	**Aangetroffen tijdens onderzoek**	**Bron**
Geen asbesthoudende toepassingen bekend	N.v.t.	N.v.t

4.2 Bevindingen visuele inspectie

Zoals eerder beschreven zijn de tijdens de inventarisatie waarneembare asbestverdachte materialen waar mogelijk bemonsterd en in kaart gebracht (bijlage 5.1). Van eventueel aangetroffen verwarmingsapparatuur en electra-gerelateerde componenten wordt indien mogelijk, op basis van documentatie en literatuur, vastgesteld of deze asbesthoudende onderdelen bevatten.

Indien er tijdens het onderzoek asbesthoudende, asbestverdachte of asbestgelijkende bronnen zijn aangetroffen worden deze in de navolgende bronbladen gedetailleerd beschreven. De bronbladen omschrijven alle aangetroffen asbestverdachte en asbesthoudende materialen, toepassingen apparatuur en componenten. De bemonsterde materialen welke na analyse geen asbest blijken te bevatten zijn eveneens in de bronbladen opgenomen. Het betreft asbestvrije materialen welke grote visuele overeenkomsten tonen met asbesthoudende materialen en toepassingen waarvan bekend is dat deze asbest kunnen bevatten. De bronnummers komen overeen met de bronnummers in bijlage 5.1. Alle asbesthoudende bronnen worden met rood gemarkeerd, asbestverdachte bronnen worden met oranje gemarkeerd en asbestvrije bronnen worden met blauw gemarkeerd.

Bron 1: Restanten beglazingskit	
Locatie	Opslagruimte
Verdieping	Dak

Monstercode	MM01 en MM02
Certificaatnummer	22.001075/0
Soort materiaal	Kit
Asbesthoudend	Ja
Asbestsoort	Chrysotiel
Percentage	2-5%
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Beschadiging	Licht beschadigd
Graad van verwering	Licht verweerd

Hoeveelheid	3 m[1]
Bevestiging	Gekit
Bereikbaarheid	Goed
Risicoklasse	N.v.t





Opmerkingen	De bron betreft asbesthoudende restanten beglazingskit op één kasgoot ter plaatse van de opslagruimte grenzend aan teeltruimte 5. Op de overige kasgoten is geen kit aangetroffen. Deze bron is volgens het Asbestverwijderingsbesluit wettelijk vrijgesteld van de inventarisatieplicht. Als gevolg daarvan kan de sanering van deze bron buiten het Procescertificaat Asbestverwijdering geschieden. De afvalstoffen dienen selectief en milieukundig te worden verwijderd en te worden gestort als asbesthoudend materiaal bij een erkende stortlocatie. Op basis van het certificatieschema is het wel een verplichting om een SMA-rt risicoclassificatie bij te voegen (zij bijlage 5.5).
Aanbevelingen	N.v.t.

4.3 Indeling in risicoklassen

Van iedere aangetroffen asbesttoepassing is de risicoklasse ten behoeve van saneren bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de SMA-rt database. Deze database is door het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid geïntroduceerd voor het vaststellen van de risicoklasse. De risicoklasse-indeling (SMA-rt) bevat informatie over de te hanteren werkmethode bij verwijdering van de asbesthoudende materialen.

De risicoklasse-indeling wordt deels bepaald door de gemeten typen asbest en de gemeten percentages asbestvezels in de bemonsterde materialen. Uit advies van de Gezondheidsraad blijkt dat blootstelling aan amfiboolasbest tot een groter risico op asbestziekten kan leiden. De te hanteren risicoklasse voor serpentijnasbest (chrysotiel) kan derhalve verschillen van de te hanteren risicoklasse voor amfiboolasbest (amosiet, crocidoliet, actinoliet, tremoliet en anthophylliet).

Behoudens bovengenoemde is tevens de aard van het asbesthoudende materiaal, de hoeveelheid aangetroffen asbesthoudend materiaal, de hechtgebondenheid en de bevestigingswijze van belang voor het bepalen van de te hanteren risicoklasse.

In onderstaande tabel zijn de grenswaarden behorend bij de verschillende typen risicoklasse weergegeven:

Tabel 5: risicoklasse

Type asbest	Risicoklasse 1	Risicoklasse 2	Risicoklasse 2A
Chrysotiel	< 2.000 vezels/m^3	≥ 2.000 vezels/m^3	-
Amfibool	< 2.000 vezels/m^3	-	≥ 2.000 vezels/m^3
Chrysotiel + Amfibool	< 2.000 vezels/m^3	≥ 2.000 (AMF < 2.000 vezels/m^3)	≥ 2.000 (AMF > 2.000 vezels/m^3)
Vrijgave conform NEN2990	Visuele inspectie	Visuele inspectie + luchtmeting (2 uurs meting) *Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd.*	Visuele inspectie + kleefmonstername (SEM) luchtmeting (4 uurs meting SEM)* *Voor vrijgave in buitensituaties dient uitsluitend een visuele inspectie conform NEN2990 te worden uitgevoerd.*

* Voor risicoklasse 2A zijn uitzonderingen bepaald. SMA-rt geeft aan of er sprake is van een uitzondering. In dit geval vindt de eindmeting plaats door middel van een 2-uurs meting en visuele vrijgave en er wordt getoetst aan 10.000 v/m3. Op de SMART SMA-rt uitdraai blijft wel de vermelding 2A van toepassing.

Indien de verwijderingsmethode afwijkt van de methode zoals in de SMA-rt beschreven kan dit mogelijk leiden tot een andere risicoklasse-indeling dan vermeld in deze rapportage. Het asbestverwijderingsbedrijf of de aannemer dient in dit geval contact op te nemen met SAM advies BV.

De te hanteren risicoklasse-indeling voor de verwijdering van de aangetroffen asbesthoudende materialen is vermeld onder kolom 4 van tabel 1 en in toepassingenoverzicht. De SMA-rt output met daarop de bijbehorende saneringsmethode is bijgevoegd als bijlage 5.5.

5 Bijlagen

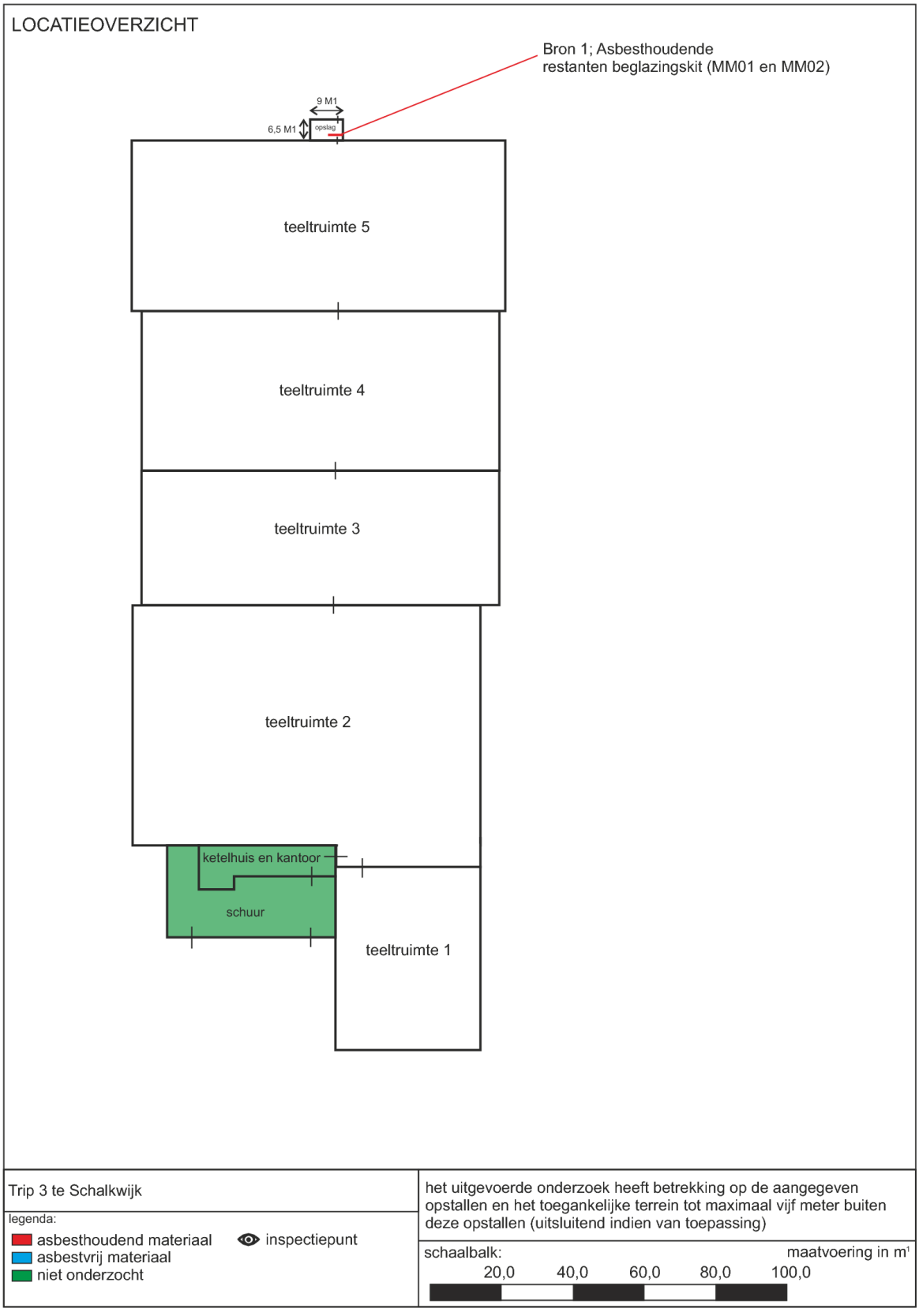
Op de navolgende pagina’s zijn de voor dit onderzoek uitgevoerde relevante bijlagen toegevoegd. Het is mogelijk dat een aantal vermelde bijlagen voor dit rapport niet van toepassing zijn. In dit geval wordt op de titelbladen 'n.v.t' vermeld.

5.1 Bouwtekeningen, plattegronden en/of schetsen



reikwijdte onderzoek

LOCATIEOVERZICHT



Trip 3 te Schalkwijk

legenda:

- asbesthoudend materiaal
- asbestvrij materiaal
- niet onderzocht
- inspectiepunt

het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op de aangegeven opstallen en het toegankelijke terrein tot maximaal vijf meter buiten deze opstallen (uitsluitend indien van toepassing)

schaalbalk: maatvoering in m¹

20,0 40,0 60,0 80,0 100,0

5.2 Beknopt verslag vooronderzoek

Geleverde inspanning met betrekking tot het vooronderzoek	
Heeft de opdrachtgever het intakeformulier voorafgaand aan het onderzoek zo volledig mogelijk ingevuld en geretourneerd *	Ja, per e-mail
Zijn er tekeningen beschikbaar	Niet beschikbaar
Welke relevante informatie kan er uit de beschikbare tekeningen worden gehaald	N.v.t.
In welk jaartal of welke periode is het te inventariseren bouwwerk, object of de installatie gebouwd	1964 (BAG-viewer)
Interview	
Gesproken met	De opdrachtgever
Bevindingen	Geen relevante informatie
Overige verkregen informatie, verkregen door o.a. intakeformulier	
Zijn er eerdere asbestinventarisaties uitgevoerd	Nee
Welke relevante informatie kan er uit eerder opgestelde inventarisatierapporten worden gehaald	N.v.t.
Zijn er in het verleden asbesthoudende materialen uit het bouwwerk, object of de installatie verwijderd	Niet bekend
Hebben er in het verleden verbouwingen of renovaties plaatsgevonden	Niet bekend
Overige geraadpleegde bronnen *	BAG-viewer

5.3 Overige projectfoto's



teeltruimte 1



teeltruimte 2



teeltruimte 3



teeltruimte 4



teeltruimte 5



opslagruimte



pompen met rubberen pakkingen



pakking rubber



monsternamelocatie MM01



monsternamelocatie MM02

5.4 Integrale opname analysecertificaten

Detect Milieu Services B.V.

Koperstraat 2
2718 RE Zoetermeer

Postbus 670
2700 AR Zoetermeer

Tel: 079 – 3600 600 | info@detectbv.nl | www.detectbv.nl

Analyserapport asbestidentificatie materiaalmonster

Conform NEN 5896 m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscoop

Opdrachtgever	:	SAM Advies B.V. Postbus 70 2690 AB 's Gravenzande Nederland
Referentie opdrachtgever*	:	202201007
Monster(s) aangeleverd?	:	Door opdrachtgever aangeleverd
Monsterneming door*	:	G. van Dijk
Locatie monsterneming*	:	-
Adres monsterneming*	:	Trip 3 Schalkwijk
Datum monsterneming*	:	20-Jan-2022
Totaal aantal monsters	:	2
Onze referentie	:	22.001075/0
Datum ontvangst	:	20-Jan-2022
Datum analyse	:	21-Jan-2022
Aantal pagina's	:	1

Analyseresultaten

M	ID*	Referentie / monsteromschrijving*	Soort materiaal	Soort asbest % (m/m)	HB?
1	MM01	- - Restanten beglazingskit	Kit	2-5 Chrysotiel	ja
2	MM02	- - Restanten beglazingskit	Kit	2-5 Chrysotiel	ja

Toelichting

Gewichtspercentages ingedeeld conform cat. NEN 5896 (<0,1 / 0,1-2 / 2-5 / 5-10 / 10-15 / 15-30 / 30-60 / >60).

n.a.	Asbest niet aantoonbaar (<0,1% (m/m))	% (m/m)	Gewichtspercentage	M	Monsternummer Détect
n.v.t.	Niet van toepassing	HB	Hechtgebonden	ID	Monsternummer opdrachtgever
*	Door opdrachtgever verstrekte gegevens, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd.	+	Asbest aangetoond (indicatief)		

Opmerkingen

Datum 21-Jan-2022
Laborant Lanky Cordero
Autorisatie Eric Eisvogel

De analyse is in het laboratorium van Détect Milieu Services B.V. uitgevoerd conform NEN 5896 (laatste versie), m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie. De door Détect Milieu Services B.V. uitgevoerde verrichtingen zijn geaccrediteerd door de RvA en geregistreerd onder Testen L 548 (website www.rva.nl). Het analyseresultaat heeft alleen betrekking op het onderzochte monster. Détect Milieu Services B.V. draagt geen enkele verantwoording voor de herkomst en representativiteit van aangeleverde monsters, tenzij de monsterneming door Détect Milieu Services B.V. is uitgevoerd. Dit rapport is digitaal geautoriseerd en aangemaakt en om deze reden niet ondertekend. Dit rapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

5.5 De oorspronkelijke toepassingrelateerde output van de SMA-rt risicoklassebepaling

SMART Risicoclassificatie

Aangemaakt op 27 januari 2022 om 08h22 (2071840)

SAM Sloop-, Asbest en Milieuadvies B.V. **SCA-code: 07-D070033.01**

Deze risicoclassificatie maakt onverbrekelijk onderdeel uit van het asbestinventarisatierapport [07-D070033.01-202201007].

Identificatie	
Adres	Trip 3, Schalkwijk
Projectcode	202201007
Projectnaam	de teeltruimte
Broncode	1
Bronnaam	Restanten beglazingskit

Feiten	
Productspecificatie	Beglazingskit
Hechtgebondenheid	Hechtgebonden
Hoeveelheid asbest	3 m¹
Percentage Chrysotiel	2 - 5 %
Percentage Amfibool asbest	< 0.1 % (niet aantoonbaar)
Analysecertificaatnummer	22.001075/0

Situatie	
Bevestiging	Gekit
Binnen / buiten	Binnen
Beschadiging	Licht
Verweerdheid	Licht

Extra vragen	
Vraag:	Het betreft kit dat is toegepast in tuinbouwkassen.
Antwoord:	Ja

Verwijdering	
Handeling	Snijden / knippen / steken

Risicoclassificatie	
Risicoklasse	2
Gebruikte versie classificatiemodel	SMART 2.4 12112021 (ingangsdatum 12-11-2021)

Werkplanelementen

Vrijstelling asbestinventarisatie

Voor deze productspecificatie en randvoorwaarde is, in het kader van het uitoefenen van een beroep of bedrijf, op grond van Artikel 4 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 geen asbestinventarisatierapport vereist.

(2071840)

5.6 Procescertificaat asbestinventarisatie

Normec Certification B.V.
Stationsweg 2, 4191 KK Geldermalsen
T 0345 585 000, info-cert@normecgroup.com
www.normec.nl

Procescertificaat Asbestinventarisatie 07-D070033

SAM Sloop-, asbest & milieuadvies B.V.

Adres:	Franklinstraat 2E	Datum uitgifte:	05-10-2021
	2691 HB 'S-GRAVENZANDE	Geldig tot:	13-10-2022
Telefoonnr:	+31 174 62-0244	Gecertificeerd sinds:	13-10-2010
E-mail:	info@samprojecten.nl	KvK-nummer:	56802811
Contactpersoon:	J. Smits		

Verklaring van uitgifte

Dit procescertificaat is vastgelegd op basis van het Certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering als bedoeld in de artikelen 4.27 en 4.28 van de Arbeidsomstandighedenregeling (**"Certificatieschema"**) en conform het certificatiereglement, afgegeven door Normec Certification B.V.

Normec Certification B.V. verklaart, dat het gerechtvaardigd vertrouwen bestaat dat het door de certificaathouder uit te voeren proces van inventariseren van aanwezige asbest, asbesthoudende producten en asbest verontreinigd materiaal of asbest verontreinigde constructieonderdelen in een bouwwerk of object, voorafgaand aan het geheel of gedeeltelijk afbreken van bouwwerken en/of objecten, het verwijderen van asbest of het opruimen van asbest na een incident, incl. de oplevering van het asbestinventarisatierapport, wordt uitgevoerd volgens de relevante eisen uit het Certificatieschema.

Wenken voor de afnemer/opdrachtgever

1. De certificaathouder:
   a. blijft gedurende de looptijd van het procescertificaat voldoen aan de relevante eisen uit het Certificatieschema.
   b. verleent medewerking aan beoordelingen door de certificerende instelling;
   c. stuurt een ongeldig geworden procescertificaat terug aan de certificerende instelling, binnen veertien dagen na een getekend verzoek hiertoe; en
   d. geeft wijzigingen als bedoeld in artikel 4, tweede lid, van het Certificatieschema door aan de certificerende instelling.

Voor Normec Certification B.V.

F. Smalt

Voor de geldigheid van dit procescertificaat wordt verwezen naar het SCA Certificaatregister op www.ascert.nl.

Certificerende instelling:	Normec Certification B.V.	Certificaatnummer:	07-D070033
Aanwijzingsbeschikking:	ARBO/P&G/08/14505	SCA-code:	07-D070033.01

Dit procescertificaat bestaat uit één bladzijde. Nadruk verboden Blad 1 van 1

Regels

behorende bij het bestemmingsplan Trip 3, Eiland van Schalkwijk

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Trip 3, Eiland van Schalkwijk met identificatienummer NL.IMRO.0321.0800TRIP3-VSBP van de gemeente Houten;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarisch bedrijf

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

a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
b. grondgebonden veehouderij: grondgebonden veehouderij als bedoeld in artikel 1.45, daaronder niet begrepen een paardenfokkerij;
c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg-, of pelsdieren in gebouwen zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
d. glastuinbouw: de teelt van gewassen geheel met behulp van kassen;
e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) zonder gebruik te maken van daglicht;
h. paardenfokkerij: het fokken van paarden en pony's, het africhten c.q. trainen/dresseren alsmede de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden en pony's ten behoeve van de fokkerij.

1.6 agrarische nevenactiviteit

een agrarische activiteit die mag worden uitgeoefend, mits de activiteit ondergeschikt blijft aan de hoofdbestemming.

1.7 archeologische begeleiding

proces waarbij de uitvoering van niet-archeologische werkzaamheden door een archeoloog wordt begeleid en waarbij in het Programma van Eisen (PvE) de onderzoeksvra(a)g(en) en de te behalen onderzoeksdoelstellingen worden verwoord.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologische verwachting

het vermoeden over het voorkomen van (de aard, omvang en kwaliteit van) archeologische waarden in het onderzoeksgebied.

1.10 archeologische waarde

oudheidkundige waarde, vooral in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context; zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel (dan wel bouwvlak of bestemmingsvlak) dat is of mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.16 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak

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

1.17 beroep en bedrijf-aan-huis

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

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

1.18 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van vaststelling is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat.

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bevi-inrichting

een inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.23 bouwen

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

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

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

1.30 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.31 dagrecreatie

recreatieve activiteit die plaatsvindt tussen zonsopgang en zonsondergang.

1.32 deskundige op het terrein van de archeologie

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

1.33 deskundige op het terrein van de cultuurhistorie

de monumentencommissie of een andere persoon of instelling die door het college van burgemeester en wethouders is aangewezen en deskundig is op het gebied van cultuurhistorie.

1.34 detailhandel

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

1.35 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.36 ensemble

ensemble (het geheel) van bestaande bebouwing en bijbehorende omgeving met daar aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken.

1.37 erfbebouwing

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.38 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.39 extensief recreatief medegebruik

vorm van recreatie die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, maar waarvoor kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

1.40 fruitboomgaard

een geheel van meerdere doelbewust aangeplante bomen, gericht op het bedrijfsmatig of in een vorm als zijnde bedrijfsmatig voortbrengen van fruit.

1.41 gebouw

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

1.42 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.43 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.44 gevoelige functie

gronden en/of gebouwen waar mensen langdurig verblijven en daarmee een groter risico lopen op blootstelling aan (drift van) gewasbeschermingsmiddelen door toepassing daarvan in een naastgelegen fruitboomgaard. Hieronder worden in ieder geval begrepen:

a. (recreatie) woningen met bijbehorende tuin(en);
b. bedrijsgebouwen waar men langdurig verblijft, zoals detailhandel en kantoren;
c. de volgende gebouwen met bijbehorende terreinen: scholen, kinderdagverblijven, zorginstellingen, recreatieverblijven en andere in aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.45 grondgebonden landbouw

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

1.46 hobbymatige agrarische activiteiten

het niet bedrijfsmatig gebruiken van gronden voor het hobbymatig houden van vee en/of telen van agrarische producten.

1.47 hoofdgebouw

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

1.48 horeca

horeca-activiteiten zoals aangegeven in de Staat van Horeca-activiteiten, welke als bijlage deel uitmaakt van de regels van dit bestemmingsplan, nader onderverdeeld in categorieën.

1.49 intensieve dagrecreatie

vormen van dagrecreatie in de openlucht met een relatief groot aantal recreanten per oppervlakte-eenheid en waarbij het gebruiken van de openbare ruimte voor het eigen plezier voorop staat, zoals zeilen, varen, duiken en surfen.

1.50 inrichting

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht

1.51 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30 graden en minder 65 graden.

1.52 kinderopvang

het opvangen van kinderen op locatie, al dan niet tegen betaling, waarbij de volgende indeling wordt aangehouden:

a. kleinschalig: maximaal 6 kinderen;
b. middelgroot: 7 tot 30 kinderen;
c. grootschalig: meer dan 30 kinderen.

1.53 locatiespecifiek onderzoek

een door een deskundig bureau opgesteld onderzoek ten behoeve van de onderbouwing voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende functies van fruitboomgaarden, ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in die fruitboomgaarden. Het onderzoek wordt uitgevoerd met inachtneming van de nota gewasbescherming en ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2015.

1.54 zacht fruit

bessen, bramen, frambozen, blauwe- of bosbessen, aardbeien en daarmee gelijk te stellen fruit.

1.55 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)

hierin staan de minimale vereisten waaraan een organisatie moet voldoen bij het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de archeologische monumentenzorg, zowel onderzoekstechnisch als wat betreft het personeel.

1.56 landelijke functies

functies bij een agrarisch bedrijf die zijn gericht op behoud en ontwikkeling van extensieve recreatie, natuur, landschap, water en cultuurhistorie.

1.57 maaiveld

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

1.58 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke activiteiten en activiteiten ten behoeve van openbare dienstverlening, met uitzondering van kinderdagverblijven.

1.59 opgraven/opgraving

het opgraven van een vindplaats door een partij, die beschikt over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988, met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen (PvE) verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.60 opslag

het in bewaring houden van goederen.

1.61 overig bouwwerk

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

1.62 overkapping

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

1.63 paardenfokkerij

het fokken van paarden en pony's, het africhten c.q. trainen/dresseren alsmede de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden en pony's ten behoeve van de fokkerij.

1.64 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.65 peil

a. niveau van het maaiveld;

of

b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling.

1.66 perceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.67 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het (voorheen) bijbehorend agrarisch bedrijf; e.e.a. zoals bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo.

1.68 programma van eisen

het Programma van Eisen (PvE) is een door een bevoegde overheid opgesteld of bekrachtigd document dat de probleem- en doelstelling van de te verrichten werkzaamheden geeft en de daaruit af te leiden eisen formuleert met betrekking tot het uit te voeren werk.

1.69 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.70 prostitutiebedrijf

prostitutie in een daarvoor ingerichte ruimte en in dienstverband (seksclub, bordelen, privé-huizen), niet zijnde sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters en daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen.

1.71 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan.

1.72 teeltondersteunende voorziening

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, binnen de periode 1 maart tot en met 31 oktober, te onderscheiden in:
    1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnels;
    2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen.
b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie zijn toegestaan, te onderscheiden in:
    1. lage permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,2 meter, zoals containervelden;
    2. hoge permanente voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,2 meter, zoals bakken op stellingen (met regenkappen) en teeltondersteunende kassen.
c. overige teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zoals stellages met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit, boomteelthekken, vraatnetten beregeningspalen en begeleidingspalen met een maximale hoogte van 10 meter.

tijdelijk of permanent	**laag of hoog**	**voorbeeld**
Tijdelijk (maximaal 6 maanden per jaar)	laag: < 1,2 m	afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnel- of boogkassen
	hoog: > 1,2 m	hagelnetten, schaduwhallen, wandelkappen
Permanent (minimaal 6 maanden per jaar)	laag: < 1,2 m	containervelden

	hoog: > 1,2 m	bakken op stellingen (met regenkappen), teeltondersteunende kassen, hoge tunnel- of boogkassen
Overig		stellages met en voor regenkappen bij grondgebonden teelt van zacht fruit, boomteelthekken, vraatnetten, palen en masten voor gewasbescherming, beregeningspalen en geleidingspalen

1.73 verblijfsrecreatie

recreatieve activiteiten waarbij overnachtingen plaatsvinden.

1.74 verkoopvloeroppervlakte

de oppervlakte van alle toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.75 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van ten minste één volledige arbeidskracht of een bedrijf met een aannemelijk perspectief op volwaardigheid.

1.76 voorgevel

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

1.77 voorgevelrooilijn

de lijn in het verlengde van de voorgevel.

1.78 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.79 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.80 waterpeil

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

1.81 woning

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

1.82 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.83 zelfstandig wonen

het bewonen van een zelfstandige woonruimte.

1.84 zelfstandige woonruimte

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken

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

2.1.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.3 inhoud van een bouwwerk

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

2.1.4 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, met dien verstande dat indien het bouwwerk een woonschip betreft het volgende geldt:

- vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals masten, stuurhutten, lichtkoepels, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.6 onderlinge afstanden

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

2.1.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.2 Uitzonderingen

2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid 1.5 onder a;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;
c. bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van een nieuw aan te planten fruitboomgaard;
d. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': tevens het uitoefenen van fruitteeltbedrijf zoals genoemd in lid 1.5 onder f, alsmede voor:
    1. de huisvesting van piekwerkers ten behoeve van het fruitteeltbedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

e. mestverwerking ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
f. de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 300 m^2 aan bebouwing en 4.000 m^2 aan gronden worden gebruikt, tenzij in tabel 3.1 is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
g. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis, uitsluitend in de bedrijfswoning;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals teeltondersteunende voorzieningen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, kavelpaden en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, duikers, gemalen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; tevens natuurvriendelijke oevers, helofytenfilters, vispaaiplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.

Tabel 3.1 Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	**max. m^2 aan bestaande bebouwing in gebruik**	**max m^2 aan gronden in gebruik**
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	100
inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)	300	-
veearts/hoefsmederij/KI-station	100	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	100	100
inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/ voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	300	-
rondleidingen op het agrarische bedrijf	-	alle bij het bedrijf behorende gronden
kano-, boot of fietsenverhuur	100	100
kleinschalige kinderopvang in de bedrijfswoning	-	-

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. het gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoning c.q. plattelandswoning en bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 ha bedragen, ook indien sprake is van een gecombineerd bedrijf met meerdere productietakken;
c. in afwijking van het gestelde onder b, geldt ten behoeve van het oppervlak aan gebouwen voor fruitteelt, niet zijnde koelruimten, de volgende regeling:
    1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 450 m² bedragen;
    2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 900 m² bedragen;
    3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 1.800 m² bedragen;
    4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 2.700 m² bedragen;
    5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 3.600 m² bedragen;
d. in afwijking van het gestelde onder b, geldt ten behoeve van het oppervlak aan koelruimten ten behoeve van de fruitteelt, de volgende regeling:
    1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 175 m² bedragen;
    2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 350 m² bedragen;
    3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 700 m² bedragen;
    4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.050 m² bedragen;
    5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.400 m² bedragen;
e. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
f. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag ten hoogste 20 m bedragen;
g. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
h. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning c.q. plattelandswoning toegestaan;
i. voor de bedrijfswoning c.q. plattelandswoning geldt een maximale inhoudsmaat (exclusief bijbehorende bouwwerken) van 660 m^3 met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 8,5 m;
j. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	**max. goothoogte**	**max. bouwhoogte**
koel- en opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'	zie sub d	8 m	12 m

3.2.2 Erfbebouwing

a. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. buiten het bouwvlak is 1 schuilstal per bedrijf mogelijk met een maximale oppervlakte van 20 m^2 en een maximale bouwhoogte van 3 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder a is buiten het bouwvlak maximaal één gebouw per fruitteeltbedrijf mogelijk ten dienste van het plaatsen van installaties voor de levensduur en veiligheid, zoals een aggregaat, een druppelaar, etc. met een maximale oppervlakte van 30 m^2 en een maximale bouwhoogte van 3 m.

b. Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning c.q. plattelandswoning gelden

de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met een maximum van 50 m^2;
c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,2 m;
d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m.

c. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
c. de bouwhoogte van silo's bedraagt maximaal 12 m;
d. ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:
    1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
    2. een paardenbak is alleen toegestaan buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
    3. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
    4. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
    5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
    6. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,5 m;
    7. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
e. ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:
    1. permanente lage en hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het maximale oppervlak 1.000 m^2 en de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
    2. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
    3. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
    4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een bouwhoogte van 4 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van het bebouwingsoppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder b teneinde het maximum bebouwingsoppervlak te vergroten, met inachtneming van het volgende:

a. het maximum bebouwingsoppervlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,44 ha;
b. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de productietak grondgebonden veehouderij;
c. vergroting van het bebouwingsoppervlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan in is ieder geval sprake, indien de vergroting vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
e. de vergroting van het bebouwingsoppervlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en

(agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden) en er dient zorg gedragen te worden voor een goede waterhuishouding bij toename van verharding.

3.4.2 Ten behoeve van een groter oppervlak bebouwing voor fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder c en d, teneinde een groter oppervlak aan bebouwing voor de fruitteelt toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien het groter oppervlak voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aangetoond dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
d. het oppervlak mag vergroot worden tot het ten hoogste het toegestane oppervlak in 2 hogere categorie, zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder c en d;
e. de afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.4.3 Ten behoeve van meerdere gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder a, teneinde meerdere gebouwen buiten het bouwvlak toe te staan bij een fruitteeltbedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. het aantal gebouwen per bedrijf mag niet meer bedragen dan opgenomen in onderstaande tabel;
b. de afwijking dient milieuhygienisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m^2 en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

Bedrijven tot en met 5 ha : 1 gebouw
Bedrijven tot en met 10 ha : 2 gebouwen
Bedrijven tot en met 20 ha : 3 gebouwen
Bedrijven tot en met 30 ha : 4 gebouwen
Bedrijven met meer dan 30 ha : 5 gebouwen

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

a. mestopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' anders is aangegeven;
c. ten behoeve van de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
    1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
    2. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
    3. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan met uitzondering van tijdelijke opslag;
    4. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m^2;
    5. de nevenfunctie is niet toegestaan indien de nevenfunctie leidt tot een nieuwe geurgevoelig object.
d. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
    1. prostitutiebedrijven;
    2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
    3. wonen, behoudens bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
    4. commerciële zaalverhuur;

5. zelfstandige horeca, anders dan genoemd in tabel 3.1.

e. ten behoeve van de huisvesting van werknemers en piekwerkers geldt het volgende:
   1. het huisvesten van piekwerkers is toegestaan onder voorwaarden dat:
      - maximaal 35 piekwerkers gehuisvest worden in uitsluitend kampeermiddelen en/of woonunits met een maximum aantal van 12;
      - huisvesting plaatsvindt over een aaneengesloten periode van maximaal 12 weken;
      - de huisvesting plaatsvindt binnen het bouwvlak;
      - de huisvesting milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

f. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden voor fruitteelt is alleen toegestaan indien en zolang, binnen 1 jaar na het onherroeppelijk worden van het bestemmingsplan, de gronden zijn ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze regels.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 onder g, teneinde de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
b. ten behoeve van de nevenfunctie mag geen nieuwe bebouwing worden gebouwd;
c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.1 onder g , teneinde de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden toe te staan, met inachtneming van het volgende:
e. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
   1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
   2. de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
   3. bij een combinatie van nevenfuncties mag niet meer dan 300 m^2 aan gebouwen en 4.000 m^2 aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen, tenzij in de tabel is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
   4. ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
   5. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
h. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
i. buitenopslag buiten het bouwvlak is in geen geval toegestaan;
j. er mag geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m^2;
k. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken.

Tabel 3.2 Toegestane nevenfuncties via afwijking

nevenfunctie	**max. m² aan bebouwing**	**max m² aan gronden**
veehandelsbedrijf, foeragehandel	300	500

agrarisch loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	300	500
hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	300	500
overige bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	100	100
dierenpension	200	500
agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)	200	alle bij het bedrijf behorende gronden
bed & breakfast/gastenverblijf	100	100
recreatief nachtverblijf/ kampeerboerderij	100	100
kleinschalig kamperen tot maximaal 25 kampeermiddelen	100	2500 binnen het bouwvlak
middelgrote kinderopvang	200	200
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	n.v.t.	alle bij het bedrijf behorende gronden
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte	100	500
horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot de categorieën 1 en 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'	100	500
middelgrote kinderopvang	100	100
nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1 (indien geurgevoelig)	zie tabel 3.1	zie tabel 3.1

3.6.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabel 3.2 en 3.3 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.6.1.

3.6.3 Ten behoeve van groter oppervlak voor nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal m^2 aan bebouwing dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfuncties in tabel 3.1 en 3.2, teneinde een groter aantal m^2 toe te staan, met inachtneming van het volgende:

a. de nevenfunctie dient plaats te vinden in een gebouw dat een groter oppervlak betreft dan de maatvoering in tabel 3.1 en 3.2;
b. afwijking wordt uitsluitend toegepast indien het niet reëel is dat slechts een gedeelte van het gebouw gebruikt kan worden;
c. na verlening van afwijking mag het gehele gebouw voor de nevenfunctie in gebruik genomen worden;
d. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken.
e. de uitbreiding van het toegestaan oppervlak mag geen nadelige effecten hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel;
f. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6.4 Ten behoeve van een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, mits:

a. de bedrijfswoning wordt bewoond door personen die geen functionele binding hebben met het agrarische bedrijf waartoe de woning behoorde;
b. het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoorde, wordt voortgezet;

c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

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

3.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

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

3.7.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in 3.7.1 kan slechts worden verleend indien:

a. ten aanzien van de aanplant van fruitboomgaarden, zoals bedoeld in lid 3.7.1 a en b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies kan worden gegarandeerd. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien de aanvrager voor omgevingsverguinning middels locatiespecifiek onderzoek, zoals omschreven binnen artikel 1.70, kan aantonen dat voor de omliggende gevoelige functies binnen 50 m van de aan te leggen fruitboomgaard voorzien wordt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Aanpassen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het agrarische bouwvlak wijzigingen, met inachtneming van het volgende:

a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak dient per saldo gelijk te blijven;
b. van de wijziging mag uitsluitend gebruikgemaakt worden, indien de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en indien het niet mogelijk is om in de ruimtebehoefte te voorzien door een meer efficiënte inrichting van de gronden binnen het bestaande bouwvlak dan wel door transformatie van bestaande gebouwen;
c. van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
d. met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige dient aangetoond te worden dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
e. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
f. door het wijzigen van het bouwvlak mag geen gebouw buiten het bouwvlak komen te liggen;
g. de vormaanpassing dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden) en er dient zorg gedragen te worden voor een goede waterhuishouding bij toename van verharding.

3.8.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming Agrarisch te wijzigen in een op de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties afgestemde bestemming, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden) en er dient zorg gedragen te worden voor een goede wateruishouding bij toename van verharding;
c. minimaal 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
d. indien de bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, mag ten hoogste 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak worden teruggebouwd tot een maximum van 300 m^2 in totaal;
e. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
f. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak;
g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig groot mag zijn en de bestaande infrastructuur berekend dient te zijn op de nieuwe activiteit;
i. parkeren binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
j. het aantal woningen niet mag toenemen;
k. stapeling van vervolgfuncties is niet toegestaan.

Tabel 3.3 Toegestane vervolgfuncties

vervolgfuncties
veehandelsbedrijven, foeragehandel
agrarische handels- en exportbedrijf
agrarisch loonbedrijf
inpandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
veearts/hoefsmederij/ KI-station
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
overige bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
huisdierenpension/ hondenfokkerij
sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
horeca-activiteiten behorende tot de categorieën 1 en 4 van de Staat van Horeca-activiteiten
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte
dagrecreatieve functies met een directe link met het landelijk gebied (zoals een kinderboerderij, poldersport, excursiebedrijf, boerengolf, survivalactiviteiten
dierenpension
kampeerboerderij
recreatief nachtverblijf

3.8.3 Algemene bevoegdheid tot wijziging ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vervolgfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabel 3.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.8.2.

3.8.4 Wijziging naar wonen en tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand en Tuin - Voortuin, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
b. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

c. 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
e. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak.

3.8.5 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand en Tuin - Voortuin en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. alle bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
b. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
c. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
d. indien 750 tot 2.500 m^2 aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
e. indien 2.500 tot 4.000 m^2 aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er twee nieuwe woningen worden gebouwd;
f. indien meer dan 4.000 m^2 aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er drie nieuwe woningen worden gebouwd;
g. indien 5.000 m^2 aan kassen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
h. voor de compensatiewoning gelden de regels in artikel 28 van het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk';
i. de compensatiewoning wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
j. de compensatiewoning dient op het betreffende bouwvlak gebouwd te worden of elders indien dit leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

3.8.6 Ten behoeve van het mogelijk maken van huisvesting voor vaste werknemers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-huisvesting werknemers' op te nemen, met inachtneming van het volgende:

a. de noodzaak van de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf;
c. er is sprake van werknemers die werkzaam zijn in de fruitteelt;
d. de huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;
e. de huisvesting mag uitsluitend betrekking hebben op werknemers die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze worden gehuisvest;
f. er mogen maximaal 15 vaste werknemers per jaar worden gehuisvest;
g. de huisvesting dient plaats te vinden in agrarische bedrijfsgebouwen die gesitueerd zijn binnen een bouwvlak;
h. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de huisvesting;
i. het maximum aantal van 20 locaties voor de huisvesting van vaste werknemers binnen het gehele grondgebied van de gemeente Houten niet wordt overschreden.
j. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.8.7 Ten behoeve van uitbreiding bestemming Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in Bedrijf, met inachtneming van het volgende:

a. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de wijziging noodzakelijk is voor het vergroten van het bestemmingsvlak van een bestaand bedrijf voorzien van de bestemming Bedrijf;
b. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf mag met maximaal 20% worden vergroot;
c. de vergroting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

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

4.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in 4.2 is het verboden op of in de in lid 4.1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5000 m^2 of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

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

4.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in 4.3.1 zijn uitgezonderd:

a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;

c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtracés.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in 32.3.1 kan slechts worden verleend indien:

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

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

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

Artikel 5 Waarde - Landschap 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de polders Blokhoven en Vuylcop, te weten:
    1. polders zorgen ervoor dat het Eiland van Schalkwijk als weids en ruim ervaren wordt, deze open ruimte is een ruimtelijke drager voor het gehele eiland;
    2. polder Blokhoven bestaat uit lager en hoger gelegen gronden; de lagere gronden worden gebruikt als weidegrond, de hogere gronden tevens voor fruitteelt. Op de hogere gronden is dan ook meer beschutting en opgaand groen;
    3. Begrenzing van de polder Vuylcop aan de noordzijde door het Amsterdam-Rijnkanaal met bomenrijen en aan de zuidzijde door Schalkwijkse Wetering met knotwilgen, welke het lage open land afzomen. De bomen benadrukken de lengterichting van de polder en vormen een scherm tussen de bebouwing van Houten en de polder en vormen een stevige achtergrond voor stallen en schuren langs de dijk.
b. productiegerichte paardenhouderijen ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming:
    1. Agrarisch.

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

5.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 3' met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

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

5.2.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 5.2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

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

5.2.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'polders Blokhoven en Vuylcop' (paragraaf 3.3.4 en 3.3.5) niet in onevenredige mate schaden;
b. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de landschap omtrent het bepaalde onder a.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'polders

Blokhoven en Vuylcop' (paragraaf 3.3.4 en 3.3.5) niet in onevenredige mate worden geschaad, waarbij de belangrijkste ruimtelijke vertrekpunten zijn:

1. de weidsheid van de polders als aaneengesloten open eenheid dient bij elk initiatief in stand te worden gehouden; lange zichtlijnen mogen niet doorbroken worden;
2. boerderijen met bijbehorende erven zijn altijd ondergeschikt aan de weidsheid en openheid van de polder en de beleving hiervan;
3. nieuwe bebouwing midden in de polder is niet toegestaan;
4. bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbeplanting;
5. nieuw toe te voegen ruimtelijke initiatieven die extra verkeersbewegingen veroorzaken dienen te worden ontsloten via bestaande infrastructuur. de maatvoering van de huidige profielen van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het nieuwe initiatief;
6. instandhouding van het karakteristieke verschil in dichtheid, mate van transparantie en begrenzing tussen noord- en zuidzijde van de lager gelegen delen van de polder Blokhoven (dichte bebouwingslint aan noordzijde en sporadische bebouwing aan zuidzijde);
7. eventuele nieuwe agrarische bedrijven in de polder Vuylcop worden ontsloten van de Kanaaldijk-Zuid en grenzen gelijk aan de dijk;
8. behoud van de karakteristieke bomenrijen aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal en de Schalkwijkse Wetering;
9. nieuwe bebouwingslocaties langs de Achterdijk is niet toegestaan, uitbreiding van bestaande bebouwing vindt plaats in de lengte richting van de copeverkaveling en wordt landschappelijk ingepast door middel van hagen en lage houtwallen;
10. onderdelen van de Hollandse Waterlinie dienen zichtbaar en ervaarbaar te blijven in het landschap;
11. voor de hoger gelegen gronden in de polder Blokhoven geldt dat:
    - het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en hogere ligging, voor het beperkt opnemen van passende nieuwe programma's (bebouwing en/of groen), nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan het verdichten van de copeverkaveling in smalle en lange percelen/compartimenten. Door te verdichten en tegelijkertijd het meer beschutte karakter van het gebied te versterken, wordt het contrast met andere open gebieden op het eiland vergroot. Het betreft niet alleen rode initiatieven, ook mogelijkheden voor verdichting met hoge opgaande beplanting zijn goed inpasbaar in dit gebied;
    - voorwaarden voor het verdichten is het respecteren van de copeverkaveling: smalle en diepe kavelgewijze ontwikkelingen benadrukken de lengterichting van de verkaveling. Dit geldt tevens voor paden, routes, houtwallen en bomenrijen;
    - bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbeplanting;
    - nieuw toe te voegen bebouwing ligt in de polder en blijft daarmee op een afstand van minimaal 175 m uit de achterzijde van een huiskavel in de linten. Nieuwe bebouwing mag de karakteristieke doorzichten vanuit het lint over het agrarische landschap niet belemmeren;
    - ook nieuwe bebouwing langs de Pothuizerweg dient in de polder gerealiseerd te worden op minimaal 110 m uit de weg;
    - landschappelijke elementen kunnen doorlopen tot in het lint, zodat de richting van de copeverkaveling haaks op het lint als landschappelijke lijn zichtbaar wordt en blijft;
    - nieuwe rode initiatieven voegen zich qua maat en schaal en materiaalgebruik bij de aanwezige bebouwing en de bebouwing dient met structuur, locatie en inrichtingsniveau landschappelijk ingepast te worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

7.2 Ondergronds bouwen

7.2.1 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m²;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
d. bij het berekenen van de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

7.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de water omtrent het bepaalde onder a.

7.3 Bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 7.3.1 en 7.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats, mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

7.4 Herbouw (bedrijfs)woningen

Bij sloop en nieuwbouw van een (bedrijfs)woningen mag de nieuwe (bedrijfs)woning uitsluitend op dezelfde fundamenten worden teruggebouwd.

7.5 Overschrijding bouwgrenzen

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

7.6 Wet/wettelijke regeling

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

7.7 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

a. Het gebruik van bijgebouwen, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte als zelfstandige woning is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2.
b. Het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan.
c. Buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan.
d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven is niet toegestaan.

8.2 Isolatie

Voor zover het ingevolge de regels mogelijk is om bouwwerken buiten en aangrenzend aan de betreffende bestemming te bouwen, is het op die gronden tevens toegestaan deze bouwwerken ten behoeve van die betreffende bestemming te gebruiken.

8.3 Beroep- en bedrijf-aan-huis

Voor de uitoefening van beroepen- en bedrijven-aan-huis gelden de volgende regels:

a. de woonfunctie zal in overwegende mate behouden moeten blijven, met dien verstande dat uitsluitend minder dan 1/3 van het woonoppervlak, met een maximum van 100 m^2, met inbegrip van de maximaal te realiseren aangebouwde bijbehorende bouwwerken, gebruikt mag worden;
b. het gebruik mag niet plaatsvinden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van kleinschalige kinderopvang;
c. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van:
d. behandeling gerelateerde producten gelijktijdig bij een behandeling;
e. webwinkels, waarbij de goederen niet ter plaatse worden opgehaald en met een maximale oppervlakte van 20 m^2 aan opslag en distributie van de te verhandelen goederen;
f. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
g. ieder beroep- of bedrijf-aan-huis dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
h. ieder beroep- of bedrijf-aan-huis dient uitgeoefend te worden door één bewoner zelf en maximaal één personeelslid;
i. er zijn maximaal twee beroepen- en/of bedrijven-aan-huis toegestaan per woning.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 milieuzone - spuitvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone - spuitvrije zone’ is het gebruik maken van chemische gewasbeschermingsen, bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

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

10.2 Maten

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.3 Vergroten inhoudsmaat woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de in hoofdstuk 2 opgenomen maximale inhoudsmaat voor een (bedrijfs)woning, ten behoeve van het vergroten van de inhoudsmaat, met inachtneming van het volgende:

a. de inhoudsmaat van een woning (exclusief bijbehorende bouwwerken) mag worden vergroot tot maximaal 800 m^3;
b. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien deze milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. de onderbouwing voor de vergroting van de inhoudsmaat dient voorzien te worden van een beeldkwaliteitsparagraaf.

10.4 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen milieutechnische beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
c. ter plaatse van de nieuwe woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. de herbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden, met dien verstande dat de nieuwe woning in geen geval voor de bestaande voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Borging waterschapsbelang

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid en afwijkingsbevoegdheid vraagt het bevoegd gezag het Hooghgeemraadschap om advies en betreft zij dit advies bij het te nemen besluit.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

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

12.2 Waarde - Archeologie

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
c. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

12.3 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande fundamenten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande fundamenten mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
b. de herbouw mag niet leiden tot aantasting van de bestaande doorzichten;
c. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving;
d. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
e. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden, met dien verstande dat de nieuwe woning in geen geval voor de bestaande voorgevelrooilijn gerealiseerd mag worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 14 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Trip 3, Eiland van Schalkwijk'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan



renvooi

- woning
- bijgebouw
- bedrijfs bebouwing
- onderlegger (GBKN)
- perceelsgrens

Kadastraal bekend:

- Gemeente	HOUTEN
- sectie:	I
- perceel nr.:	58, 1416, 1417, 1418
- schaal:	1 : 2000

projectnr. 3852

onderwerp NIEUWE SITUATIE

TRIP 3 , SCHALKWIJK

datum: 22 mei 2023

schaal: 1 : 2000

LANDBORG
BENUT DE RUIMTE

LANDBORG HOLEVOETPLEIN 301 3925 ZG SCHERPENZEEL 033 - 30 31 060 INFO@LANDBORG.NL WWW.LANDBORG.NL

Vaststellingsbesluit

Dummy vaststellingsbesluit