

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 694941
Zaaknummer: 831907

Houten, 2 april 2024



Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Kaaidijk 7

Beslispunten:

1. Het bestemmingsplan "Kaaidijk 7, Schalkwijk" ongewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan "Kaaidijk 7, Schalkwijk" d.d. 12 maart 2024 (zie bijlage 1);
 - b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0760Kaaidijk7-VSBP;

Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Kaaidijk 7 in Schalkwijk te herontwikkelen. Door de voormalige agrarische opstallen te slopen, ontstaat de ruimte voor de realisatie van een nieuwe woning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling, zoals opgenomen in artikel 9.11 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Via deze regeling is het mogelijk om een nieuwe woning te bouwen wanneer er minstens 750 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Totaal wordt er ca. 1.485 m² aan verharding en gebouwen verwijderd. In het voorgenomen plan zal alleen de oude boerderij behouden blijven.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' (vastgesteld op 30 augustus 2017). De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'wonen-vrijstaand' en de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 2' en 'waarde - Landschap 1'. Voor het slopen van de agrarische opstallen en het bouwen van een extra woning is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot 14 februari 2024 (een week extra door een rectificatie) ter inzage gelegen. Doordat de termijn van de ter inzagelegging in de publicatie verkeerd was aangegeven heeft door middel van een rectificatie het bestemmingsplan een week langer ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd door de raad vast te laten stellen.

Aanleiding

Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd beëindigd en de agrarische bestemming is in het geldende bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk" (vastgesteld 30 oktober 2017) al omgezet naar de bestemming Wonen – Vrijstaand, waarbij het bestaande aantal woningen is toegestaan. Op dit moment is op het perceel één bestaande woning aanwezig.

Initiatiefnemer heeft het voornemen de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding te saneren en daar een woning voor terug te plaatsen. Totaal wordt in het voorgenomen plan circa 1.485 m² gesaneerd aan verharding en gebouwen. Op het terrein blijft alleen de oorspronkelijke boerderij behouden. De overige opstallen worden gesloopt en de kuilplaten en inmiddels overbodige verharding wordt verwijderd.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan biedt een juridisch - planologisch kader voor het realiseren van een tweede woning op het perceel aan de Kaaidijk 7 te Schalkwijk.



694941

Argumenten per beslispunt

1.1 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en aan de voorwaarden voor de ruimte-voor-ruimte regeling van de Provinciale Omgevingsverordening;*

Aan deze ontwikkeling kan medewerking worden verleend met toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling, zoals deze is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Het plan voldoet aan de in de Omgevingsverordening gestelde voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing op de betrokken bouwpercelen wordt gesloopt. Wanneer 750 m² tot 2.500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Afwijking van de vereiste sloopoppervlakten, het aantal te bouwen woningen en van de verplichting om het totaal aan bedrijfsbebouwing te slopen, is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning of woningen worden gesitueerd binnen de voormalige bouwpercelen, in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning, de betrokken bouwpercelen worden evenredig verkleind en de woningen worden landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

1.2 *Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de milieuaspecten;*

Onderzocht is of de te realiseren woning mogelijk nadelige gevolgen voor de directe omgeving heeft. Zoals uit hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan geconcludeerd kan worden is de beoogde uitbreiding milieu-hygiënisch inpasbaar.

1.3 *De wettelijke overlegpartners zijn om advies gevraagd;*

Als onderdeel van de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaatst te vinden met de Provincie, het Waterschap (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU). Deze partijen zijn formeel benaderd om advies te geven over het conceptbestemmingsplan. Na jaren van afstemming over de exacte erfinrichting en de landschappelijke inpassing is de provincie akkoord gegaan met het ontwerpbestemmingsplan. Het HDSR heeft de aangegeven dat het vanuit waterkwaliteit wenselijk is dat het hemelwater in de bestaande watergang wordt geloosd, met als voorwaarde dat de sloot breed en diep genoeg is, dat er voldoende beweging zit in het water en dat de watergang niet onder de Kaaidijk door hoeft te lopen.

De VRU heeft enkele praktische voorwaarden meegegeven met betrekking tot de bluswatervoorziening. Aandacht wordt gevraagd aan het bepaalde in artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012. Deze voorwaarden worden in de aanvraag omgevingsvergunning verwerkt.

1.4 *Het ruimtelijk initiatief voldoet aan de kernwaarden van het Houtens DNA;*

Het beoogde plan voldoet aan een aantal kernwaarden van het Houtens DNA. Zo zal door middel van het saneren van agrarische bebouwing het perceel weer 'groen omarmd en groen omringd' worden. Door de sanering wordt het open karakter teruggebracht, waarmee de groenstructuren en het zicht naar het groene landschap worden hersteld. Verder sluit de nieuwe invulling van het perceel aan op de cultuurhistorische waarden van het Schalkwijkse bebouwingslint. Dit verhoudt zich weer tot de kernwaarde 'buurt met eigen identiteit'. Het 'dorpse karakter' creëert bovendien een nieuwe woonvorm voor inwoners waarbij een invulling als deze goed past.

1.5 *Voldoet aan de woonvisie;*

Voor de kern Schalkwijk geldt dat er een woningbouwbehoefte bestaat om de kern leefbaar te houden. De beoogde ontwikkeling, het toevoegen van één woning en de herinrichting van het perceel, draagt daaraan bij. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de woonvisie van 2021-2030.

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

Het ontwerpbestemmingsplan, inclusief bijlagen, heeft van 28 december 2023 tot en met 14 februari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Bovendien heeft de initiatiefnemer de buurtbewoners geïnformeerd. Deze bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben omdat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd.

Groen en Biodiversiteit

Het slopen van een groot deel van de agrarische bebouwing zal het groene karakter van het perceel ten goede doen. Er blijft meer ruimte over voor groene ontwikkeling. Bovendien zal het verwijderen van verharding waardevol zijn voor de waterhuishouding. De watergang aan de oost- en westzijde blijft behouden, evenals de bomenrij aan de voorzijde van het perceel. Dit is met het juiste beheer ook de waardevol voor de biodiversiteit.

Kanttekeningen

1.1 *De aanvullende anterieure overeenkomst is nog niet ondertekend*

In de anterieure overeenkomst getekend op 21 december 2023 zijn afspraken gemaakt over het zorgdragen van de gemeente voor de aanleg van een nieuw DWA-aansluitpunt op de riolering (vuilwater), vanaf de erfgrans van het exploitatiegebied op de bestaande riolering. Ook is afgesproken dat de kosten voor deze werkzaamheden voor rekening van de exploitant zijn en nader tussen partijen worden bepaald zodra het tracé van de riolering is vastgelegd. De kosten voor de werkzaamheden zijn bekend, maar hierover is de gemeente nog in gesprek met de exploitant. Als hier overeenstemming over is moet het kostenverhaal hiervan nog contractueel worden vastgelegd in een aanvullende overeenkomst. De ondertekening hiervan moet rond zijn voor definitieve besluitvorming over de bestemmingsplanwijziging. Op 14 mei is de RTG. Dit is de uiterste datum waarom de aanvullende overeenkomst getekend moet zijn. Wanneer er voor 14 mei geen definitieve overeenstemming is met de initiatiefnemer zal het raadsvoorstel worden aangehouden.

Participatie

Zoals in de bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen, is de planontwikkeling aan de Kaaidijk 7 door de initiatiefnemer in de zomer van 2023 besproken met de eigenaar van Kaaidijk 3 en Kaaidijk 9. Tussentijds is de bewoner van Kaaidijk 3 op de hoogte gehouden omtrent de voortgang.

Kaaidijk 9 maakt als plan onderdeel uit van het ASV-1 project. Via dit project zijn deze bewoners aangehaakt gebleven. Dit, omdat de ontwikkeling aan de Kaaidijk 7 ook in de inrichtingstekening was opgenomen die lopende het traject met alle omwonenden en de provincie Utrecht is gedeeld.

Voor de bewoners aan de Kaaidijk 3 geldt dat de sloop van schuren en de nieuwbouw van een ruimte-voor-ruimte woning niet waarneembaar is vanuit de woning. De bewoners hebben aangegeven geen bezwaren te hebben te tegen de ontwikkeling.

Voor de bewoners aan de Kaaidijk 9 geldt dat de ontwikkeling ook niet van invloed is op hun bestaande woning. Voor wat betreft de nieuwbouw die plaatsvindt hebben zij ook geen bezwaar tegen de beoogde ruimte-voor-ruimte woning.

Financiën en formatie

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente met het opstellen van het bestemmingsplan.

Geen financiële consequenties Wet M&O, VPB en/of BTW

Communicatie

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

Voortgang

De Raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op 28 mei 2024 vast te stellen. Na de publicatie van het vaststellingsbesluit hebben belanghebbenden gedurende 6 weken de

mogelijkheid om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, zal het bestemmingsplan na deze periode onherroepelijk worden.

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

Evaluatie

N.v.t.

Houten, 2 april 2024

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

A. Oortgiesen

G.P. Isabella

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Kaaidijk 7, Schalkwijk", met bijlagen:
 - a. Toelichting
 - b. Regels
 - c. Verbeelding
2. Quicksan Flora&Fauna
3. Verslag participatie
4. 230614 Kaaidijk 7 landschappelijke inpassing

Verantwoordelijke portefeuillehouders college

1e PoHo: Wouter van den Berg

2e PoHo: n.v.t.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 694941



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kaaidijk 7

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2024 gelezen en besluit:

1. Het bestemmingsplan “Kaaidijk 7, Schalkwijk” ongewijzigd vast te stellen, zoals weergegeven in:
 - a. de bij dit voorstel behorende analoge versie van het bestemmingsplan “Kaaidijk 7, Schalkwijk” d.d. 12 maart 2024 (zie bijlage 1);
 - b. het bij dit voorstel behorende GML-bestand van het bestemmingsplan met identificatie: NL.IMRO.0321.0760Kaaidijk7-VSBP;

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 28 mei 2024.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,



C.M.S. Visser

de voorzitter,



G.P. Isabella