bestemmingsplan

Provincialeweg 21
Schalkwijk
Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0750provincialeweg-VSBP*
Datum:	*2024-02-12*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. J. van Nuland*
Kenmerk Buro SRO:	*SR190054*
Opdrachtgever:	*dhr. Appelhof*

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

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

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 7

2 Planbeschrijving 8

2.1 Bestaande situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 10

3 Beleidskader 12

3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 17
3.4 Gemeentelijk beleid 19

4 Uitvoerbaarheid 23

4.1 Milieueffectrapportage 23
4.2 Bodem 24
4.3 Geluid 25
4.4 Luchtkwaliteit 26
4.5 Bedrijven en milieuzonering 27
4.6 Externe veiligheid 28
4.7 Water 31
4.8 Ecologie 34
4.9 Archeologie 35
4.10 Verkeer en parkeren 36

5 Juridische planbeschrijving 38

5.1 Algemeen 38
5.2 Toelichting 38
5.3 Verbeelding 38
5.4 Planregels 38
5.5 Wijze van bestemmen 39

6 Economische uitvoerbaarheid 40
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

7.1 Wettelijk vooroverleg 41
7.2 Participatie 42
7.3 Zienzwijzen 42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens het perceel aan de Provincialeweg 21 in Schalkwijk te herontwikkelen. Het beoogde programma ziet op de sanering van circa 275 m² aan bebouwing, de restauratie van een oudere karakteristieke schuur en het herstellen van zichtlijnen, ook wordt de oude watergang gerestaureerd. Daarnaast zal de inrichting van het perceel wijzigen door de verplaatsing van de inrit. Met het beoogde plan wordt het plangebied zoveel als mogelijk terug gebracht naar de oude staat. In het verleden bestond het plangebied uit twee woonhuizen. In verloop van tijd is één van de woningen (de zogenaamde klompenmakerswoning) omgebouwd tot schuur en zijn er twee nieuwere schuren bijgebouwd. De oude karakteristieke schuur wordt na de restauratie gebruikt als woonhuis. Beoogde ontwikkelingen zullen de kwaliteit van de ruimte verbeteren en oude zichtlijnen vanaf de Provincialeweg op het polderlandschap terug brengen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', vastgesteld op 30 augustus 2017. Op dit moment is het plangebied voorzien van de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. Voorts gelden voor het gehele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Landschap 1'. De landschappelijke dubbelbestemming bepaalt dat het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011) niet in onevenredige mate mag worden geschaad. De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' geldt enkel voor de gronden direct aan de Provincialeweg.

Het voorgenomen plan is reeds voorbesproken met de gemeente Houten. De gemeente Houten heeft aangegeven te kunnen instemmen met de gewenste herontwikkeling van het perceel en heeft hiervoor ook de provincie Utrecht en Waterschap HDSR geconsulteerd.

Het beoogde initiatief is echter niet passend binnen het geldende bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', vastgesteld op 30 augustus 2017. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen aan de Provincialeweg 21 in Schalkwijk, in de gemeente Houten. Het perceel behorende bij de Provincialeweg 21 is kadastraal bekend onder perceelnummer 63 sectie K en beslaat een oppervlakte van ca. 2.840 m².

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



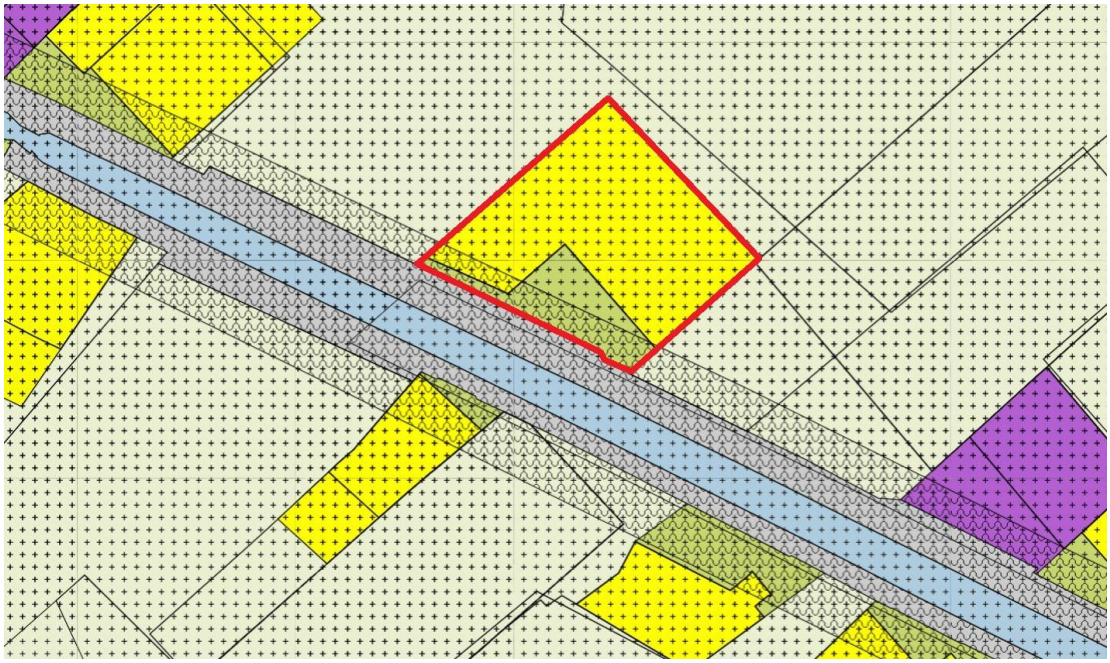
Figuur 1 *Globale ligging van het plangebied, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



Figuur 2 *Globale begrenzing van het plangebied, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Houten op 30 augustus 2017. Onderstaande afbeelding geeft het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Provincialeweg 21 weer.



Figuur 3 *Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk, plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Het projectgebied heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Eiland van Schalkwijk’ de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand'. Daarnaast geldt ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteiten'.

Voor het plangebied gelden de volgende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en ‘Waarde – Landschap 1’. Binnen deze dubbelbestemmingen is het niet mogelijk om in onevenredige mate het karakteristieke landschap te beschaden, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011). De voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. De dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ geldt enkel voor de gronden direct aan de Provincialeweg.

In de toekomstige situatie zijn er twee woningen in het projectgebied in plaats van één woning in de huidige situatie. De beoogde ontwikkeling is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wet- en regelgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Tot slot bevat hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de participatie, de terinzagelegging en het vooroverleg zijn opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Provincialeweg 21, ten zuidoosten van de kern Schalkwijk. Het dorp Schalkwijk bestaat uit een bijna vier kilometer lang bebouwingslint door het veenweidelandschap. Het slagenlandschap met erven aan de kop is kenmerkend voor het gebied. De locatie wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Provincialeweg. Het perceel wordt ontsloten door middel van één ontsluitingsweg. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bebouwingslint. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich bebouwing in de vorm van bedrijvigheid. Achter de bebouwing ligt een weiland als onderdeel van het open landschap achter het lint. Op circa 400 meter ten zuidoosten van het plangebied loopt een spoorweg.

De navolgende afbeeldingen geeft een situatietekening en impressie van het plangebied in zijn huidige situatie weer.



Figuur 4 *Situatietekening bestaande situatie plangebied aan de Provincialeweg 21 (bron: Buro SRO)*



Figuur 5 *Plangebied vanaf de Provincialeweg (bron: Google Streetview)*

Op een erf van 2.840 m² staat een woonhuis met drie grote opstallen. Het woonhuis heeft een bouwjaar van 1948. Karakteristiek is de voormalige woning van de klompenmaker, die is omgebouwd tot schuur. Bijzonder is de ligging dicht op de Provincialeweg en de authentieke uitstraling. Stedenbouwkundig is het opvallend dat het pand is georiënteerd op de Provincialeweg met de nokrichting haaks op deze weg terwijl veel van de omliggende bebouwing is gesitueerd op de verkavelingsrichting in het landschap. Dit maakt dat het afwijkend is van de overige bebouwing en geeft een verrassend en speels beeld. Het huidige erf is fraai ingericht met streekeigen beplanting en (fruit)bomen, hagen en gazon. Dit past goed bij de omgeving en zorgt voor een vriendelijke uitstraling.

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens twee schuren op het erf te slopen om meer openheid op het plangebied te creëren. De schuur in het westen van het plangebied wordt gerestaureerd en teruggebracht naar zijn oorspronkelijk functie als woonhuis.

Schuur wordt teruggebracht naar oorspronkelijk woonhuis
In het verleden zijn er een aantal architectonische aanpassingen gedaan om de woning om te bouwen tot schuur. De voordeur is dicht gemetseld en de ramen zijn verkleind. De initiatiefnemer is van plan om het pand weer in oude staat te herstellen. Met de verandering van het gebruik wordt de historische functie (wonen) en uitstraling van het pand weer authentiek.

Storende bebouwing wordt gesaneerd
Kenmerkend van dit bebouwingslint in Schalkwijk zijn de doorzichten en het contrast tussen openheid en de meer besloten erven in het opgaand groen. Aan de westzijde van het plangebied is een open weide waardoor er zicht is tot aan de opgaande beplanting van de Kanaaldijk aan de Lek. De weide achter het plangebied is ook open en vrij van opgaande beplanting. Dit is nu niet waarneembaar vanaf de Provincialeweg door de achterliggende agrarische bebouwing die het zicht blokkeert, zie rode stippellijn op de foto hieronder. Met deze ontwikkeling worden deze twee grote schuren op het achtererf gesaneerd. Dit is niet alleen architectonisch een verbetering omdat de moderne en praktische uitstraling van de bebouwing niet passend is in de omgeving maar ook landschappelijk een verbetering doordat er een nieuwe zichtlijn ontstaat tussen de bestaande bebouwing in. De nieuwe zichtlijn wordt versterkt door de verplaatsing van de bestaande inrit naar de andere zijde van de leilinden. De oude schuur komt zo meer in het groen te liggen en het zicht wordt geleid over de inrit naar het achterliggende land. Door dit juridisch te borgen wordt er in het bestemmingsplan een strook tuin aangelegd. Er ontstaan dan twee bouwvlakken in het gebied. Volgens artikel 3.1 (Tuin - Voortuin) mag er een inrit gerealiseerd worden, hier wordt gebruik van gemaakt. Middels een aanvullende bepaling wordt geborgd dat hier ook niet vergunningsvrij mag worden gebouwd.

Historische sloot wordt hersteld
Op de historische kaarten is zichtbaar dat op de grens van het achtererf een verbindende sloot heeft gelopen tussen de sloten aan weerszijde van de kavel. Deze watergang wordt weer teruggebracht. Naast de cultuurhistorische waarde van deze sloot is dit ook waardevol voor de waterhuishouding en met het juiste beheer en oeverprofiel ook voor de ecologie en biodiversiteit. De bestaande bomen die in het plangebied aanwezig zijn blijven behouden.

Onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van het doorzicht tussen de schuur en de woning, een inrichtingsplattegrond van de beoogde situatie en een impressie van het herstel van de voorgevel van de oude schuur.



Figuur 6 *Doorzicht tussen schuur en woning op achterliggende agrarische bebouwing (bron: Buro SRO)*



Figuur 7 *Plattegrond beoogde situatie (bron: Buro SRO)*



Figuur 8 *Impressie herstel voorgevel oude schuur (bron: Buro SRO)*

Verkeer en parkeren

Het bestaande ontsluitingspad zal worden verplaatst. In de toekomstige situatie zal er een nieuwe ontsluiting tussen de oude schuur en de bestaande woning gerealiseerd worden. De verkeersgeneratie zal door het toevoegen van één woning licht toenemen. Verwacht wordt dat de Provincialeweg deze beperkte toename aan verkeersbewegingen kan verwerken. Het parkeren zal op eigen terrein uit het zicht (en buiten de zichtlijn) plaatsvinden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek
Gezien de aard en omvang van het project is de Nationale Omgevingsvisie niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet Ruimtelijke Ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek
Onderhavig plan raakt niet aan één van de nationale belangen van het Barro. Het Barro vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek
Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, tussen de 9 en 14 nieuwe woningen ligt afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavig plan betreft het toevoegen van één extra woning en is daarmee in dit verband niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte voor de beoogde ontwikkeling te worden beargumenteerd. Binnen de gemeente Houten (en de bijbehorende kernen) is er een grote vraag naar woningen. Het beoogde programma is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te motiveren.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

De Omgevingsvisie provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: '*hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'.* Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren.

Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren
Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren
Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel, het opwekken van zon- en windenergie en het verbouwen van voedsel.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie
De vraagstukken waar we voor staan kunnen de provincie niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie en medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Eiland van Schalkwijk
De gebiedsontwikkeling Eiland van Schalkwijk heeft in de Interim Omgevingsverordering een experimenteerstatus gekregen. In de Omgevingsvisie is deze experimenteerstatus gehandhaafd. In het kader van de zoektocht naar de rolverdeling tussen overheden zoekt de provincie naar een specifieke, 'vrijere', regulering voor de gebiedsontwikkeling. Een uitbreiding van 250 woningen verspreid liggend buiten de rode contour wordt voorzien in de gebiedsontwikkeling 'Eiland van Schalkwijk', die op de eerste plaats gericht zijn op het behoud en versterken van de leefbaarheid van de kernen door de woningbouw zoveel mogelijk te beperken tot de lokale woningbehoefte. Woningbouw is mogelijk als economische drager voor de realisatie van de in de Visie genoemde doelstelling (landschap, natuur, water, landbouw, recreatie, cultuurhistorie, e.d.), mits niet strijdig met de andere functies en nauwkeurig afgewogen binnen het duurzaamheidskader Eiland van Schalkwijk.

Planspecifiek
Het projectgebied maakt onderdeel uit van het 'Eiland van Schalkwijk' welke in de Omgevingsvisie een experimenteerstatus heeft gekregen. Het streven is om de potenties van het gebied beter te benutten en het gebied daarmee aantrekkelijker te maken voor recreatie en toerisme.

Het plangebied valt op de kaart 'wonen en werken' binnen de contouren aangewezen als Kernrandzone (direct aansluitend aan de rode contour). Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en voor de hier aanwezige stedelijke functies. De kwaliteiten en mogelijkheden van de kernrandzones vragen om specifiek gemeentelijk beleid gericht op het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Met het slopen van de twee schuren wordt meer open ruimte gecreëerd en ontstaan er nieuwe zichtlijnen. Daarnaast wordt met het grotendeels herstellen van het perceel en de oude schuur naar oorspronkelijke staat een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit komt ook recreatie en toerisme ten goede. De toekomstige erfinrichting houdt tevens rekening met het landschap. Voorts wordt een bijdrage geleverd aan de uitbreiding van 250 woningen buiten bestaand stedelijk gebied (voorheen rode contour). Met de voorgenomen ontwikkeling vindt aansluiting plaats op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De beoogde erfinrichting draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de woning draagt bij aan de lokale behoefte aan woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening
In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's
Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek

Uit de kaart 'Wonen, werken en recreëren' blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van kernrandzone. De kernrandzone is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies. In artikel 9.8 'Instructieregel kernrandzone' staat dat er in een dergelijk gebied bestemmingen en regels kan bevatten voor verstedelijking.

Het toevoegen van de beoogde woning kan volgens de Interim Omgevingsverordening worden aangemerkt als een stedelijke functie. In de huidige situatie is er schuur op de planlocatie aanwezig. In het verleden stond hier een woonhuis. In verloop van tijd is deze woning omgebouwd tot schuur. De oude karakteristieke schuur zal na de restauratie gebruikt worden als woonhuis, waarbij de kwaliteit van de ruimte verbeteren en oude zichtlijnen vanaf de Provincialeweg op het polderlandschap terug brengen.

De planlocatie is gelegen binnen een zogenaamde bebouwingsenclave. Verstedelijking kan plaatsvinden binnen een bebouwingsenclave indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering, in casu is hier sprake van. Er kan gesteld worden dat er wordt voldaan aan het gestelde in de Interim Omgevingsverordening. In het kader van het wetttelijke vooroverleg heeft de provincie Utrecht aangegeven in te kunnen stemmen met deze planontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied

In het uitvoeringsprogramma Kromme Rijn vormt het opstellen van een landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het Kromme Rijngebied een van de projecten. De gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist hebben besloten samen een (LOP) op te stellen. Samen met het beeldkwaliteitplan is het LOP in september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Doelstelling
Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Specifieke doelstellingen voor het LOP zijn de volgende:

- waarborgen van het cultureel erfgoed en een goede leefomgeving voor toekomstige generaties door functies op adequate wijze te situeren en vorm te geven;
- versterken van de identiteit en beleefbaarheid van het landschap;
- stimuleren van de betrokkenheid (inhoudelijk en financieel) van de burger bij de kwaliteit van het landschap en de leefomgeving en stimuleren van lokale en regionale initiatieven voor verbetering van het landschap;
- vormen van een helder referentiekader vanuit de landschapskwaliteit voor beoordeling en advisering van nieuwe ontwikkelingen;
- versterken van de (be)leefbaarheid van het buitengebied.

Deelgebied Kom van Schalkwijk
Op grond van de ontstaansgeschiedenis en de occupatie is het gebied in te delen in een aantal deelgebieden. Voor het plangebied is deelgebied Kom van Schalkwijk van belang. De ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied zijn:

- herkenbare slagenverkaveling en open landschap met Schalkwijk als fraai bebouwingslint;
- overwegend weidebouw, echter ook laagstamfruitteelt;
- bijzonder inundatiekanaal in het verlengde van fort Honswijk.

De daarbij geformuleerde problematiek en opgaven zijn:

- beperkt aantal ontsluitingswegen voor landbouwkundig en recreatief verkeer;
- in aansluiting op omringende stedelijke gebieden van Houten, Nieuwegein en Vianen is er behoefte aan recreatief medegebruik en een hiervoor aantrekkelijke inrichting;
- doorsnijding en begrenzing door infrastructuur: Amsterdam-Rijnkanaal, spoorlijn Utrecht-Den Bosch, A2 en aan zuidzijde Lek;
- toekomstige woningbouwopgave.

Planspecifiek
Met het voorgenomen plan wordt er rekening gehouden met de herkenbare slagenverkaveling in het gebied. Daarnaast wordt met de sloop van de twee schuren en de herinrichting van het perceel een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Het toevoegen van de historische watergang, het herstellen van de zichtlijn en het herstellen van de oude schuur naar oorspronkelijke staat versterken de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het open slagenlandschap versterkt en daarmee in lijn is met het LOP.

3.3.2 Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied

In september 2010 heeft de gemeenteraad van Houten het Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied vastgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is een uitwerking van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Kromme Rijngebied en vormt een aanvulling op de welstandsnota's van de Kromme Rijngemeenten. Het Beeldkwaliteitplan gaat in op de ruimtelijke samenhang van de bebouwing met de omgeving, de erfinrichting en de visuele kenmerken van het landschap en geeft informatie over hoe nieuwe ontwikkelingen zo goed mogelijk kunnen worden ingepast in het Kromme Rijnlandschap.

Binnen het beeldkwaliteitplan is het plangebied gelegen in het deelgebied Kom van Schalkwijk. De Kom van Schalkwijk heeft een open grootschalig karakter met een regelmatige slagenverkaveling. De bebouwing bestaat uit lintbebouwing en enkele vrij liggende boerderijen. Het gebied is vrij open. Beplanting is te vinden rondom de bebouwing, met name in de lengterichting van de kavel.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving, zoals deze in paragraaf 2.2 beschreven. Het landschappelijk wonen uit zich in de ruime kavels. De bestaande beplanting blijft behouden, welke ook aansluit bij streekspecifieke beplanting. De nieuwe zichtlijn vergroot de openheid van het perceel en geeft een doorkijk naar het achterliggende landschap.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit aan de beleefbaarheid van het open slagenlandschap.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

De Structuurvisie Eiland van Schalkwijk is door de raad van de gemeente Houten vastgesteld op 22 december 2011. De visie geeft planologische duidelijkheid en biedt een antwoord op ontwikkelingen die plaatsvinden in de landbouw, oprukkende verstedelijking, veranderende maatschappelijke omstandigheden en actuele grondposities. De structuurvisie is gericht op de duurzame ontwikkeling van het eiland met en door alle betrokken partijen. De visie wordt ondersteund door de provincie Utrecht en het hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en is in nauwe samenwerking met deze partijen tot stand gebracht.

Met deze structuurvisie legt de gemeente de koers op hoofdlijnen vast voor ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk, waarbij:

- landbouw en recreatie de belangrijkste dragers zijn voor de economische ontwikkeling;
- de leefbaarheid in de kernen (vitaliteit) verder zal worden versterkt;
- de essentiële (landschappelijke en ecologische) kwaliteiten worden behouden en versterkt (open en groen);
- ruimte wordt geboden aan water, waarbij een goed functionerend watersysteem bijdraagt aan economische en ecologische ontwikkeling;
- duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is.

Daarnaast wordt met de structuurvisie een ontwikkelingsvisie aangereikt dat:

- de ruimtelijke kaders aangeeft voor die initiatieven;
- private en publieke partijen uitdaagt met initiatieven en nieuwe samenwerkingsverbanden te komen;
- als eerste toetsingskader dient bij het beoordelen van initiatieven;
- een kader biedt voor later op te stellen bestemmingsplannen.

De ambitie is dus om naast het benoemen en vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit, een ontwikkelingsproces op gang te brengen. Geen blauwdruk van een plan, maar een zoektocht naar passende initiatieven die duurzaam en economisch haalbaar zijn, waarbij de overheid faciliteert en toetst. Initiatieven zijn niet alleen invullingen binnen een bestaande structuur, maar dragen bij aan het in stand houden en versterken van die structuur.

Planspecifiek
De structuurvisie benoemt de ontwikkelingskansen waarmee ondernemers en bewoners aan de slag kunnen. Particuliere initiatieven, welke in zekere zin bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied, zijn zeer welkom. Grootschalige woningbouw is niet passend in een hoofdzakelijk landbouwgebied. Om de vitaliteit van de kleine kernen in stand te houden (sociale cohesie, het draagvlak voor voorzieningen en het verenigingsleven) is ruimte nodig voor het toevoegen van een kleine hoeveelheid woningen in of aan de bestaande kernen. De inzet is om woningbouw op het eiland zoveel mogelijk te beperken tot aan de lokale woningbehoefte.

De voorgenomen ontwikkeling van het toevoegen van één woning sluit aan op de uitgangspunten zoals benoemd in de structuurvisie Eiland van Schalkwijk. De kleinschalige ontwikkeling voorziet in de lokale woningbehoefte en draagt onder meer met de sanering van de verouderde schuren bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Woonvisie 2021-2030

Op 14 december 2021 is de Woonvisie 2021 - 2030 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Houten. De basis van de woonvisie wordt gevormd door het woningbehoefteonderzoek (Wbo) dat in augustus 2015 is gedaan. Het Wbo heeft een scope, parallel aan de woonvisie, tot 2025.

Het Wbo vertaalt dat onder andere in het feit dat Houten de komende tien jaar een woonbehoefte heeft van ongeveer 1.800 woningen. Daarvan is ongeveer driekwart autonoom, dat wil zeggen uit Houten zelf. Indicatief komt dat neer op ongeveer 1.100 eengezinswoningen en 700 gelijkvloerse woningen. Na 2025 zal Houten fors vergrijzen. De verwachting is dat Houten iets meer huishoudens krijgt, maar dat deze kleiner zullen zijn. Houten wil graag zo veel als mogelijk binnen vastgestelde kaders aan deze behoefte tegemoet komen.

De woningbouwmogelijkheden op nog in ontwikkeling te nemen gebieden waarvoor de programma's in contracten en bestemmingsplannen zijn vastgelegd zijn beperkt. Voorzien is dat tussen de 800 en 1.000 woningen van de voorziene behoefte hierop kunnen worden gerealiseerd. De overige plekken zullen gevonden moeten worden in de transformatie van bestaand vastgoed (kantoren, maatschappelijk vastgoed en woningen). De verwachting is dat in genoemde periode de gewenste woningproductie van 1.800 woningen voor een groot deel gehaald gaat worden.

Thema's woonvisie

a. *Gemixte wijken*

Houten wil zo veel mogelijk gemixte wijken realiseren waarin veel verschillende wooningtypes bij elkaar staan die weer behoren tot verschillende doelgroepen.

a. *Plek in de wijk*

Naast gemixte wijken wilt de Gemeente Houten ook nog zorgen voor voldoende ruimte in de wijk voor zowel jong als oud openbare inrichtingen, voorzieningen en ontmoetingsplekken te realiseren zodat er hierdoor een erg prettige woonplek ontstaat.

a. *Zelfstandig met begeleiding*

naast het mixen van de doelgroepen wilt Houten ook zorgen dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woningen blijven wonen door ze te begeleiden waar nodig zodat de doelgroepen zo divers mogelijk blijven als maar kan en dat mensen zo lang mogelijk voor zichzelf kunnen blijven zorgen.

Schalkwijk
De beleidsopgave van de gemeente Houten is tweeledig. Enerzijds ligt het accent op de binnenstedelijke opgave (ten minste 2/3 van de woningbouwopgave binnenstedelijk realiseren). Anderzijds ligt het accent op het behoud en versterken van de kwaliteit van het landelijk gebied. De provincie verleent het Eiland van Schalkwijk een aparte status door toe te staan dat buiten de rode contour maximaal 250 woningen kunnen worden gebouwd. Voorwaarde is wel dat initiatieven daartoe moeten leiden tot versterking van de toeristisch-recreatieve activiteiten op het 'Eiland'. Uit de woonvisie blijkt tevens dat de kleine kernen leefbaar moeten blijven. Toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad kan daaraan bijdragen. Hier liggen volgens het Wbo kansen voor versterking van het dorpsachtig woonmilieu in de hogere prijsklassen.

Planspecifiek
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 daar aan bij. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de Woonvisie 2016 - 2025 en onveranderd is gebleven in de woonvisie van 2021-2030.

3.4.3 Klimaatplan gemeente Houten 2022-2027

Op 24 december 2021 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Klimaatadaptatieplan Houten 2022-2027 goedgekeurd. Dit plan is opgedeeld in vier verschillende punten:

- Wateroverlast;
- Hitte;
- Droogte;
- Overstroming.

De verschillende maatregelen en benodigde middelen zijn vastgelegd in een uitvoeringsplan. In dit plan staan concrete activiteiten beschreven om de komende jaren stappen te nemen richting een klimaatadaptief Houten.

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

BENG
Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Dit zijn zogenaamde 'energie nul'-woningen en -gebouwen die aan de BENG-eisen (bijna energieneutraal gebouw) voldoen. Om aan deze eisen te voldoen kan gebruik gemaakt worden van een warmtepomp, zonnecollector en PV-panelen.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen, waarbij gedacht wordt aan een laag energieverbruik, wateropvang, het goed isoleren en het toepassen van zonnepanelen.

De woning wordt ontworpen met biobased materialen en als zeer energiezuinige woning. Op deze manier wordt bijgedragen aan een circulaire wereld en een gezondere leefomgeving. Biobased materialen zijn hernieuwbaar en houden voor een lange tijd CO2 vast wat de opwarming van de aarde tegengaat. Hierbij valt te denken aan HSB (Hout Skelet Bouw) elementen die gevuld zijn met biobasedvezelmateriaal (stro, hennep houtvezel, enz.). Door de woning goed te isoleren, luchtdicht en koudebrugvrij te ontwerpen, is er minimale energie nodig om de woning te verwarmen of te koelen. De kwalitatief hoogwaardige bouwkundige schil heeft als resultaat dat er maar kleine installaties met lage vermogens benodigd zijn. De raampartijen worden zorgvuldig gekozen en gepositioneerd, waardoor de zonnewarmte optimaal wordt benut en de woning passief kan worden verwarmd. Door het integreren van een juiste zomer-nacht-ventilatie wordt er voor gezorgd dat de woning in de zomer goed teruggekoeld kan worden. Daarnaast wordt er gebruikt gemaakt van zonnepanelen. Al deze ontwerpbeslissingen zijn gebaseerd op het Passiefhuis concept, dat uitgaat van de Trias Energetica (stap 1: Beperk energievraag, stap 2: gebruik duurzame energie, stap 3: zorg voor efficiënt energiegebruik). Het daadwerkelijke verbruik van een biobasedpassiefwoning ligt minimaal 2x zo laag als van een traditionele BENG-woning. De woning wordt gasloos.

Conclusie
Het Klimaatplan gemeente Houten omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling. In de planontwikkeling wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met de uitgangspunten van het Klimaatplan, bijvoorbeeld door het toepassen van zonnepanelen en gebruikt te maken van Passiefhuis concept.

3.4.4 Toekomstvisie proeftuin Houten 2025

De toekomstvisie proeftuin Houten 2025 is op 9 juni 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Houten. In deze visie wordt een koers voor Houten in 2025 vastgelegd. Houten is in 2025 duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Vijf principes staan centraal om houvast te geven en weg te wijzen naar de toekomst:

1. *We stellen de mens centraal*
   Met 50.000 inwoners heeft Houten een schaal bereikt waar mensen elkaar kennen en herkennen. Houten kiest daarom niet voor een nieuwe groeitaak. Er is nog wel plek voor nieuwe woningen, ook in de kleine kernen, maar de bouwlocaties zijn kleinschalig.
2. *We waarderen verschillen*
   De samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder, waarbij Houten een tolerante, inclusieve samenleving is waar plek is voor jongeren en ouderen, autochtonen en allochtonen, en hoger en lager opgeleiden.
3. *We zijn zuinig op onze omgeving*
   In 2025 is Houten een circulaire stad. Een stad 'in balans' is goed voor het leefklimaat van bewoners, voor de gezondheid, voor de omringende natuur en voor de toekomstige generaties. Technische innovaties worden omarmd waardoor Houten in 2025 stiller, schoner en klimaatvriendelijker is.
4. *We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA*
   Het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig; de groenzones, het fietspadenstelsel, de rondweg van Houten, de centrumgebieden, de weidse buitengebieden en de cultuurhistorische schatten onder en boven de grond. Al deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.
5. *We zijn actief in de regio*
   Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd ligt Houten in de rust en ruimte van het Eiland van Schalkwijk, de Kromme Rijn en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Enerzijds is sprake van gezamenlijke opgaven rond economie, mobiliteit, wonen, zorg en duurzaamheid (stedelijke oriëntatie). Anderzijds is er een ruimtelijke oriëntatie op het Kromme Rijngebied en de Lekstroom waarbij vraagstukken over natuur- en waterbeheer, recreatie, plattelandsontwikkeling en cultuurhistorie centraal staan. Houten is in 2025 een plek waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen: Houten als Proeftuin van de regio.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van één extra woning. Dit kan gezien worden als een kleinschalige transformatie. Door het initiatief in te passen in de huidige structuren wordt voortgebouwd op de bestaande kenmerken. Het bieden van huisvesting komt tegemoet aan het tekort aan woningen en zorgt voor noodzakelijke doorstroming. Dit is een uitwerking van het principe 'we stellen de mens centraal'. Daarmee wordt de regionale woningbouwopgave aangepakt. Daarnaast zal de ontwikkeling aansluiten op het stedenbouwkundige en ruimtelijke concept van de gemeente Houten. Hiermee vindt aansluiting plaats met het principe 'we bouwen voort op ons ruimtelijk DNA'.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief een positieve bijdrage levert aan de principes uit de toekomstvisie.

4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Het bestemmingsplan bevat een activiteit die genoemd wordt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het realiseren van woningen valt onder onderdeel D.11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen', (drempelwaarde: een aangesloten gebied dat 2.000 woningen of meer omvat) van het Besluit milieueffectrapportage. Daarmee valt voorliggend plan onder sub c: het plan wordt wel genoemd

maar voldoet niet aan de drempelwaarde. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Daarnaast blijkt uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RBOBR:2017:3537, 29 juni 2017) en (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing zijn, op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1879, 12 juni 2019) en een tussenuitspraak van de AbRvS (ECLI:NL:RVS:2019:1668, 22 mei 2019) niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Met het voorliggende plan wordt er één extra woning toegevoegd, waardoor het aantal woningen niet substantieel wijzigt.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er hier geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

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

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

Planspecifiek
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. De gronden voor de beoogde woonbestemming hebben momenteel al de bestemming ‘Wonen – vrijstaand’. Bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijke geacht.

De twee schuren die gesloopt gaan worden hebben asbest verdachte daken. Er zal een asbestsloopmelding gedaan moeten worden, dit volgt uit het bouwbesluit.

Voor het opgraven van de watergang wordt er alleen gebruik gemaakt van het eigen perceel. De opgegraven grond zal niet toegepast worden op een ander perceel.

Conclusie
Er is geen bodemonderzoek nodig, wel moet er een asbestsloopmelding gedaan worden.

4.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek
Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelige bestemming. De Provincialeweg kent ter plaatse van het plangebied een snelheidsregime van 50 km/uur. Daarom is het akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesburo van der Boom, 21-98, d.d. 14 oktober 2021, zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

Toetsing wegverkeer
De geluidbelasting door wegverkeer op de Provincialeweg bedraagt op de woning ten hoogste 56 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op de gevels van de woning overschreden. De maximale hogere waarde voor de Provincialeweg
bedraagt 63 dB. Deze waarde wordt niet overschreden.

Voor de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 56 dB voor wegverkeer op de Provincialeweg conform tabel III.2. De woning heeft een geluidluwe noordzijde en een geluidluwe buitenruimte aan de noordgevel.

Toetsing railverkeer
De hoogste geluidbelasting door railverkeer bedraagt 54 dB op de zuidgevel. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er zijn geen hogere waarden nodig voor railverkeer.

Gecumuleerde geluidbelasting weg- en railverkeer
Omdat de geluidbelasting door railverkeer beneden de voorkeursgrenswaarde ligt hoeft geen gecumuleerde geluidbelasting te worden bepaald van weg- en railverkeer samen.

Conclusie
Hieruit kan geconcludeerd worden dat geluid geen hinder zal zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) (1,2 µg/m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

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

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft het planologisch mogelijk maken van een woning en de herinrichting van het perceel. Het project is aan te merken als een project van ”niet in betekenende mate”. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Wel is ten behoeve van ‘een goede ruimtelijke ordening’, met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Op de volgende afbeeldingen zijn de globale concentraties over 2017 van fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) weergegeven. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2019 van fijnstof (PM_{10}), fijnstof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) in het plangebied bedragen respectievelijk 17 µg/m³ PM_{10}, 10 µg/m³ $PM_{2,5}$ en 14 µg/m³ NO_2. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

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

Planspecifiek
Aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied bevindt zich een locatie aan de Provincialeweg 22b met de bestemming ‘bedrijf’. Binnen de bestemmingsregeling zijn bedrijven toegestaan in de bedrijfscategorieën 1 en 2. Door de ligging van het plangebied aan een lint en in de omgeving van bedrijven, woningen en agrarische gronden, kan gesteld worden dat sprake is van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verminderd. Voor categorie 1 bedrijven wordt de richtafstand daarmee 0 m en voor categorie 2 bedrijven 10 m. De daadwerkelijke afstand is circa 117 m. Daardoor zal de beoogde woning geen beperkingen ondervinden van deze bedrijfsvoering.

Ten oosten van de Provincialeweg 21 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Voor dit bedrijf geldt dat de bestaande woning Provincialeweg 21 maatgevend is voor de bedrijfsvoering. De nieuw toe te voegen woning is op een grotere afstand gesitueerd (88 meter van de bestaande stal). Het bouwvlak ligt dichter bij. Op grond van artikel 5 Wgv moet een eventuele nieuwe stal op 25 meter van de meest nabij gelegen woning gerealiseerd worden (in casu Provincialeweg 21). Uitgaande van deze afstand zal ook een nieuwe stal op meer dan 50 meter afstand liggen van de nieuwe woning. Een goed woon- en leefklimaat is dan ook te garanderen.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf (Overeind 8) dit perceel heeft een agrarische bestemming. In 2017 is een vergunning afgegeven voor de omschakeling naar een gesloten biologische varkershouderij. Voor dit bedrijf geldt dat de bestaande woningen aan het Overeind 5,6 en 9 maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering. De toevoeging van een woning aan de Provincialeweg belemmert dit bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering. De beoogde woning bevindt zich op circa 80 meter afstand van de

stal. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal aan te houden afstand op grond van artikel 5 Wet geurhinder en veehouderij.

In veel gevallen is de maatgevende afstand, zoals gehanteerd in de VNG uitgave, de richtafstand die geldt voor geluid. Wanneer verder ingezoomd wordt op het aspect geluid is vrijwel altijd het aan- en afvoerende verkeer maatgevend. Wanneer het aspect geluid wordt beschouwd zal het doorgaande verkeer eerder van invloed zijn op het woon- en leefklimaat dan de naastgelegen (planologisch toegestane) bedrijvigheid. Het verkeer- en spoorweglawaai zal daartoe worden onderzocht.

De beoogde ontwikkeling is daarmee in het kader van bedrijven en milieuzonering aan te merken als een passende ontwikkeling in het gebied.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

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

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te

beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

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

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

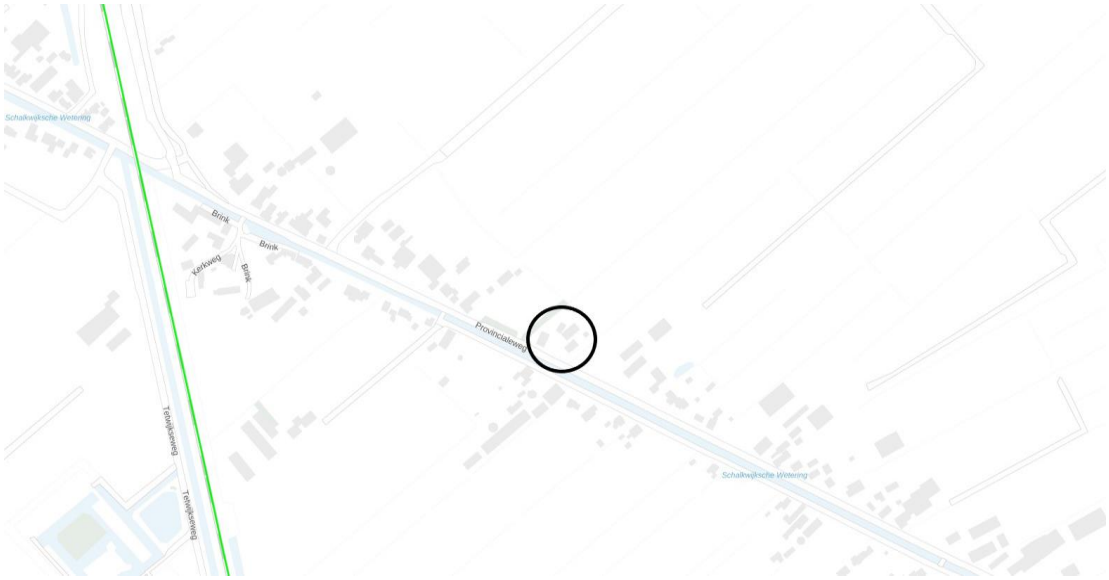
Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht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

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

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

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

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



Figuur 9: *Uitsnede risicokaart, globale ligging plangebied: zwarte cirkel (bron: Atlas Leefomgeving)*

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Op circa 1.300 m afstand van het plangebied (noordzijde) is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen. Het kanaal betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voorts ligt op circa 450 meter afstand (westzijde) een spoorweg, die tevens wordt gebruikt als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is de Wet basisnet van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen, in dit geval de spoorlijn, is op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Beide routes liggen dusdanig ver van het plangebied dat deze geen risico vormen voor de mensen die verblijven in het plangebied. Bij een toxische wolk kunnen er wel negatieve effecten ontstaan, gezien de ligging van het object binnen het invloedsgebied van een 'gifwolkscenario'. Het is daarom belangrijk dat toekomstige bewoners weten hoe te handelen bij een toxische wolk. In dat kader zullen toekomstige bewoners geinformeerd worden en advies in winnen bij de Veiligheidsregio Utrecht. De te treffen acties zien met name op het sluiten van deuren en ramen bij een calamiteit en het uitzetten van een centrale afzuiging, indien aanwezig.

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

Inrichtingen
Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR 10^{-6} risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. De risico's als gevolg van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen vormen geen aandachtspunt voor de planlocatie.

Geconcludeerd wordt dat de toekomstige bewoners geinformeerd moeten worden over eventuele risico's en hoe te handelen bij toxische wolk.

4.7 Water

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

4.7.1 Generiek beleid

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

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

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

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

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

4.7.2 Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Waterbeheerplan
Voor de planperiode 2022-2027 is het nieuwe Waterbeheerplan, Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. Het waterbeheerprogramma beschrijft de ambities van De Stichtse Rijnlanden voor schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied.

In het Waterbeheerplan is Houten aangemerkt als Stedelijk middengebied. De inzet voor dit gebied is dat water een prominentere rol krijgt in gebiedsontwikkelingen en in de openbare ruimte. De inzet van water dient meerdere doelen, zoals de opvang van overtollige neerslag bij extreme buien en watervoorziening van stadswater met een goede waterkwaliteit en stedelijk groen. Om dit te bewerkstelligen neemt het HDSR een actieve rol aan in deze planprocessen.

Keur en uitvoeringsregels
Per 7 mei 2021 is de nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater.

Op grond van artikel 3.7 van de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is het verboden om zonder vergunning van het college hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen en te lozen. Onder verhard oppervlak wordt verstaan: het deel van het aardoppervlak dat is afgedekt met niet of nauwelijks waterdoorlatende materialen of werken. Voorbeelden van verhard oppervlak zijn daken en bestratingen.

De voorwaarden om te werken zonder melding binnen de Algemene Regels zijn als volgt:

- Binnen de bebouwde kom wordt minder dan 500 m² of in overig gebied wordt minder dan 1.000 m² onverharde grond bebouwd of verhard. Of:
- Er is sprake van verscheidene te ontwikkelen min of meer aaneengesloten of samenhangende bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van binnen de bebouwde kom minder dan 500 m² of in overig gebied minder dan 1.000 m². Of:
- Indien een nieuw aan te leggen verhard oppervlak minder dan 10% van dat peilvak beslaat. Binnen de bebouwde kom een peilvak kleiner dan 5.000 m² en in overig gebied een peilvak kleiner dan 10.000 m².

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

4.7.3 Watertoets

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

In 2019 heeft de gemeenteraad van Houten het Water- en Rioleringsplan 2020 - 2023 vastgesteld. Hierin is de zorgplicht voor perceeleigenaren bij de verwerking van regenwater op eigen terrein uitgewerkt. Perceeleigenaren moeten het regenwater op eigen terrein opvangen in een ondergronds infiltratiesysteem met een inhoud van 15 mm per m² ten opzichte van het verhard afvoerend oppervlak. Daarnaast moet de bouwpeilhoogte van het gebouw 300mm boven het wegpeil gelegen zijn.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat een toename van meer dan 500 m² dient te worden gecompenseerd in de vorm van open water of infiltratie binnen het peilgebied waarin de toename aan verharding plaatsvindt. Het Hoogheemraadschap hanteert echter een strengere compensatieplicht dan de gemeente Houten. Het te compenseren oppervlaktewater dient 15% van de toename aan verhard oppervlak te zijn. Wanneer gecompenseerd wordt door middel van infiltratie geldt dat er 45 mm per vierkante meter verhard oppervlak geborgen dient te worden.

Planspecifiek

Een deel van het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering en om die reden voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Voor ontwikkelingen binnen de voor 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden geldt dat vooraf schriftelijk advies bij de betreffende waterbeheerder ingewonnen moet worden. Op deze gronden worden geen ruimtelijke ingrepen voorzien.

Verhard oppervlak

Het hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden schrijft voor dat bij een toename van meer dan 500 m² een infiltratiesysteem dient te worden aangelegd met 45 mm per m² afgekoppeld verhard oppervlak en een vergunning nodig is voor de lozingsconstructies naar oppervlaktewater. In de huidige situatie is de planlocatie voor een groot deel verhard. Met de planontwikkeling wordt geen extra verharding toegevoegd. Conform de eisen van HDSR hoeft niet voorzien te worden in compensatie door middel van de aanleg van (extra) waterberging. Ten noorden van het plangebied is het de bedoeling een watergang te realiseren. Deze verbindt twee bestaande watergangen met elkaar en bevat een natuurvriendelijke oever. De uitvoering van deze watergang is mogelijk indien de achterliggende gronden deels in eigendom verworven kunnen worden. Voor het graven van deze watergang moet wel een melding gedaan worden of een watervergunning aangevraagd worden.

Waterafvoer

Voor het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Voor de afvoer van hemelwater zal voorzien worden van bodeminfiltratie.

Overleg

In een vroeg stadium heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap. In dit overleg is aangegeven dat ze het plan kansrijk achten. Het is positief dat de sloot wordt teruggegraven. Voorgesteld wordt om qua afmetingen en breedte aan te sluiten op het formaat van de andere watergangen (circa 4,5 m op waterlijn). Breder is landschappelijk minder gewenst. Voor wat betreft de diepte kan worden uitgaan van ca. 0,75 m t.o.v. winterpeil. Verzocht wordt om bomen op ruime afstand (circa 3 meter) van de watergang te zetten. Enerzijds vanwege de lichtinval en anderzijds ter voorkoming van bladval. Bladval levert namelijk verondieping en baggeraanwas op. Bovendien is deze ruime nodig als onderhoudspad om de sloten rondom het perceel te kunnen onderhouden. Hiermee wordt rekening gehouden in de verdere planvorming.

Conclusie

Watercompensatie is niet noodzakelijk voor het beoogde initiatief. Wel dient er bij het teruggraven van de sloot rekening gehouden te worden met het advies van het hoogheemraadschap.

4.8 Ecologie

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

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

Planspecifiek

Soortenbescherming

In het plangebied en de directe omgeving hiervan komen naar verwachting geen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voor. De te slopen schuren zijn op dit moment redelijk intensief in gebruik en zijn enkelsteens. Daarom wordt voor de schuren geen essentiële betekenis voor beschermde soorten verwacht, zoals een verblijfplaats voor vleermuizen. Hiervoor is een ecologische quickscan uitgevoerd (Blom ecologie, 2022-0911, d.d 6 september 2022, zie bijlagen bij toelichting bijlage 2). Hieruit blijkt dat de sloop van twee schuren, het ombouwen van één schuur naar een woning en het verwijderen van een duiker aan de Provincialeweg 21 te Schalwijk uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming.

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van zoogdieren en algemene broedvogels (in het kader van algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

Gebiedsbescherming

De ontwikkeling gaat gepaard met de uitstoot van stikstof in de bouw- en de gebruiksfase, wat mogelijke effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Lingebied & Diefdijk-Zuid', op een afstand van ca. 7,3 km van het plangebied. In het beoogde plan worden slechts op kleine schaal ruimtelijke ingrepen voorzien. Voor de beoogde ontwikkeling wordt een AERIUS-berekening gezien de schaal van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebied niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap geen melding- of vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

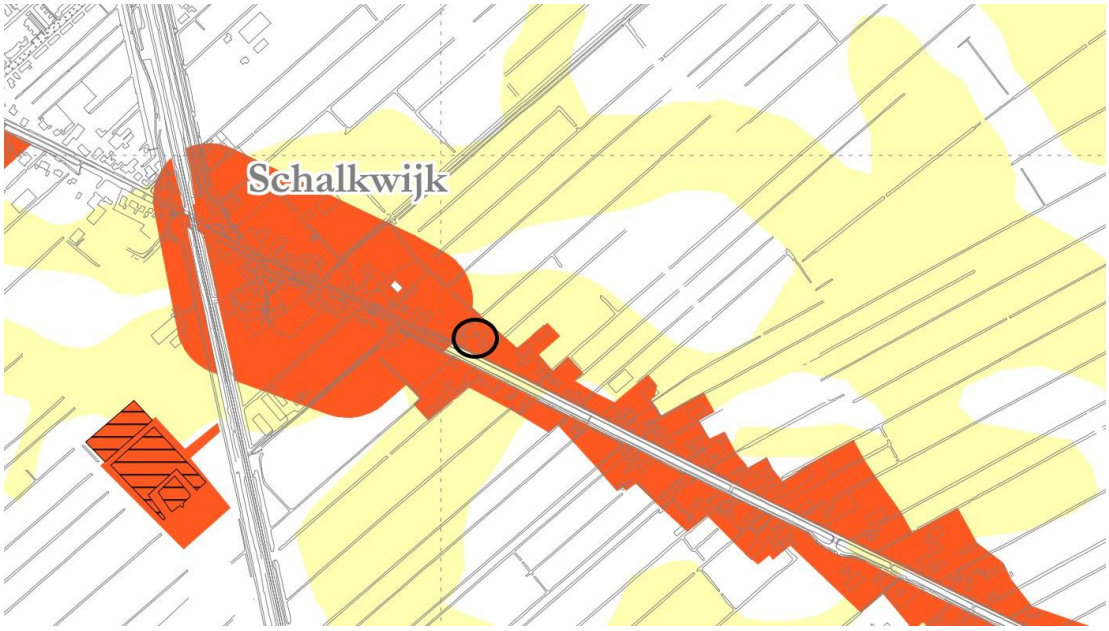
Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het beoogde initiatief.

4.9 Archeologie

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

De gemeenteraad van de gemeente Houten heeft op 4 december 2007 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. De kern van het archeologiebeleid is de Archeologische Maatregelenkaart. Op deze kaart is te zien waar archeologisch waardevolle gebieden zijn of worden verwacht.

Planspecifiek
De gemeente Houten heeft een eigen 'archeologische maatregelenkaart' voor haar grondgebied laten op stellen. De volgende afbeelding toont een fragment van de archeologische beleidskaart van de gemeente Houten.



Figuur 10: *Fragment archeologische beleidskaart gemeente Houten, globale ligging plangebied: zwart omcirkeld (bron: Gemeente Houten)*

Onderhavig projectgebied bevindt zich op deze kaart binnen een gebied of terrein van archeologische waarde (categorie 1). Dit betekent dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 100 m² en/of dieper dan 0,5 m -mv.

Op verzoek van de gemeente Houten is een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd door Transect (rapport 4612 / mei 2023).
Na bestudering van het beschikbare materiaal is vastgesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied uit twee aspecten bestaat. Allereerst maakt het plangebied deel uit van een waardevol terrein, wat de kans op de aanwezigheid van overblijfselen uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd aanzienlijk vergroot. De Provincialeweg, gelegen aan de noordoostelijke zijde van de Schalkwijkerwetering, fungeert als een ontginningsas of -lint dat teruggaat tot de 12e eeuw, waarlangs bewoning ontstond vanaf die tijd. Hoewel historische kaarten geen bebouwing in het plangebied

aangeven (begin 19e eeuw), betekent dit niet dat er vóór die tijd geen bewoning heeft plaatsgevonden. Bovendien zijn er in de omgeving vondsten bekend uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd. Dit gebied kenmerkt zich ook door het voorkomen van verlaten verhoogde huisplaatsen, wat suggereert dat er vóór de 19e eeuw mogelijk bewoning was. Deze bewoning zou mogelijk in verband kunnen staan met een woonheuvel, maar ook onverhoogde huisplaatsen zijn bekend in de omgeving van Schalkwijk. Archeologische overblijfselen uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd worden naar verwachting aangetroffen op een diepte van 30 à 40 cm onder het maaiveld. Op deze diepte zijn namelijk antropogene ophooglagen aangetroffen in de omgeving.

Ten tweede kunnen er in het plangebied overblijfselen aanwezig zijn uit de Vroege Bronstijd, met name in de bovenste delen van de oevers van de Zouwe stroomrug. Het is waarschijnlijk dat er oever- en beddingafzettingen voorkomen in het plangebied. Binnen het regionale rivierenlandschap waren de oevers relatief hoger gelegen gebieden, waardoor bewoning mogelijk was tot in de Vroege Middeleeuwen. Er zijn echter nog geen archeologische vondsten uit die periode bekend in de directe omgeving. De bovenste delen van de oeverafzettingen zijn in de omgeving van het plangebied aangetroffen op dieptes variërend van 70 à 130 cm onder het maaiveld, afhankelijk van de dikte van eventuele ophooglagen.

Het uitgevoerde veldonderzoek bevestigd de archeologische verwachting. Buiten de bebouwing is de bodemopbouw intact vanaf dieptes tussen 30-60 cm -Mv en zijn er dus archeologische vindplaatsen te verwachten uit de Late Middeleeuwen-Nieuwe tijd (te relateren aan de aangetroffen cultuurlaag) en uit de Bronstijd-Vroege Middeleeuwen (aan de basis van de cultuurlaag, in de top van de bovenste crevasseafzettingen). Ter plaatse van de bebouwing is de ondergrond naar verwachting verstoord geraakt. Of het echter volledig verstoord is, is onzeker. De cultuurlaag reikt namelijk tot een diepte van 115 cm -Mv en er zijn onder de loodsen en de woning waarschijnlijk geen kelder aanwezig. Met een gebruikelijke funderingsdiepte van 80-100 cm -Mv zou daarom een cultuurlaag onder de bebouwing nog intact aanwezig kunnen zijn.

Conclusie
Op basis van het onderzoek zijn archeologisch resten te verwachten. Daarmee blijft de archeologische dubbelebestemming vooralnog behouden. Voor de verbouw van de schuur tot woning is dit geen probleem hierbij vinden geen bodemverstorende werkzaamheden plaats. voor de sloop van de schuren wordt geadviseerd de fundering zoveel als mogelijk met behoud van archeologie te verwijderen. –> slopen met PVA

4.10 Verkeer en parkeren

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

4.10.1 Parkeren

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

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

De gemeenteraad van Houten heeft de Nota Parkeernormen Houten 2021 vastgesteld. Met de nota wordt de vraag en het aanbod van parkeerplaatsen (in de openbare ruimte) bij ontwikkelingen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en worden parkeerproblemen voorkomen.

Planspecifiek

In de Nota Parkeernormen Houten 2021 is aangeven dat het plangebied behoort tot de categorie 'buitengebied'. Het uitgangspunt is dat in er totaal één vrijstaande toegevoegd wordt aan het plangebied. In de navolgende tabel wordt de parkeerbalans weergegeven.

Beoogde situatie plangebied	Aantal	Parkeernorm (buitengebied) per wooneenheid	totaal
Woning groot > 140 m² bvo	1	2,2	2,2
Totaal	1	-	**2,2≈ 3**

Conform deze nota parkeernormen zijn er minimaal 3 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De parkeerplaatsen voor de bestaande en beoogde woningen zullen allen op eigen terrein gerealiseerd worden. In totaliteit moet voorzien worden in 5 parkeerplaatsen. Dit is op perceel goed inpasbaar. Er is daarmee voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het perceel.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Nota Parkeernormen 2021 van de gemeente Houten en het aspect parkeren geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.10.2 Verkeer

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van slechts één woning op het perceel. Om de verkeersgeneratie te bepalen is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk' gebied. In navolgende tabel staat de verkeersgeneratie conform de CROW-publicatie 381 weergegeven.

Soort woning	Aantal	CROW verkeersgeneratie	Totale verkeersgeneratie
Koop, appartement, midden	1	8,2 (gemiddelde)	8,2
Totaal	**1**		**8,2 ≈ 8**

Toekomstige verkeersgeneratie

Het betreft daarmee een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. Voorts is de verwachting dat de Provincialeweg over voldoende capaciteit beschikken om de extra verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling op te vangen.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Toelichting

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

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

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

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.5 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Wonen - Vrijstaand
De voor Wonen - Vrijstaand aangewezen gronden zijn mede bestemd voor wonen, waar hoofdgebouwen in vrijstaande vorm moeten worden gebouwd.

Tuin - Voortuin
De voor Tuin - Voortuin aangewezen gronden zijn mede bestemd voor voortuinen, erven en verhardingen, evenals inritten en waterhuiskundige voorzieningen.

Waarde - Archeologie 1
De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Waarde - Landschap 1
De voor Waarde - Landschap 1 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de linten van Schalkwijk, alsmede hobbymatige paardenhouderijen op bouwvlakken met de bestemming.

Waterstaat - Waterkering
De op de verbeelding voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de waterkering.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van een ruimtelijk plan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Planspecifiek
Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. Kosten die door de gemeente worden gemaakt bij begeleiding van het project kunnen middels leges op initiatiefnemer worden verhaald.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen, kan in overleg, afgezien worden van dit overleg. In het kader van het vooroverleg zijn er 3 reacties ontvangen.

Veiligheidsregio Utrecht
Uit het overleg met de Veiligheidsregio Utrecht kwamen een paar adviezen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de volgende risicobron, 'spoorroute 71 (plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van gifwolksenario (>4.000 m)). Hierin is de veranwoording aangepast in paragraaf 4.6. De bereikbaarheid voor hulpdiensten tijdens een brand, ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. In ons plangebied is de bereikbaarheid in de huidige situatie voldoende, en in de toekomstige situatie met toevoeging van 1 woning ook het geval. De blusvoorziening voor de brandweer blijft op orde. Er zit namelijk binnen 40 meter een blusvoorziening. De zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners achten ze voldoende om zichzelf te redden. Ze adviseren wel om de toekomstige bewoners te informeren over eventuele toxische wolken.

Provincie Utrecht
De Provincie Utrecht heeft aangegeven dat het voorliggende bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen in het kader van het provenciaal belang zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordering Provincie Utrecht.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden geeft aan dat bij deze ontwikkeling er veel aandacht is voor verbetering van het bestaande watersysteem. Er is namelijk geen sprake van aanleg van extra verhard oppervlak. Desondanks voorziet het plan in de mogelijkheid van een nieuwe watergang die twee bestaande watergangen met elkaar verbindt. Daardoor wordt de kans op wateroverlast verkleind en verbetert de waterkwaliteit. Voor het graven van een nieuwe watergang moet een vergunning aangevraagd worden of een melding gedaan worden.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking 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.

7.2 Participatie

Een ontwerpbestemmingsplan moet volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) afdeling 3.4 gedurende een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt, waarna het bestemmingsplan opnieuw 6 weken ter inzage ligt. Gedurende deze termijn is het mogelijk beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking de dag na afloop van de terinzagelegging, tenzij er beroep is ingesteld. Als er beroep is ingesteld, treedt het bestemmingsplan ook in werking, behalve als er naast het beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt als de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure wordt afgesloten met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij ruimtelijke planvorming is het wenselijk om in een vroeg stadium omwonenden en andere belanghebbenden te betrekken. Dit draagt bij aan de mogelijkheid tot bijsturing van het plan door omwonenden en zorgt ervoor dat zij worden meegenomen in het planvormingsproces. Dit bevordert begrip voor zowel het plan als het proces.

Het bevoegd gezag verzoekt initiatiefnemers om deze participatiebijeenkomsten zelfstandig te organiseren. De resultaten hiervan kunnen worden opgenomen in een participatieverslag of participatie paragraaf, waarin het bevoegd gezag kan teruglezen welke inspanningen zijn verricht, welke aanpassingen zijn doorgevoerd als gevolg van participatie en welke meningen omwonenden en belanghebbenden hebben over het plan.

De initiatiefnemers hebben ervoor gekozen het participatietraject zelf te doorlopen en rechtstreeks contact te zoeken met de directe buren. Door de participatie op deze manier vorm te geven, blijft het laagdrempelig en persoonlijk. Informeel zin de buren op verschillende momenten bijgepraat dat het de wens is de bestaande schuur, voormalige woning, opnieuw weer in gebruik te nemen als woning. Hierbij zijn de buren er ook in meegenomen dat op het perceel andere bebouwing gesloopt gaat worden en over het perceel een nieuwe zichtlijn komt te lopen.

In zijn algemeenheid hebben alle buren aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. De ruimtelijke effecten van het plan zijn beperkt, dit omdat er geen nieuwbouw plaatsvindt, en het ontstaan van een nieuw zichtlijn werd als positief ervaren. Met de buren is afgesproken dat wanneer de plannen meer concreet zijn er nog een bijpraat-moment komt. Dit moment wordt gecombineerd met de procedure. Hierbij zal, indien wenselijk, de opsteller van het bestemmingsplan een nadere toelichting geven op het bestemmingsplan.

7.3 Zienzwijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 voor een periode 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.