Nota Ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan ‘Overeind 22, Schalkwijk

Behorend bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan

Op 14 april 2022 heeft het college van Houten besloten om het ontwerp bestemmingsplan "Overeind 22, Schalkwijk" ter inzage te leggen.
Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 14 april 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging heeft de initiatiefnemer op 18 mei 2022 een informatieavond georganiseerd. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze heeft overleg plaats gevonden tussen initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze, waarbij een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan en in het erfinrichtingsplan zijn voorgesteld. Na verwerking van de voorstellen heeft nogmaals afstemming plaats gevonden tussen de gemeente, initiatiefnemer en indiener. Dit gesprek heeft ertoe geleid dat de indiener voldoende vertrouwen heeft gekregen in de doorgevoerde aanpassingen, zodat hij zijn zienswijze heeft ingetrokken.

De opmerkingen uit de zienswijze hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Omdat de zienswijze is ingetrokken worden de aanpassingen in deze nota als voorgestelde ambtshalve wijzigingen opgenomen.

De volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

toelichting:

- blz 16: tekstuele aanpassing met betrekking tot het niet toepassen van chemische bestrijdingsmiddelen op de toekomstige boomgaard
  - *In de ingetrokken zienswijze is hier aandacht voor gevraagd. Door dit expliciet te benoemen worden misverstanden in de toekomst voorkomen.*

- Blz. 16: Tekstuele aanpassing met betrekking tot het verlengen van het dakvlak van de loods voor zonnepanelen;
  - *In de duurzaamheidsdoelstellingen voor het ecodorp is benoemd dat optimaal gebruik zal worden gemaakt van zonne-energie. Door het dakvlak te verlengen ontstaan meer mogelijkheden om aan deze doelstelling te voldoen.*

- blz 19: nieuwe schets erfinrichting opgenomen;
  - *aangezien het erfinrichtingsplan (bijlage 1 bij de toelichting) is aangepast dient ook hier de afbeelding aangepast te worden.*

- blz 21: aanpassing onderbouwing parkeren;
  - *Naar aanleiding van opmerkingen uit de zienswijze is de tekst aangepast, zodat de parkeeropgave en de locatie van het parkeren beter onderbouwd is.*

- blz 22: aanpassing onderbouwing verkeersgeneratie;
  - *Naar aanleiding van opmerkingen uit de zienswijze is het effect van deze ontwikkeling en de verkeersafwikkeling op het Overeind beter onderbouwd.*

toelichting Bijlage 1 erfinrichtingsplan:
- de aansluiting van de tweede in/uitrit (tekening gewenste situatie, nr 8) is aangepast om lichtinstraling van koplampen te voorkomen bij de aan de Provincialeweg gelegen woningen.
  - *In de ingetrokken zienswijze is hier aandacht voor gevraagd. In overleg is de uitrit zo verlegd dat vertrekkende auto's niet recht op het Overeind aankomen, zodat de koplampen niet direct op de woningen aan de overzijde gericht zijn. Voor het aankomend verkeer wordt voldoende ruimte gecreëerd, zodat auto's van beide kanten de inrit kunnen gebruiken.*

- De hoogte van de vlechthaag (tekening gewenste situatie, nr 18 en hoofdstuk 7 Beplantingsplan) wordt beperkt tot maximaal 90 cm.
  - *In de ingetrokken zienswijze is hier aandacht voor gevraagd. Initiatiefnemer heeft in overleg met de indiener de hoogte van 90 cm bepaald, zodat het uitzicht niet geblokkeerd wordt.*

regels:
- Artikel 3.2.1 bouwhoogte kassen verlaagd van 8 meter naar 4 meter
  - *in het tot nu toe geldende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk' is voor kassen een bouwhoogte van 8 meter toegestaan. In het ontwerp was deze maat overgenomen. Aangezien deze hoogte niet noodzakelijk en niet wenselijk is op deze locatie, is de bouwhoogte terug gebracht naar 4 meter.*

- artikel 5.2.1: aanpassing van de inhoud van de hooiberg van 735 m^3 naar 890 m^3.
  - *In de toelichting op pagina 15 is een impressie van de hooiberg opgenomen, waarbij de maatvoering is aangegeven. Deze maten kwamen echter niet overeen met de inhoud die in de regels was genoemd. Daarom is de inhoud aangepast in overeenstemming met de toelichting.*

verbeelding:
- Aanpassing van het bestemmingsvlak voor de agrarische bestemming ten behoeve van het verlengen van het dakvlak van de loods.
  - *In de duurzaamheidsdoelstellingen voor het ecodorp is benoemd dat optimaal gebruik zal worden gemaakt van zonne-energie. Door de bestemming aan te passen wordt het mogelijk gemaakt om het dakvlak te verlengen, waardoor meer mogelijkheden ontstaan om aan de doelstelling te voldoen (zie ook toelichting blz. 16).*