

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Lagedijk 15, Schalkwijk te Houten



COLOFON

TITEL: Ruimtelijke onderbouwing, Lagedijk 15, Schalkwijk

STATUS: Ontwerp

PROJECTNUMMER:

DATUM: 09-06-2022

04-07-2023 (aangepast ontwerp)

AUTEUR: [REDACTED] (Dutchplanners BV)

OPDRACHTGEVER: [REDACTED] p

CONTACTPERSOON: [REDACTED]

DUTCHPLANNERS:

De Kleine Campus: Vijverkamer 1.2
Statenlaan 8
6828 WE Arnhem
tel: 06 16448119
info@dutchplanners.nl

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	7
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.4 LEESWIJZER	9
2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.1 BESCHRIJVING PROJECTGEBIED.....	10
2.1.1 OMGEVING	10
2.1.2 HUIDIGE SITUATIE.....	10
2.2 BESCHRIJVING PROJECT	14
2.2.1 Project	14
3 BELEIDSKADER.....	18
3.1 RIJKSBELEID	18
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	21
3.2.1 Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening provincie Utrecht.....	21
3.3 REGIONAAL BELEID	23
3.3.1 Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied	23
3.3.2 Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied	24
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	25
3.4.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk.....	25
3.4.2 Toekomstvisie proeftuin Houten 2025	26
3.4.3 Woonvisie 2016 –2025	27
3.4.4 TOEPASSELIJK BESTEMMINGSPLAN	28
4 TOETS AAN WET- EN REGELGEVING	29
4.1 BODEM	29
4.1 WATER.....	30
4.1.1 EISEN EN AANDACHTSPUNTEN	30
4.1.2 UITWERKING	31
4.2 MILIEUZONERING	33
4.3 LUCHTKWALITEIT	35
4.4 GELUID.....	37
4.5 EXTERNE VEILIGHEID.....	38
4.6 ECOLOGIE	38
4.7 ARCHEOLOGIE	40
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
5.1 UITVOERING.....	41

5.2 PROJECTSCHADE	41
6 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	42
7 SLOT	43

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Advies Erfgoedcommissie, team Vergunningverlener Handhaving en Toezicht, 3 maart 2022

BIJLAGE 2

Vergunningenchecker, hdsr vergunningen, 04-07-2022

BIJLAGE 3

Quickscan flora en fauna, Sloots Ecologie, 23-08-2022

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Eind 2021 vonden gesprekken plaats tussen de bewoners van de Lagedijk 15 te Schalkwijk en vertegenwoordigers van de Gemeente Houten en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Er wordt gesproken over het realiseren van een gelijkvloerse seniorenwoning in de schuur met daaraan toegevoegd een aanbouw. Dat wil ook zeggen het verkrijgen van een splitsingsvergunning waar nu de enkelbestemming wonen geldt, c.q. een functiewijziging in het Rijksmonument. Aangezien het Eiland van Schalkwijk in het Bestemmingsplan als een 'Experimenteergebied' is aangewezen ziet de gemeentemogelijkheden voor dit initiatief.

De beoogde ontwikkeling blijkt niet mogelijk te zijn op grond van het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in één woning op het perceel. De beoogde ontwikkeling voorziet op de splitsing van het perceel en het realiseren van een seniorenwoning in de bestaande historische bebouwing. Om het project planologisch mogelijk te maken is daarom, gezien het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nemen van een projectbesluit danwel (partiële) herziening van het bestemmingsproject vereist. In dit geval is de keuze gemaakt om ten behoeve van het project een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo. Voorwaarde is dat het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Het voorliggende document dient hiertoe.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED

Het projectgebied betreft het perceel met kadastrale aanduiding: HTN04-I-684 te Schalkwijk. De onderstaande afbeelding toont globaal de ligging ervan.



Figuur 1: Kadastraal perceel (bron:kadaster.nl)

Het projectgebied ligt in gemeente Houten te Schalkwijk.

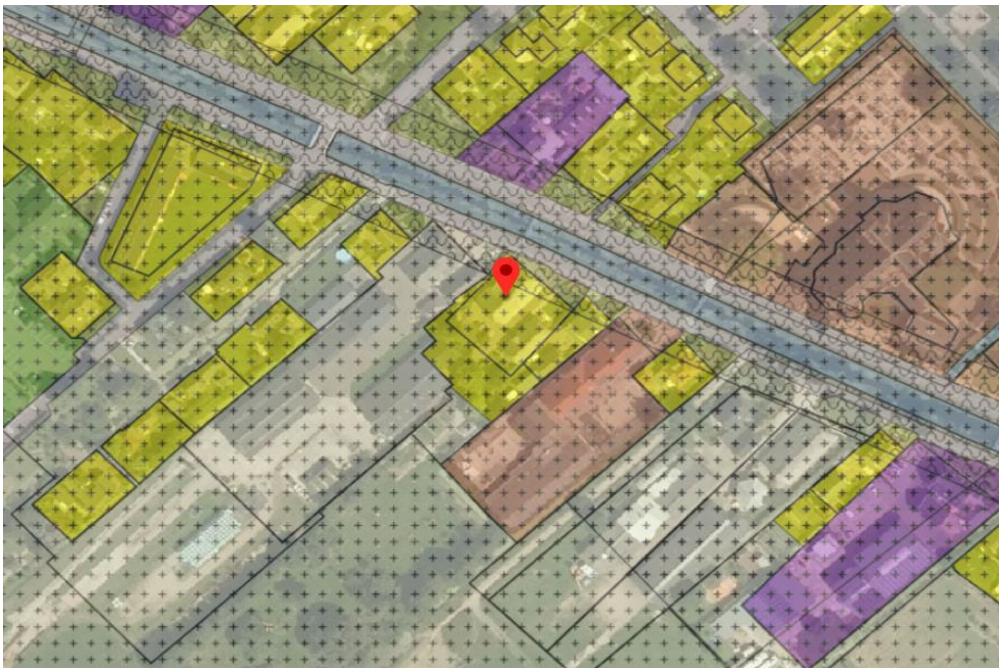


Figuur 2: Globale ligging (bron: openstreetmaps.org)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op 30-09-2017 heeft de raad van de gemeente Houten het bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk" vastgesteld.

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van dit vigerende bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning wordt geëffectueerd dat de bepalingen van het bestemmingsplan die het project in de weg staan, voor het project buiten toepassing blijven.



Figuur 3: Bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel is Kadastraal bekend: Gemeente Houten, Eiland van Schalkwijk, sectie B, nummer HTN04-I-684. Op basis van het bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk" geldt een 'Enkelbestemming Wonen Vrijstaand' en 'Dubbelbestemming Waarde Landschap 1'. De bebouwing heeft de status van Rijksmonument, geregistreerd onder nr. 22690.

1.4 LEESWIJZER

In het volgende hoofdstuk worden het projectgebied en het project beschreven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het van belang geachte rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie. In de laatste twee hoofdstukken wordt ingegaan op economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 BESCHRIJVING PROJECTGEBIED

2.1.1 OMGEVING

Het Eiland van Schalkwijk is een agrarisch poldergebied aan de zuidkant van de Gemeente Houten. Het gebied is omsloten door water: de IJ, het Amsterdam-Rijnkanaal en het Lekkanaal. Rond de 11e eeuw is de inpoldering van het voormalige moeras begonnen. Het dorp Schalkwijk stamt uit de 13e eeuw en het gebied heeft unieke natuurlijke vormen en een eigen karakter. Tot slot maakt het gebied onderdeel uit van de Nieuwe-Hollandse Waterlinie.

2.1.2 HUIDIGE SITUATIE

De beeldbepalende erfbebouwing bij perceel Lagedijk 15 bestaat uit de T-vormige langhuisboerderij en de originele parallel geplaatste schuur, beide riet-gedekt. In de stedenbouwkundige strookbebouwing biedt dit ensemble nog doorzicht naar het open weidelandschap in het buitengebied. In relatie met de omgeving vormt het een sterk voorbeeld van de nederzettingsgeschiedenis van Schalkwijk. Het perceel is ruim 8.600 m² groot en doorkruist de zogenaamde rode contour voor de kern van Schalkwijk in de richting van het Amsterdam-Rijnkanaal. Het ligt gedeeltelijk in het landelijk buitengebied, een onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Figuur 4: Karakteristieke gevel (bron: Thomas Kemme Architecten)

De schuur is in 2006 van een nieuwe rieten kap, spanten en zoldering voorzien. Alleen de gemetselde constructie is in originele staat, mogelijk uit 1874 gezien de sluitsteen, en inclusief prefab betonnen stalramen uit de jaren 1950- 1960. In 2006 is het bouwspar van een houten kozijn gevuld met een hardglas draairaam. In het pand ligt een betonvloer op zand daterend uit de jaren 1980. Gelet op deze vloer en de nieuwe kap, en op het ontbreken van enige indeling, is van een nadere waarde stelling weinig te verwachten.

De woonboerderij is in 2009 gerenoveerd, waarbij m.n. de beleving van de brandmuur is versterkt door de schoorsteen hedendaags te reconstrueren, en door de achter boardwanden aangetroffen schouw te herbouwen. Op basis van kleursporen zijn de plafondbalken van de woonkamer opnieuw 'gehout'.

Bovendien is op verzoek van de Rijksdienst voor Erfgoed in het najaar van 2021 een bouwhistorische quickscan uigevoerd (bijlage 1). Hieruit blijkt dat er geen aanvullende historische waarde is vastgesteld. Hieronder is de conclusie van de bouwhistorische quickscan weergegeven.

Samenvattende waardering

De schuur die onderdeel uitmaakt van Lagedijk 15 is van belang voor de afleesbaarheid van de bouwgeschiedenis van Schalkwijk en maakt onderdeel uit van een stedenbouwkundig, architectonisch en landschappelijk ensemble dat van (inter)nationale betekenis is. Het is evident dat de schuur ook van waarde is binnen de context van het erf waar het een onlosmakelijk onderdeel van uitmaakt, en de nog aanwezige agrarische sfeer ondersteund en versterkt. Het is een belangrijk onderdeel van het historisch ensemble dat gevormd wordt door het hoofdgebouw, het pad en de boomgaard. De eenvoudige, sobere gevels zijn karakteristiek voor agrarische gebouwen zoals deze rond het midden van de negentiende eeuw werden gebouwd. Vanuit bouwhistorisch oogpunt moet gesteld worden dat de waarde van het pand laag is, vooral als gevolg van de renovatie uit 2006. De eigendoms- en gebruikshistorie is interessant en waardevol voor de kennis over de sociaal-economische geschiedenis van Schalkwijk.

Waardestellingen Hoge monumentale waarden

Binnen de huidige context zijn geen elementen aan te wijzen die een hoge waarde vertegenwoordigen.

Positieve monumentale waarden

Het exterieur van het pand wordt (ten hoogste) als positief aangemerkt omdat door het verwijderen van de historische indeling en het integraal vernieuwen van de draag- en kapconstructie de gaafheid en authenticiteit van het gebouw sterk is aangetast. Dat aan het exterieur geen hogere waarde wordt toegekend heeft tevens te maken met de relatief geringe mate van zeldzaamheid en authenticiteit. Laats genoemd houdt uiteraard verband met de aanpassingen die in 2006 zijn doorgevoerd.

Indifferente monumentale waarden

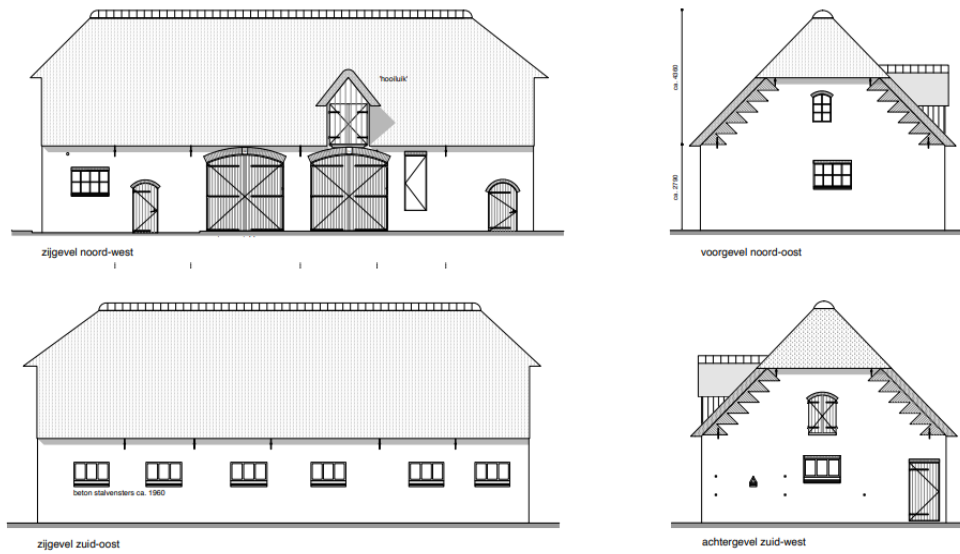
Alle aanpassingen die na de bouwtijd zijn doorgevoerd worden indifferent gewaardeerd. De betonnen stalramen hebben nog enige documentaire waarde

omdat zij inzicht geven in de pragmatische omgang met het gebouw, die kenmerkend is voor de boerenstand waarbij functie vóór ging op vorm

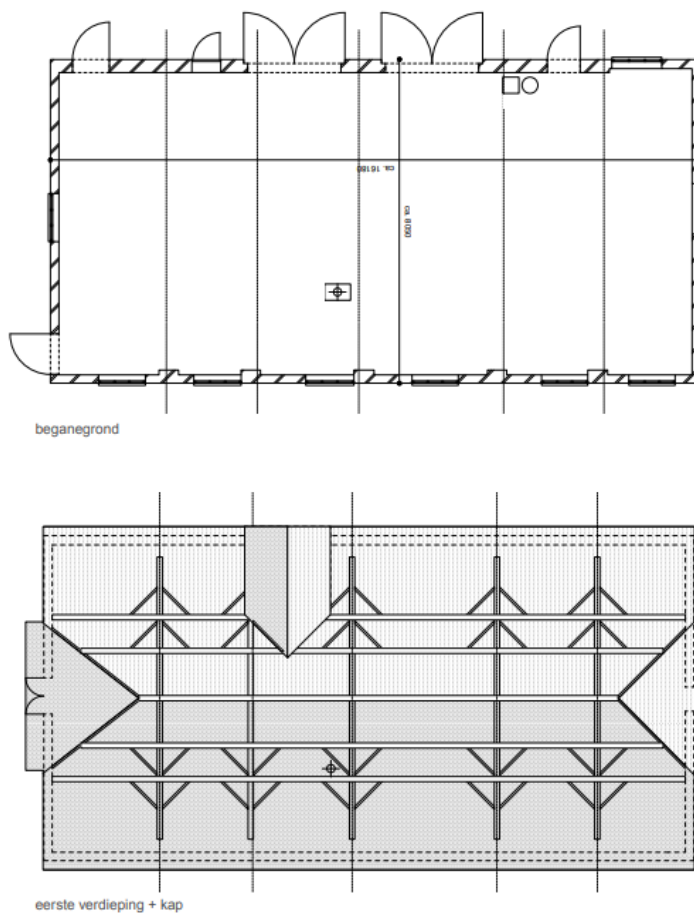
Hieronder volgen een aantal afbeeldingen betreffende de huidige situatie.



Figuur 5: Huidige situatie plattegrond perceel (bron: Thomas Kemme Architecten)



Figuur 6 : Illustratie gevels huidige situatie (bron: Thomas Kemme Architecten)



Figuur 7: Plattegrond 1e en 2e verdieping huidige situatie (bron: Thomas Kemme Architecten)

2.2 BESCHRIJVING PROJECT

2.2.1 Project

Het voornemen betreft splitsing van het perceel en het in gebruik nemen van het bijgebouw als seniorenwoning en het bouwen van een uitbouw (tuinkamer) aan de achterzijde. De indeling van het perceel wordt niet gewijzigd maar Kadastraal gesplitst. De ontsluiting vindt plaats via de bestaande erfbestrating waarvoor een erfdienstbaarheid moeten worden vastgelegd. Achter op het erf ontstaan voldoende parkeerplaatsen uit het zicht. 'Het landje' met groen en een vijver blijft voor gezamenlijk gebruik bedoeld. De doorgang blijft vanaf de straat zichtbaar.

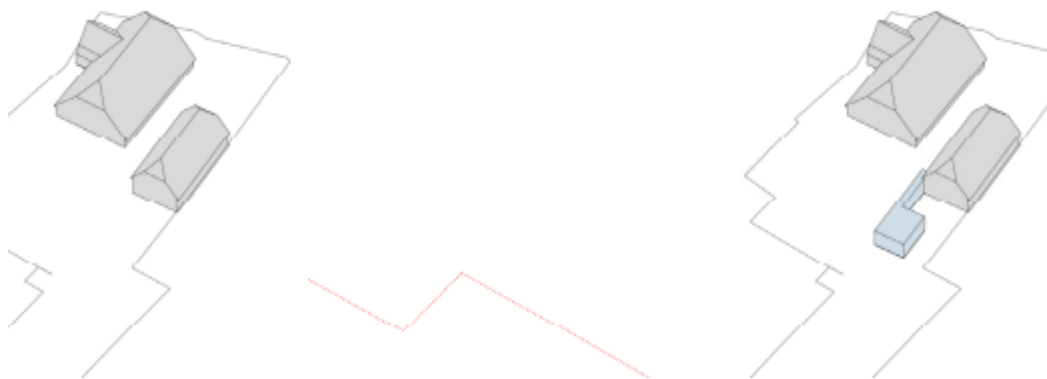
De beleving van het duo van boerderijbebouwing blijft intact door het erf en het doorzicht niet aan te tasten. De geplande nieuwbouw gaat verscholen achter een groene houtwal of haag zoals die nu al aanwezig zijn. Bij de aansluiting op de lage schuurdeur is doorzicht naar het licht in de patio'tuin gecreëerd. In die tuin ontstaat 'de plek' met een 'vensterbank' om de schuur met buitenruimte te bedienen, en andersom om de karakteristieke gevel te ervaren. Een aanbouw tegen die achtergevel zou deze potentiële plek tenietdoen.

In de schuur wordt een thermische schil aan binnenzijde van de muren aangebracht, en een nieuwe geïsoleerde en verwarmde betonvloer. De indeling blijft vrij van de oude gemetselde bouwmuren. Om op de erfscheiding qua brandveiligheid aan het Bouwbesluit te voldoen wordt voorgesteld om de kap aan binnenzijde tussen de nieuwe sporen na te isoleren en brandwerend te bekleden en te stukadoren. Deze maatregel komt ook tegemoet aan energiezuinigheid. Aan de zuid-oostkant van de rieten kap zijn wel enkele lichtvensters gewenst. Met het ontwerp is rekening gehouden met het advies van de Erfgoedcommissie, zie [bijlage 1](#).

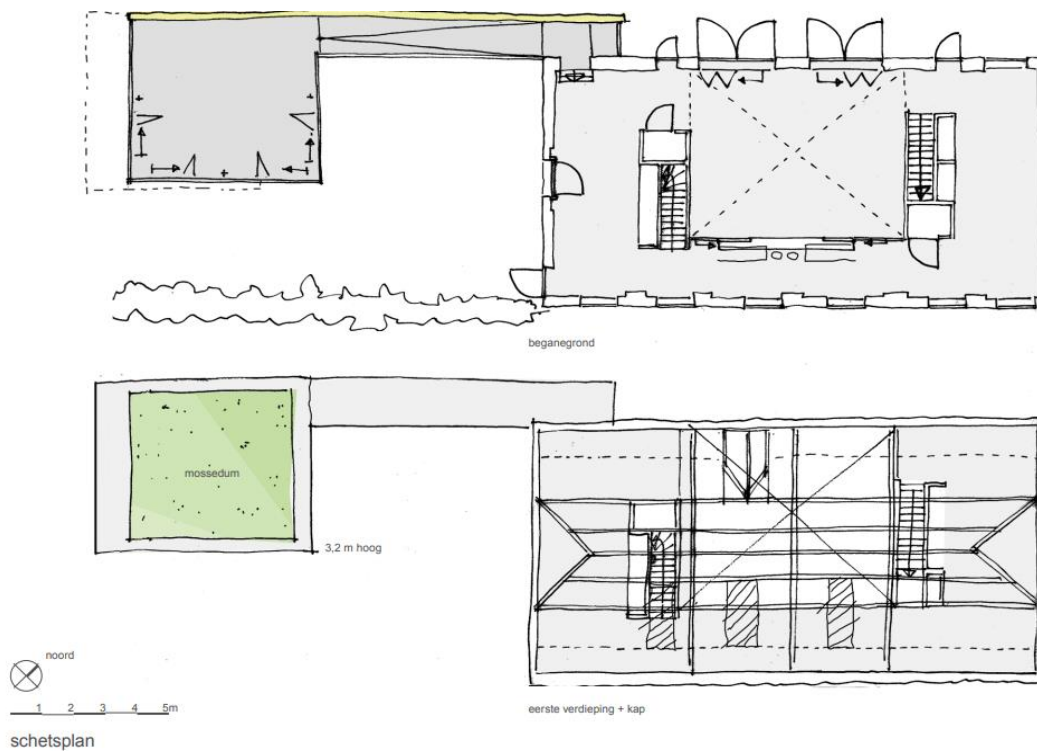
Hieronder zijn enkele handschetsen, foto's en referentiebeelden bijgevoegd.



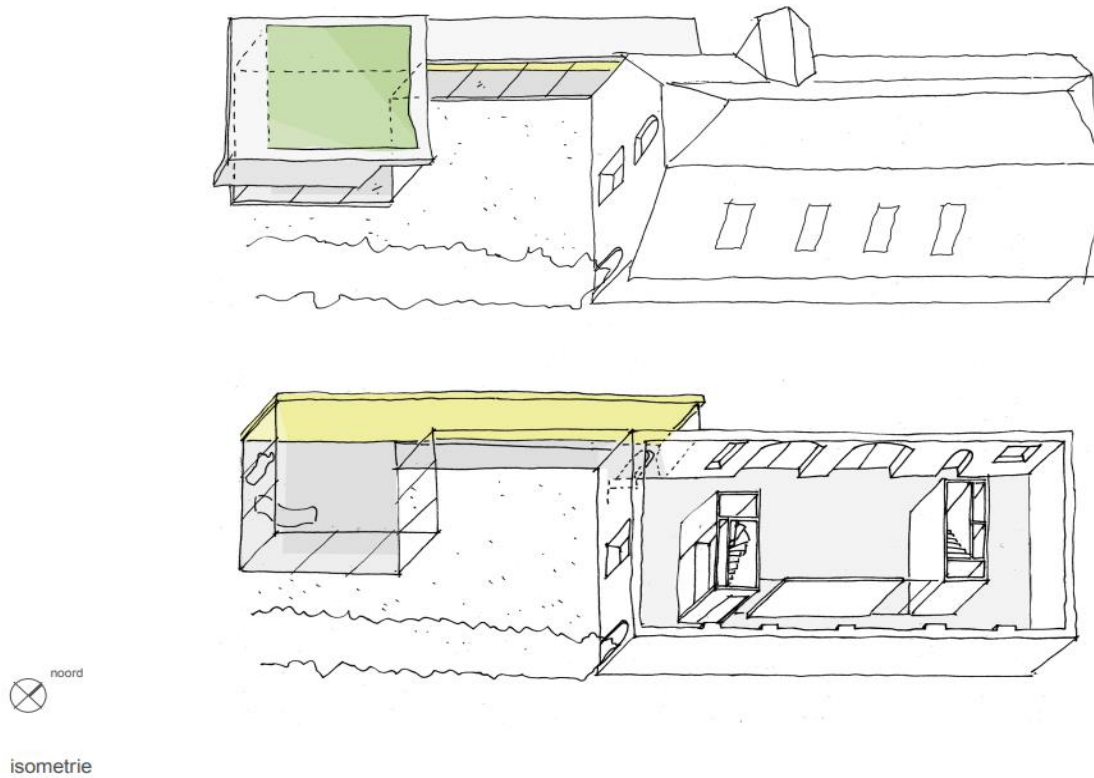
Figuur 8: Beoogde situatie plattegrond splitsing perceel (bron: Thomas Kemme Architecten)



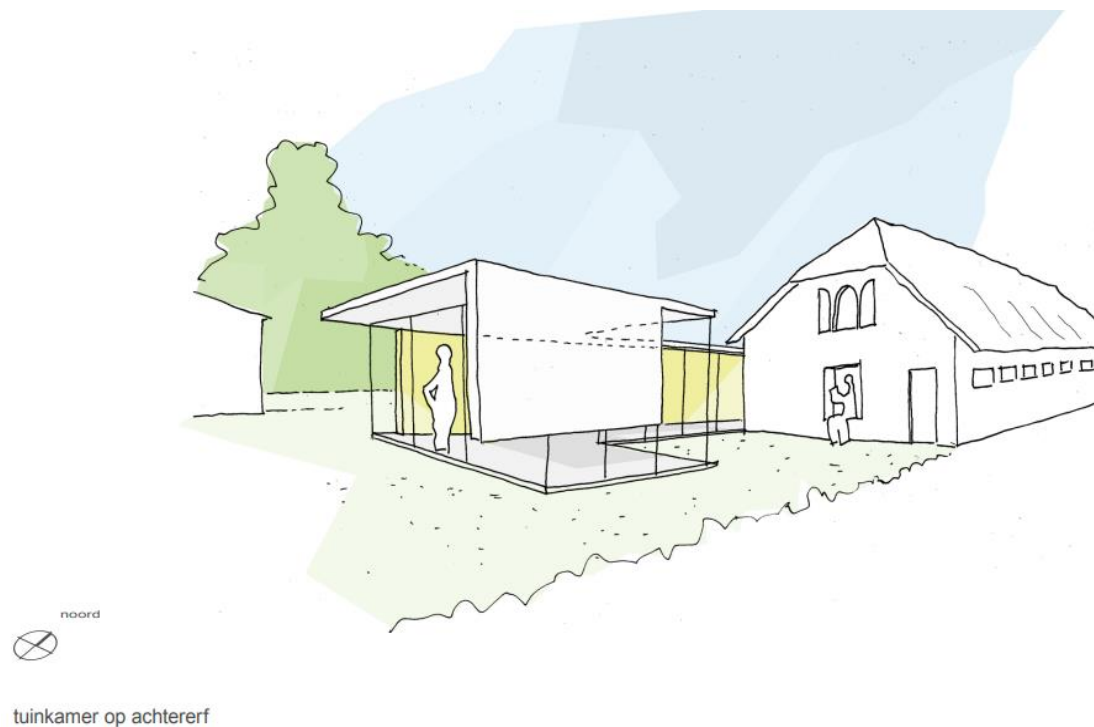
Figuur 9: Huidige situatie tegenover nieuwe situatie (bron: Thomas Kemme Architecten)



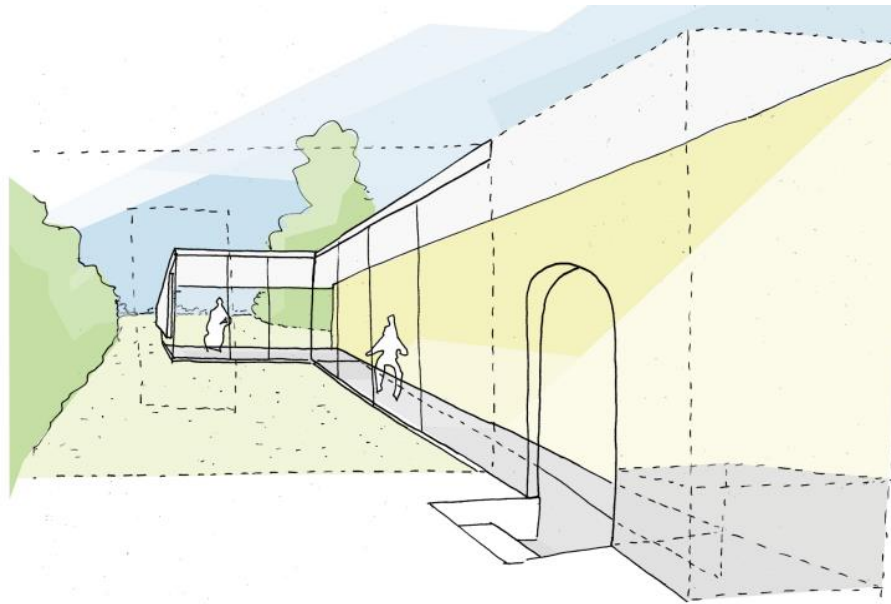
Figuur 10: Schetsplan nieuwe situatie (bron: Thomas Kemme Architecten)



Figuur 11: Isometrie nieuwe situatie (bron: Thomas Kemme Architecten)



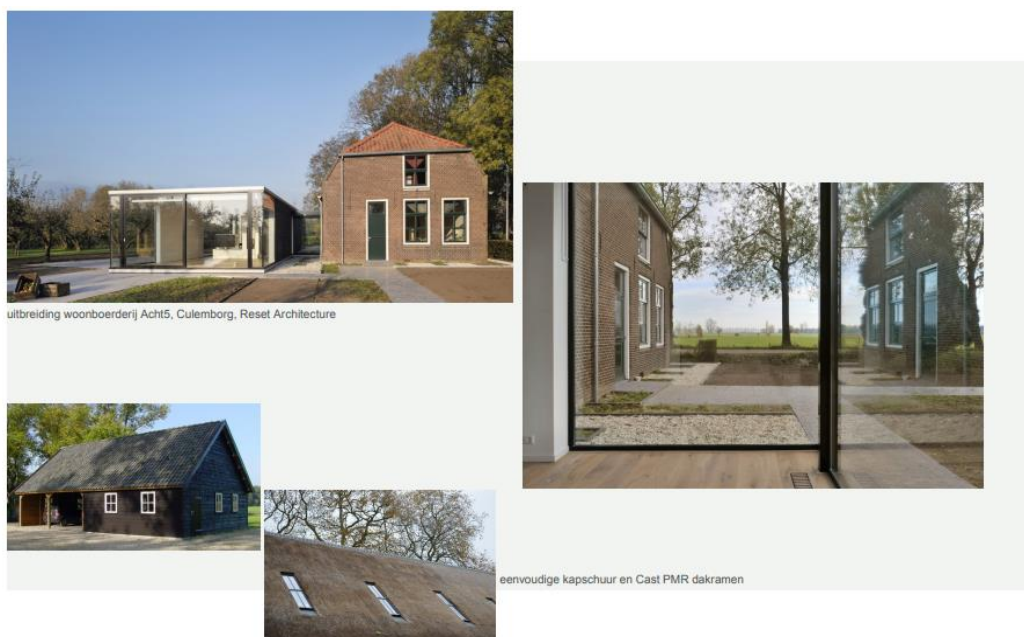
Figuur 12: Schetsplan tuinkamer vanaf zuidoosten (bron: Thomas Kemme Architecten)



tuinkamer gezien langs glazen gang

Figuur 13: Schetsplan tuinkamer vanaf noordoosten (bron: Thomas Kemme Architecten)

Referentiebeelden



Figuur 14: Referentiebeelden (bron: Thomas Kemme Architecten)

De bovenstaande foto's van een uitbreiding in Culemborg tonen hoe een aanbouw 'los' van het volume kan blijven en het huis een potentiële toekomst geeft.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de nota formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. De periode 2020-2030 geldt daarbij als doorkijk naar de langere termijn.

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota levert de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De verantwoordelijkheden van het Rijk en die van anderen zijn in de nota helder onderscheiden. Daarmee is invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het Rijk zich op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Verstedelijking, infrastructuur en economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld in nationale stedelijke netwerken, hoofdverbindingssassen en economische kerngebieden. In dat kader zijn bijvoorbeeld de verbetering van de bereikbaarheid en de verbetering van de leefbaarheid en de sociaaleconomische positie van steden beleidsdoelen. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit, dat is een taak van decentrale overheden als provincies en gemeenten. Wel speelt het een stimulerende rol.

De inzet is aldus bundeling van verstedelijking. Desondanks is het uitgangspunt wel dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen. Hierdoor komt de sociale samenhang onder druk te staan.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, zoals de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan een regionaal netwerk, die de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte versterkt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling is erop gericht om een perceel te splitsen en een gelijkvloerse seniorenwoning te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang.

3.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 20 juni 2019 is het ontwerp voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen. Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden uitgekozen. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met aandacht voor de brede ruimtelijk-fysieke opgaven: NOVI-gebieden zijn, voortbouwend op bestaande interbestuurlijke samenwerkingstrajecten, instrumenten waarbij overheden meerdere jaren verbonden zijn en toewerken naar de echte gezamenlijke uitvoering van de verschillende opgaven. Deze gebieden zijn onderdeel van de Omgevingsagenda's die per landsdeel worden opgesteld. Bij de NOVI-gebieden wordt met prioriteit ingezoomd op de relatief concrete transitie in de acht gebieden.

Conclusie

Het plangebied maakt geen deel uit van de acht Novi-gebieden en is daarmee niet van toepassing op de ontwikkeling.

3.1.3 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Conclusie

Het plangebied maakt geen deel uit van één van de onderwerpen uit het Barro. Het plan is dan ook niet in strijd met het nationaal ruimtelijk belang, zoals geborgd in het Barro.

3.1.4 **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 van het besluit 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'.

Conclusie

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, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Onderhavige ontwikkeling betreft de toevoeging van slechts één wooneenheid en is daarmee niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening treden vanaf 1 april 2021 in werking en sorteren zoveel mogelijk voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, welke voorsnog gepland staat op 1 januari 2023. De huidige wettelijk verplichte provinciale plannen, namelijk de Ruimtelijke Structuurvisie, het Waterplan, Milieubeleidsplan, Mobiliteitsplan en ruimtelijke aspecten van de Wet Natuurbescherming vervallen en komen allemaal samen in de Omgevingsvisie. Om de Omgevingsvisie in de praktijk goed te laten werken, zijn concrete regels opgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden. De uitwerking is in zeven thema's gevat. In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie staan zowel de provinciale ambities, als de wijze waarop zij daar uitvoering aan wil geven. Figuur 11 toont in het kort de zeven thema's zoals die zijn vervat in de Omgevingsvisie. De thema's werken allemaal richting één doel: een gezonde en veilige leefomgeving.



Figuur 15: Thema's omgevingsvisie (Bron: Omgevingsvisie Utrecht)

De zeven thema's houden verband met elkaar en zorgen tezamen voor een integrale visie op de gezonde en veilige leefomgeving. Verduurzaming van de samenleving behoort daar eveneens toe en heeft onder meer invloed op dan wel raakvlakken met klimaatadaptatie, duurzaamheid, energietransitie en warmtetransitie.

Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening bevat de juridische regels waarmee de provinciale belangen worden gediend. Via de digitale plannenvier van de provincie, kan worden vastgesteld welke specifieke belangen op een locatie spelen. De Interim Omgevingsverordening bevat daarbij zowel instructieregels voor waterschappen en gemeente, als algemeen verbindende voorschriften voor alle inwoners, bedrijven en instellingen binnen de provincie. Onderstaand wordt beknopt ingegaan op de regels die op de locatie van toepassing zijn.

Toets aan de Omgevingsverordening Utrecht

Watersysteem	De regels uit de verordening richten zich op de bevoegd gezagen (gemeenten en waterschappen) binnen de provincie. Het aspect 'water' wordt besproken in paragraaf 4.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.
Ondergrond en bodem	De regels in deze afdeling zijn gesteld met het oog op het beschermen van de kwaliteit van het grondwater en het vervullen van de functies van grondwaterlichamen. De beoogde ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één seniorenwoning. Hiertoe vindt geen grondwateronttrekking plaats. Ook ontgronden is niet nodig.
Bereikbaarheid	Een nieuwe ontwikkeling dient er zorg voor te dragen dat eventuele knelpunten t.a.v. bereikbaarheid niet toenemen, en bij voorkeur afnemen. Van knelpunten is geen sprake, daarnaast heeft de realisatie van één seniorenwoning geen (nadelige) invloed op de bereikbaarheid in/van de omgeving.
Cultuurhistorie en landschap	Het plangebied maakt onderdeel uit van de (voorlopige) UNESCO werelderfgoed Hollandese Waterlinies en landschap rivierengebied. De ontwikkeling is niet in strijd met de regels in deze afdeling.
Natuur	1. Faunabeheer: Dit onderwerp raakt niet aan het bepaalde ten aanzien van faunabeheer, faunabeheereenheden en bepalingen met betrekking tot wild. 2. Flora- en fauna activiteiten: Ten behoeve van de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd door het bedrijf Sloots ecologie op 23 augustus.
Landbouw	Glastuinbouw mag niet zonder meer worden opgericht. Dit onderwerp heeft geen nadere toetsing of uitleg.
Wonen, werken en recreëren	Op grond van dit hoofdstuk worden ter plaatse de locatie instructieregels gegeven voor verstedelijking, bedrijventerreinen in stedelijk gebied, kantoren en detailhandel. De genoemde onderwerpen raken gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling niet aan het project. Van beperkingen van de woning is geen sprake.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de provinciale regelgeving die raken aan de ontwikkeling of deze specifieke locatie. Het project is niet strijdig met het provinciaal beleid

3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied

In het uitvoeringsprogramma Kromme Rijn vormt het opstellen van een landschapsonwikkelingsplan (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 landschapsonwikkelingsplan 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 van bestemmingsplan is deelgebied Kom 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.

Conclusie

Met de beoogde erfinrichting wordt rekening gehouden met de herkenbare slagenverkaveling in het gebied. Daarnaast wordt met de verbouwing van de schuur

een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het lint en het open slagenlandschap handhaaft/ 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 Rijn gemeenten. 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 vrijliggende 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 van het erf wordt aangesloten bij de ruimtelijke karakteristiek, zoals in paragraaf 2.2 is beschreven. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan de beleefbaarheid van het open slagenlandschap. De ontwikkeling bevat geen gebiedsvreemde elementen in het zicht die het landschap verstoren. De bestaande watergang aan de noordzijde van het plangebied wordt gehandhaafd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de regionale regelgeving die raken aan de ontwikkeling of deze specifieke locatie. Het project is niet strijdig met het provinciaal beleid.

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 StichtseRijnlanden 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 standhouden en versterken van die structuur.

Conclusie

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 (gefaseerd) in of aan de bestaande kernen. De inzet is om woningbouw op het eiland zoveel mogelijk te beperken tot het voldoen aan de lokale woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling van een seniorenwoning sluit aan op de uitgangspunten zoals benoemd in de structuurvisie Eiland van Schalkwijk. De kleinschalige ontwikkeling voorziet in de lokale woningbehoefte.

3.4.2 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:

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.

We waarderen verschillen

De samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder, waarbij Houten een tolerante, inclusieve samenleving is waar plek is voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.

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.

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.

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.

Conclusie

De gemeente Houten kiest niet voor een nieuwe groeitaak, wel bestaat er nog ruimte voor kleinschalige woningbouwontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft enkel de toevoeging één woning en levert daarmee een bijdrage aan het op 'peil' houden van de bevolking in de kern Schalkwijk. De ontwikkeling past daarmee in de toekomstvisie van de gemeente Houten.

3.4.3 Woonvisie 2016 –2025

In maart 2016 is de woonvisie 2015-2025 vastgesteld door de raad 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

Diversiteit, keuzevrijheid en duurzame woonwens. Houten wil zo veel mogelijk tegemoet komen aan de realisering van de woonwens van haar bewoners mits het bijdraagt aan toekomstbestendigheid, verhoging van de kwaliteit en de duurzame ambities. Om deze gewenste diversiteit in woningsegmenten te bereiken staat de gemeente open voor initiatieven van particulieren. Tevens is de ambitie om in 2040 over een volledig energieneutrale woningvoorraad te beschikken.

Focus op huisvesting van gezinnen en ouderen.

De toekomstige vraag naar huisvesting is voor een aanzienlijk deel afkomstig van gezinnen. Houten wil een levendige gezinsgemeente blijven en derhalve voor een deel in de nieuwbouwpogingen deze doelgroep bedienen. Tegelijkertijd vergrijst de gemeente en zal er een forse vraag naar voor ouderen geschikte (gelijkvloerse) huisvesting ontstaan na 2025. Om adequaat op deze ontwikkeling te reageren zal gaandeweg meer ruimte komen voor deze doelgroep. Voor jongeren ontstaan kansen via bouw van gelijkvloerse (veelal kleinere) eenheden bij transformatie van kantoren en via doorstroming in de woningketen.

Voldoende omvang en betaalbaarheid van de sociale huurwoningvoorraad.

In Houten is behoefte aan ongeveer 5.000 sociale huurwoningen. De huidige woningvoorraad van Viveste voldoet niet aan het huidige rijksbeleid voor de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens. Derhalve staat Viveste voor de opgave om circa 2.000 woningen te transformeren en te verkopen.

Wonen en zorg in samenhang bezien.

De vergrijzing zal richting 2025 en tussen 2025 - 2040 zeer sterk toenemen. Daarnaast heeft het Rijk sterk gewijzigde regelgeving vastgesteld, waarmee wonen en zorg in combinatie een belangrijk thema is geworden.

De gemeente wil als facilitator het makkelijk(er) maken om deze woningen geschikt te maken en de woonomgeving zo goed mogelijk laten aansluiten op de oudere doelgroep en mensen met een beperking. Een uitdaging hierbij is om zorg en ondersteuning in de nabijheid te realiseren. Daarnaast wil de gemeente zorgen voor een voldoende aanbod aan beschermd en verzorgd wonen.

Schalkwijk

De beleidsopgave van de gemeente Houten is tweeledig. Enerzijds ligt het accent op de binnenstedelijke opgave (tenminste 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 (te denken valt aan de aparte status die de provincie aan het Eiland van Schalkwijk heeft gegeven voor de mogelijke bouw van maximaal 250 woningen buiten de rode contour). Hier liggen volgens het Wbo kansen voor versterking van het dorpsachtig woonmilieu in de hogere prijsklassen.

Conclusie

Voor de kern Schalkwijk geldt dat er een woningbouwbehoefte bestaat om de kern leefbaar te houden, de beoogde toe te voegen wooneenheid draagt daar aan bij. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gestelde in de woonvisie 2016-2025.

3.4.4 TOEPASSELIJK BESTEMMINGSPLAN

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk". De betreffende gronden hebben de bestemming "Wonen- vrijstaand".

Door de beoogde seniorenwoning dient het huidige perceel gesplitst te worden. Gezien dit gegeven is het project in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

4 TOETS AAN WET- EN REGELGEVING

4.1 BODEM

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in een ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Conclusie

De enkelbestemming van het perceel is reeds wonen. De bestemming van het perceel zal niet gewijzigd worden en enkel worden gesplitst. Omdat er geen bestemmingswijziging plaatsvindt en de bodem reeds geschikt wordt geacht voor woningbouw is er geen bodemonderzoek noodzakelijk voor de ontwikkeling. Daarmee staat de vastgestelde milieu hygiënische bodemkwaliteit de realisering van het project niet in de weg.

4.1 WATER

4.1.1 EISEN EN AANDACHTSPUNTEN

Het projectgebied ligt in het werkgebied van het Waterschap De Stichtse Rijnlanden. Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

Onderhavig plan is bij Waterschap de Stichtse Rijnlanden door de vergunning checker gehaald, zie bijlage 2. Hieruit is gebleken dat de initiatiefnemer moet voldoen aan:

Zorgplicht versnelde afvoer neerslag.

Als je neerslag versneld gaat afvoeren door het aanleggen van verhard oppervlak, moet je je houden aan de zorgplicht van artikel 3.1 van de Keur. Deze zorgplicht is voor de activiteit uitgewerkt in paragraaf 15.3 van de uitvoeringsregels.

De zorgplicht zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Keur is altijd van toepassing op handelingen binnen het beheergebied van het waterschap. Dit betekent dat de zorgplicht ook van toepassing is op de handelingen die onder de algemene regels vallen of de handelingen die vergunning plichtig zijn.

De zorgplicht houdt in dat door het extra verhard oppervlak de doorstroming en het onderhoud door het waterschap aan de watergang niet wordt belemmerd. Het is aan de initiatiefnemer om al datgene te doen of na te laten waardoor aan de zorgplicht wordt voldaan.

Zorgplicht kan bijvoorbeeld inhouden dat:

- de kerende hoogte, de stabiliteit en het waterkerend vermogen van de waterkering, zowel tijdens de uitvoering als na gereedkomen van het werk, niet worden aangetast;
- de opslag van materiaal, materieel en/of grond niet leidt tot nazakkingen, zettingen of tot beschadiging van de erosiebestendige bekleding van de waterkering;
- eventuele nazakkingen of zettingen van de waterkering, die als gevolg van de werkzaamheden zijn ontstaan, worden hersteld; eventuele beschadigingen van de erosiebestendige bekleding van de waterkering, die als gevolg van de werkzaamheden zijn ontstaan, worden hersteld;
- de afvoer van kwelwater en regenwater, zowel tijdens als na de uitvoering van de werkzaamheden, niet wordt belemmerd;
- indien er een weg op de waterkering ligt, wordt voorkomen dat door de werkzaamheden het verkeer zodanig gehinderd wordt dat de berm en taluds van de waterkering beschadigd raken;

- en/of voor de aan- en afvoer van materiaal en materieel en voor de bereikbaarheid van het werk gebruik wordt gemaakt van bestaande (half)verhardingen van, naar en op de waterkering.

Zorgplicht bouwwerk plaatsen waterkering.

Als je een bouwwerk gaat plaatsen bij een waterkering, moet je je houden aan de zorgplicht van artikel 3.1 van de Keur. Deze zorgplicht is voor jouw activiteit uitgewerkt in paragraaf 36.2.5 van de uitvoeringsregels.

De zorgplicht zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Keur is altijd van toepassing op handelingen binnen het beheergebied van het waterschap. Dit betekent dat de zorgplicht ook van toepassing is op de handelingen die onder de algemene regels vallen of de handelingen die vergunningsplichtig zijn.

Conclusie

Volgens de watertoets van Waterschap de Stichtse Rijlanden heeft de ontwikkeling geen relevante effecten op de waterhuishouding van het gebied. Wel dient de initiatiefnemer rekening te houden met het volgende: Zorgplicht versnelde afvoer neerslag en zorgplicht bouwwerk plaatsen waterkering.

4.1.2 UITWERKING

Er is op verschillende manieren rekening gehouden in het ontwerp om de waterhuishouding van het plangebied in stand te houden en te verbeteren. Hieronder de maatregelen.

Grondwater

Het grondwaterpeil in de bebouwde kom dient op 30 cm beneden NAP gehouden te worden. Dit is door het waterschap georganiseerd door stuwen in de poldersloten (sloten verlopend in de lengte richting van de kavels) Door deze stuwen blijft het grondwaterpeil in de bebouwde kom op constant niveau. Het grondwaterpeil in de polder is een afzonderlijk waterpeil van het peil in de bebouwde kom en heeft een hoog zomer- en een laag winterpeil. De huidige boerderij en de schuur liggen beide binnen deze grondwater regeling. Het voorliggend plan brengt daar geen wijzigingen in.

Afvoer regenwater

De huidige afvoer van regenwater vindt plaats op het oppervlaktewater en niet op de riolering. Er is een bestaande regenwaterafvoer vanaf de schuur naar voren gesitueerd, in oostelijke richting, onder de Lagedijk naar de Schalkwijkse wetering. Deze is in goede staat en functioneert goed. Met het nieuwe plan blijft deze in stand. Aan de achterzijde van de schuur wordt een ander deel van het regenwater afgevoerd in westelijke richting naar de sloot achter de school. Deze afvoer is van matige kwaliteit.

In het huidige plan is opgenomen om deze afvoer te vernieuwen. Het plan voorziet in de aanleg van een afvoer zowel rechts als links van de schuur. Deze nieuw afvoer kan tevens het regenwater van de tuinkamer-aanbouw en de erfverharding aan de achterzijde opvangen en af laten lopen naar de schoolsloot.

Het huidige plan en ook tijdens de uitvoering van het plan zijn er geen effecten op de waterkeringen. Er zijn geen effecten op het onderhoud van het waterschap aan waterkeringen of watergangen; op belemmeringen van onderhoud aan watergangen of afvoer ervan.

De ontwikkeling heeft geen dusdanig effect op de waterhuishouding dat er negatieve effecten ontstaan. De hemelwaterafvoer zal niet worden aangesloten op de riolering.

4.2 MILIEUZONERING

Bij het realiseren van een project moet rekening gehouden worden met de milieuzoneringen van zowel bestaande als toekomstige bedrijven in de omgeving. Dit is van belang om de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. In deze lijst wordt per bedrijfscategorie aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid, gevaar) hiervan uit kan gaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht genomen moet worden.



Figuur 16: Uitsnede bedrijf bestemmingen/woonbestemmingen
(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Beëindiging van het bedrijf:

Naast het perceel staat een rundveebedrijf, met in de nabijheid diverse woningen. Vanaf mei 2023 is er geen actieve bedrijfsvoering meer op de Lagedijk 14.

Al het vee is weg en beide ligboxenstallen staan leeg. Uit de stal het dichtst bij ons erf, is ook al het interieur verwijderd. Ligboxen en voerhek zijn verhuisd naar het bedrijf van zijn zoon in Groningen. De landbouwgronden achter zijn boerderij worden vanaf 1 nov 2023 niet meer door hem gepacht van de projectontwikkelaar en zijn dit jaar verkocht aan beleggingsmaatschappij ASR. De toekomstige pachter kan dit land alleen maar bereiken via de Achterdijk. De buurman geeft aan dat hij wel wil blijven wonen op de Lagedijk maar geen bedrijf meer gaat uitoefenen. Hij realiseert zich dat hiermede de Hinderwetvergunning op termijn vervalt.

Wij begrijpen dat deze achtergrond informatie op zich niet relevant is omdat een bestaande vergunning altijd weer een mogelijkheid kan bieden dat er opnieuw een bedrijf op die locatie gestart kan worden. Maar deze overweging kan wel meegenomen worden in de besluitvorming.

Door de gemeente zijn ten tijde van het principeverzoek de volgende vragen gesteld:

- Wordt het (potentieel nieuwe) veehouderijbedrijf in zijn mogelijkheden aangetast door de nieuwe woning in de bestaande schuur?
- Is de nieuwe schuur maatgevend voor het veehouderijbedrijf?
- Is er sprake van een goed leefklimaat in de nieuw te ontwikkelen woning, als er op de locatie een nieuwe veehouderij wordt gestart?

Het betreft een gemengd bouwlint met agrarische bedrijven, woonhuizen en maatschappelijke voorzieningen. Er is dus sprake van een gemengd gebied in het kader van de milieuzonering. Voor de seniorenwoning wordt een goed woon-leefklimaat gegarandeerd omdat het agrarisch bedrijf een Hinderwetvergunning heeft. In de vergunning zijn maatwerkvoorschriften opgenomen die al een goed woon-leefklimaat voor de bestaande woningen moet garanderen.

Het veehouderijbedrijf wordt niet in de bedrijfsvoering gehinderd door deze ontwikkeling. De ontwikkeling zal ook geen negatieve effecten ervaren van de bedrijfsvoering in vergelijking met de direct aanliggende woningen. Het zal dus geen beperkende werking hebben op het veehouderijbedrijf, omdat er al diverse woningen rondom het bedrijf aanwezig zijn.

4.3 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer ten aanzien van de luchtkwaliteitseisen bedoeld. De wet maakt een onderscheid in projecten die "in betekenende mate" (IBM) en "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen genoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen).

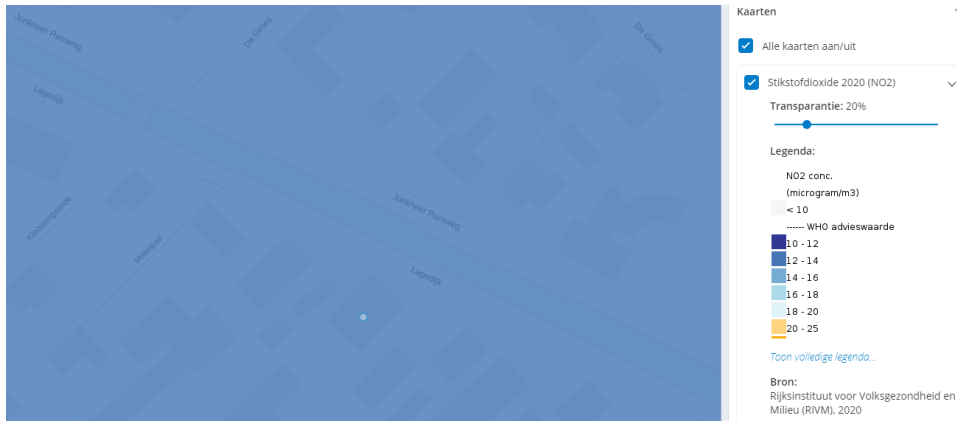
Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf hier niet of nauwelijks aan bijdraagt. Projecten die "niet in betekende mate" leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk getoetst te worden op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Volgens de gelijknamige AMVB ligt de grens van "niet in betekende mate" bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen of 10 hectare bedrijvigheid.

Planspecifiek

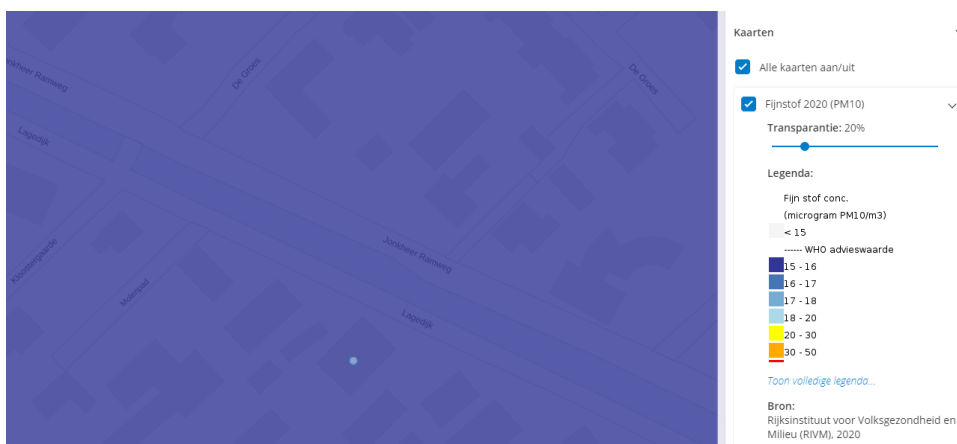
Het project betreft het realiseren van één seniorenwoning. Een dergelijk project valt binnen het kader van de ministeriële regeling "NIMB". Een luchtkwaliteitsonderzoek is in het onderhavige geval daarom niet noodzakelijk, het project leidt "niet in betekende mate" tot verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt in deze situatie dan ook geen belemmering voor de realisering van het voorgenomen project.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in de omgeving geen negatieve impact heeft op het leef-en woongenot van de toekomstige bewoners. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied gecontroleerd met betrekking tot stikstofdioxide en fijnstof concentraties aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

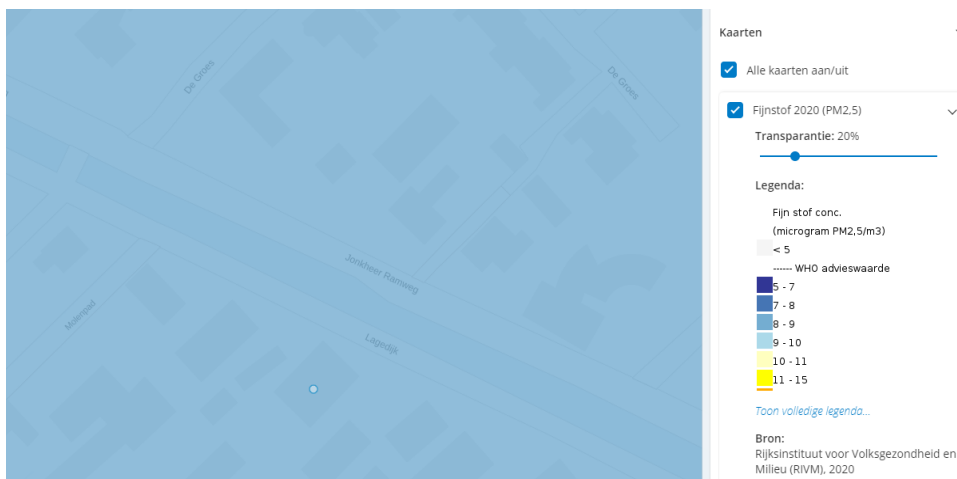
In de drie onderstaande figuren is de planlocatie aangeduid met een witte stip. Uit de figuren blijkt dat de concentratie NO₂ ter hoogte van het plangebied in 2020 14-16 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2020 15-16 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 9-10 µg/m³.



Figuur 17: Uitsnede kaart stikstofdioxide (bron: Atlasleefomgeving.nl)



Figuur 18: Uitsnede kaart fijnstof (PM 10) (bron: Atlasleefomgeving.nl)



Figuur 19: Uitsnede kaart fijnstof (PM 2,5) (bron: Atlasleefomgeving.nl)

Conclusie

De waarden op en rondom het plangebied blijven ruim onder de gestelde grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. De luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 GELUID

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

Conclusie

Rondom het project zijn enkel 30 km per uur zones gesitueerd. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op circa 400 meter, de woning ligt daarmee buiten de geluidszone van de spoorlijn. Er zijn daarmee geen wegen of spoorwegen in de nabijheid van het plangebied waaraan getoetst dient te worden. Wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Ten aanzien van industrielawaai liggen er geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Er wordt voldaan aan de richtafstanden waardoor nader onderzoek naar industrielawaai niet noodzakelijk is. Industrielawaai vormt daarmee tevens geen belemmering voor het plan.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Conclusie

In de directe omgeving van de ontwikkeling zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.6 ECOLOGIE

Ter bescherming van ecologische waarden moet er bij ruimtelijke ingrepen een afweging worden gemaakt in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. In dat verband heeft er een natuurtoets plaatsgevonden in de vorm van een ecologische quickscan. De ecologische quickscan is uitgevoerd door Sloots ecologie op 23 augustus 2022, zie bijlage 3.

Uitwerking

Beantwoorden onderzoeksvragen

Het uitvoeren van de Quickscan heeft het mogelijk gemaakt om na te gaan of de Wet natuurbescherming al dan niet wordt overtreden. De onderstaande onderzoeksvragen kunnen als volgt beantwoord worden:

- Zijn er beschermde soorten of verblijfplaatsen waargenomen binnen het plangebied?
 - Ja, binnen het plangebied zijn nesten van algemene broedvogels te verwachten.
- Hebben de werkzaamheden in het plangebied invloed op beschermde soorten?
 - Ja, de nesten welke in gebruik zijn door de algemene broedvogelsoorten kunnen verstoord worden door de uitgevoerde werkzaamheden. Om dit te voorkomen moeten de mitigerende maatregelen worden toegepast welke worden genoemd in de volgende paragraaf.
- Hebben de werkzaamheden in het plangebied invloed op beschermde gebieden?
 - Nee, als er wordt gekeken naar de omvang van de werkzaamheden in combinatie tot de afstand tot het dichtstbijzijnde beschermde gebied dan is een negatief effect op dit gebied uit te sluiten.
- Is er nader onderzoek nodig?

- Nee, er zijn geen aanvullende onderzoeken nodig.

Mitigerende maatregelen

- Tijdens het uitvoeren van de geplande werkzaamheden door de initiatiefnemer moet er rekening worden gehouden met broedgevallen van algemene broedvogels. Grofweg kan er een broedseizoen worden gehanteerd van 15 maart – 15 augustus. Logischerwijs moeten broedgevallen buiten deze periode ook worden beschermd. Er kan worden voorkomen dat broedvogels gaan broeden in de betreffende vegetatie wanneer voordat het broedseizoen begint het gebied broedvrij wordt gehouden door het verwijderen van de vegetatie.
- Het rooien van vegetatie kan eventueel tijdens broedseizoen uitgevoerd worden wanneer uit controle door een ter zake deskundige blijkt dat er geen broedvogels aanwezig zijn.
- Mocht blijken dat er buiten het broedseizoen alsnog een broedgeval wordt aangetroffen dient het werk per direct te worden stilgelegd. In dat geval moet er contact worden opgenomen met een deskundige.

Conclusie

De geplande werkzaamheden aan de Lagedijk 15 te Schalkwijk hebben geen nadelig effect op beschermde soorten. Algemeen voorkomende soorten kunnen worden aangetroffen. Het voorkomen van deze soorten wordt niet in gevaar gebracht. De zorgplicht blijft van kracht. Dit betekent dat er voldoende zorg gedragen moet worden voor aangetroffen individuen. Er is geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren naar beschermde soorten.

4.7 ARCHEOLOGIE

In Nederland zijn archeologische waarden veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Slechts een deel van de archeologische rijkdom is zichtbaar aan het oppervlak. Om op de nog onbekende informatie greep te krijgen, is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de "Indicatieve kaart van archeologische waarden" (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkans op, of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer.

Op de kaart zijn drie soorten gebieden te onderscheiden:

- gebieden met een hoge verwachtingswaarde;
- gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde;
- gebieden met een lage verwachtingswaarde.

Uitgangspunt voor het beleid is om het archeologische erfgoed op de vindplaats zelf te behouden. In gebieden met een hoge en een middelhoge verwachtingswaarde moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, zodat duidelijk wordt of en waar zich in de bodem archeologische waarden bevinden. In eerste instantie kan worden volstaan met een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI). Op basis van de resultaten van dit onderzoek moet worden bepaald of er een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) noodzakelijk is.



Figuur 20: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (bron: gemeente Houten)

Conclusie

Het projectgebied is, gelet op de voorgaande uitsnede uit de IKAW-kaart, gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is daarmee niet benodigd.

Gelezen bovenstaand selectieadvies stuit de realisering van het voorgenomen project niet op belemmeringen op het gebied van archeologie. Het bevoegd gezag, de gemeente Houten, zal worden gevraagd in te stemmen met het advies.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 UITVOERING

Het project wordt uitgevoerd door de familie [REDACTED]. De gemeente Houten participeert niet in het project. Met de realisering ervan zijn dan ook geen gemeentelijke investeringen gemoeid.

5.2 PROJECTSCHADE

Een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze projectschade kan de economische uitvoerbaarheid van een project in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het project te waarborgen, is daarom een verhaalscontract afgesloten met de initiatiefnemers. Eventuele planschade komt daarmee geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

6 MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Ten aanzien van de planologische afwijking dient de procedure te worden gevolgd zoals die is beschreven in artikel 3.10 Wabo. Afhankelijk van het feit of de bevoegdheid tot het nemen van een planologische afwijking door de raad gedelegeerd is of wordt, is de raad of het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag.

De te volgen procedure houdt in dat er een ontwerpbesluit wordt gepubliceerd dat vervolgens, inclusief voorliggend document, voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze termijn bestaat voor eenieder de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Als er geen zienswijzen worden ingediend dient er binnen vier weken na de termijn van terinzagelegging worden beslist omtrent vaststelling van de omgevingsvergunning.

7 SLOT

Het voorliggende document strekt tot een goede ruimtelijke onderbouwing van het project, dat toeziet op de realisatie van één seniorenwoning en de splitsing van een perceel.

Nader beschreven is waarom het project afwijkt van het vigerend bestemmingsplan. Daarentegen is met het document voldoende gemotiveerd aangetoond waarom het project:

- In relatie tot de omgeving, ruimtelijk en functioneel gezien aanvaardbaar is;
- Niet in strijd is met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Geen belemmeringen kent vanuit de kader stellende wet- en regelgeving op het gebied van bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie;
- Vanuit financieel oogpunt verantwoord is.

In het algemeen kan daarom gesteld worden dat het aanvaardbaar is ten behoeve van het voorgenomen project medewerking te verlenen aan een planologische afwijking zoals bedoeld in artikel 2:12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.