

Gemeente Houten

Wijzigingsplan Pothuizerweg 4 Schalkwijk

Toelichting, regels en verbeelding

22 december 2022

Vastgesteld

Kenmerk 0321-17-T01

Projectnummer 0321-17

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk	2
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1.	Geschiedenis	4
2.2.	Bestaande situatie	6
2.3.	Toekomstige situatie	7
2.3.1.	Algemeen	7
2.3.2.	Stedenbouw	7
2.3.3.	Verkeer en parkeren	9
2.3.4.	Beeldkwaliteit	11
2.3.5.	Duurzaamheid	11
3.	Beleid	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2.	Provinciaal beleid	16
3.2.1.	Omgevingsvisie Provincie Utrecht	16
3.2.2.	Interim Omgevingsverordening	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1.	Woonvisie 2021-2030	18
3.3.2.	Ruimtelijke kwaliteit	19
3.3.3.	Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)	20
3.3.4.	Structuurvisie Eiland van Schalkwijk	20
3.3.5.	Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025	21
3.3.6.	Programma Ruimte 2017-2019	21
4.	Milieu- en waardenaspecten	23
4.1.	Algemeen	23
4.2.	Geluid	23
4.3.	Bodem	23
4.4.	Water	24
4.5.	Luchtkwaliteit	26
4.6.	Externe veiligheid	27
4.7.	Flora en Fauna	29
4.8.	Archeologie en cultuurhistorie	31
4.8.1.	Archeologie	31

4.8.2. Cultuurhistorie	34
4.9. Bedrijven en milieuzonering	34
4.10. Kabels en leidingen	35
5. Juridische planbeschrijving	36
5.1. Algemeen	36
5.2. Wijzigingsplan	36
5.3. Regels	36
6. Uitvoerbaarheid	41
6.1. Economische uitvoerbaarheid	41
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1. Vooroverleg	41
6.2.2. Participatie	42
6.3. Planprocedure	43

Bijlagen

1. Boxxis Architecten, Beeldkwaliteitplan Pothuizerweg 4, Barneveld, januari 2022
2. Tritium Advies B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, 2108/122/FB-01, versie A, Nuenen, 24 november 2021
3. Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, Verkennend/aanvullend bodem- en asbestonderzoek op de locatie aan de Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, Projectnummer: 210075/dh/sh, Raalte, 10 mei 2021
4. Veldbiologische Werken, Wet natuurbescherming Verordening natuur en landschap Provincie Utrecht, Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, Rapport VBW R 2021-117 R, Roosendaal, 3 oktober 2021
5. Tritium Advies B.V., Berekening stikstofdepositie gebruiksfase woningbouwontwikkeling Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, 2108/122/FB-02, Arkel, 31 augustus 2021
6. Transect b.v., Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Pothuizerweg 4 Schalkwijk Gemeente Houten (UT), Transectrapport 3716, Nieuwegein, 13 januari 2022

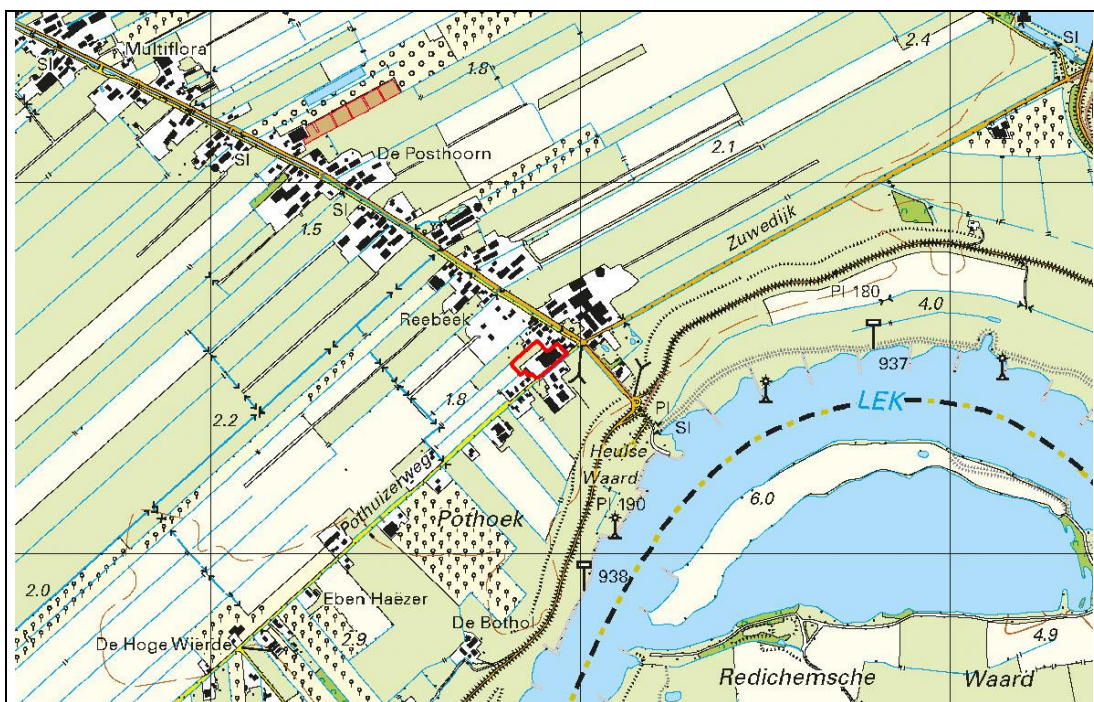
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Pothuizerweg 4 is rond het begin van de 18e eeuw een molen gebouwd als nevenactiviteit van het daar gevestigde bedrijf. In 1876 is de molen verkocht aan de Schalkwijker Jan Vulto, molenaar en koopman. Vulto zag mogelijkheden in de nieuwe markt waarin hij voor derden mocht malen en voor eigen rekening. Om voorraad aan te leggen kwam een pakhuis bij de molen te staan. Uit dit bedrijf is geleidelijk een veevoederbedrijf ontstaan, dat in een aantal fases is uitgegroeid. Hierdoor ontstond een situatie, waarin het door marktomstandigheden voor het bedrijf steeds meer noodzakelijk volcontinu te gaan produceren (24/7) dat de schaal en maat van de bedrijfsactiviteiten, niet meer passend zouden zijn in de bestaande woonomgeving. In juli 2019 heeft de toenmalige eigenaar de bedrijfsactiviteiten in Schalkwijk daarom beëindigd en verplaatst naar Lochem waar een van zijn andere bedrijfslocaties is gevestigd. De fabriek is daarna verkocht. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en in plaats daarvan 22 woningen te bouwen.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Eiland van Schalkwijk" de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf". Woningbouw past niet in die bestemmingen. Er zijn echter wel wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen, die woningbouw ter plaatse mogelijk maken.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: www.pdok.nl, topografische kaart 1:25.000).

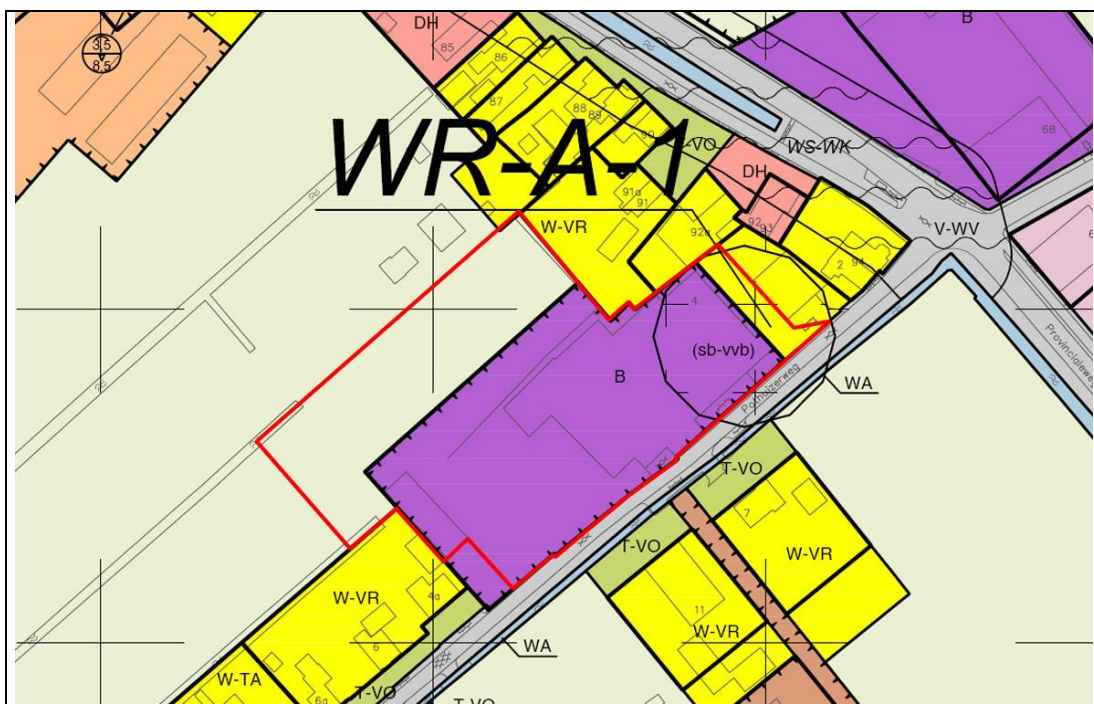


Het onderhavige wijzigingsplan dient als basis voor de bouw van de woningen en de inrichting van het plangebied en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik van die vergunningen.

1.2. Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk

Voor beide percelen vigeert het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk, dat op 13 oktober 2015 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemmingen "Agrarisch" en "Bedrijf" met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veevoederbedrijf'. Woningbouw past niet in die bestemmingen.

Afbeelding 2: Fragment bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



In de bestemming "Agrarisch" is in artikel 3, lid 3.8.4 de bevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen in de bestemmingen "Wonen – Vrijstaand" en "Tuin – Voortuin" indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf. Deze gronden waren in eigendom bij het veevoederbedrijf. Zodoende waren de agrarische bedrijfsactiviteiten al gedurende lange tijd beëindigd.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Bedrijf" op grond van artikel 4, lid 4.7.1 wijzigen naar de functie wonen met dien verstande dat:

- de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast indien het bedrijf in zijn geheel is beëindigd;

- de functie wonen milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- 50% van de bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende bedrijfsbebouwing.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

In het plangebied gelden diverse dubbelbestemmingen. Er zijn twee archeologische dubbelbestemmingen van toepassing: "Waarde - Archeologie 1" ter plaatse van de voormalige molen en "Waarde - Archeologie 3" op het overige gedeelte van het perceel. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 100 m² en 5.000 m² en dieper dan 0,5 en 1,0 meter. Op basis daarvan is voor het gedeelte met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Verder hebben de gronden met de bestemming "Agrarisch" de dubbelbestemming "Waarde – Landschap 3" en de gronden met de bestemming "Bedrijf" de dubbelbestemming "Waarde – Landschap 1". Door middel van een aanlegvergunningstelsel beschermen deze dubbelbestemmingen de gebiedseigen landschappelijke waarden van de Polder Blokhoven en van het bebouwingslint. Deze waarden zullen door de transformatie naar woningbouw per saldo niet worden aangetast. Daarnaast zijn er randvoorwaarden opgenomen voor het toepassen van wijzigingsbevoegdheden.

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven waarin onder meer de bestaande en toekomstige situatie zijn omschreven. Hoofdstuk 3 bevat het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op het uitgevoerde onderzoek en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de juridische opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

De oudste bewoningsporen op het Eiland van Schalkwijk zijn gevonden langs de Pothuizerweg. In de Late IJzertijd was er al sprake van bewoning en van de ontginning van hogere delen van de stroomruggen. In de Romeinse tijd werd dit voortgezet en was er bewoning langs de Pothuizerweg. Hier wordt de aanwezigheid van een Romeinse stenen gebouw vermoed.

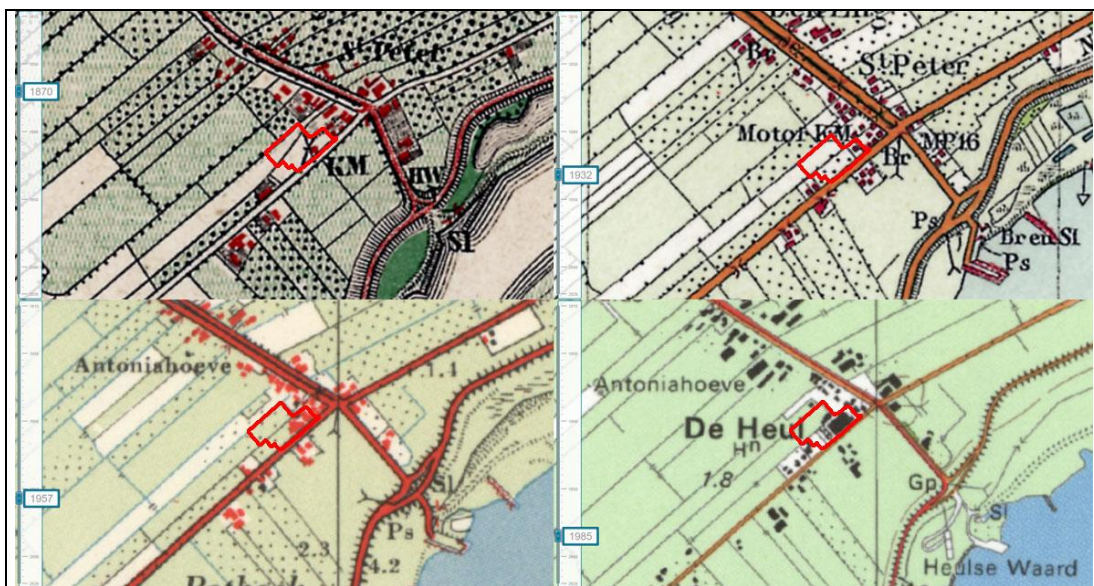
In het jaar 1122 besluit de Bisschop van Utrecht tot ontginning van de moerasachtige wildernis ten zuiden van Houten. Reden is de toename van de bevolking en de behoefte aan agrarische grond. Maar vooral de behoefte aan inkomsten voor de bisschop. Het was een vervolg op de ontginningen die in de 10e eeuw al ten zuiden van de huidige Achterdijk, bij Pothuizen en langs de Uitweg hadden plaatsgevonden.

Afbeelding 3: Cope-ontginning.

Een cope-ontginning is een zeer regelmatige vorm van ontginning in het Hollands-Utrechtse veengebied, waarvan ontginners gehouden waren aan vaste dieptemaat (zes voorling= circa 1.250 meter) en een standaard breedtemaat (circa 110 meter) van de strookvormige percelen. Eén dergelijk perceel heette hoeve en was met ongeveer 14 hectare destijds de standaardmaat voor een boerenbedrijf. De naam cope is afkomstig van de coper die het ontginningsblok (polder) in exploitatie mocht nemen van de leenheer. Cope-ontginning dateert ongeveer uit de periode 1000 tot 1300. Een cope is dus een rechthoekige kavel met vaste maat, zowel in lengte als breedte.

De Polder Blokhoven wordt gekarakteriseerd door de Cope-ontginning van Schalkwijk. De wettingen met daarop haakse sloten, waterden af naar de Vaartse Rijn of Kromme Rijn.

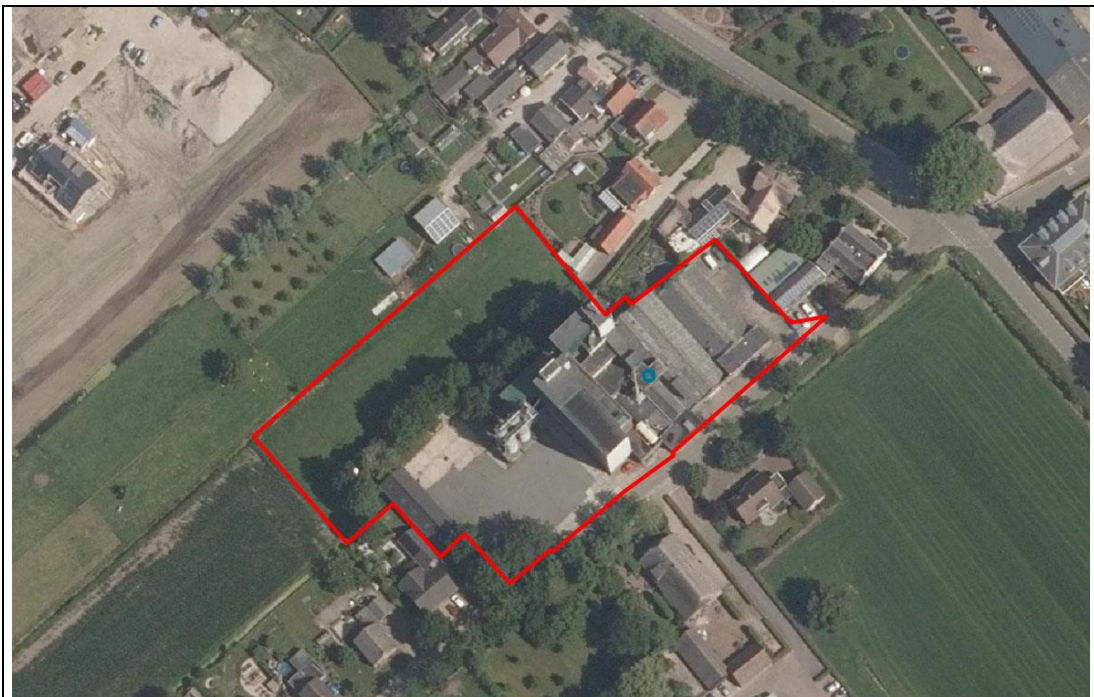
Afbeelding 4: Ligging plangebied (bron: www.topotijdreis.nl).



Het Eiland van Schalkwijk is al eeuwenlang grotendeels in agrarisch gebruik. Rond 1695 heeft de toenmalige agrariër achter zijn boerderij een molen gebouwd om graan te malen. In 1876 werd de molen verkocht aan de Schalkwijker Jan Vulto, molenaar en koopman. Vulto zag mogelijkheden in de nieuwe markt waarin hij voor derden mocht malen en voor eigen rekening. Om voorraad aan te leggen kwam een pakhuis bij de molen te staan. De zaken gingen zo voorspoedig dat het afhankelijk zijn van windkracht een belemmering werd. In 1888 werd de molen omgebouwd tot stoomkorenmolen (10 PK) en de molen verloor haar wieken.

De marktveranderingen gingen door. Met de komst van goedkoper graan van overzee, vooral door de opkomst van de stoomboten, verviel de belangrijke markt voor het bakkersmeel. Daarin kon Vulto niet concurreren met de grotere fabrieksmatige meelfabrieken in de grote steden, waar het graan in zee- of binnenvaartschepen aankwam. Voor de boeren in het land veranderde ook veel. Voor de boeren loonde de graanteelt minder want het roggebrood werd verdrongen door het tarwebrood van buitenlandse tarwe. Wat wel loonde was het houden van kippen en varkens en daarvoor was veevoeder nodig. Het verbod op het gebruik van granen voor veevoer verviel. Voor Vulto kwam er een nieuwe markt, het mengen van grondstoffen voor veevoer. Als lokale leverancier kende hij zijn klanten en andersom.

Afbeelding 5: Luchtfoto (bron: PDOK-viewer).



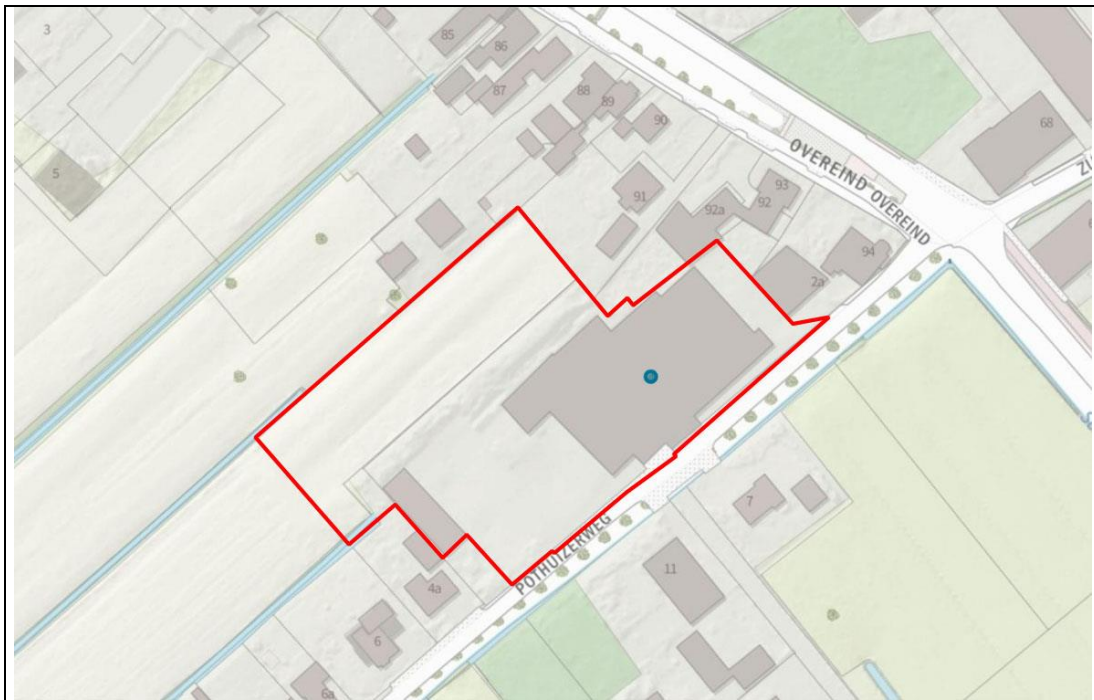
Zo ontstond in de loop van de tijd een modern veevoederbedrijf en kwamen op het bedrijfsterrein schuren en een silo te staan voor de opslag en expeditie. Uitbreidingen vonden plaats in 1914, 1930 en vervolgens na de oorlog in 1956 en 1960. De onderbouw van de molen bleef in

gebruik tot 1970. Toen werd de locatie nodig voor een nieuwe silo en is ook de onderbouw gesloopt. In 2018 is het bedrijf voor het laatst van eigenaar gewisseld. Door de groei van het bedrijf is geleidelijk meer overlast (geur, geluid, vervoersbewegingen) voor de woonomgeving. Door marktomstandigheden werd het voor het bedrijf steeds meer noodzakelijk volcontinu te gaan produceren (24/7). De schaal en maat van de bedrijfsactiviteiten zou daardoor niet meer passend zijn in de bestaande woonomgeving. De nieuwe eigenaar heeft besloten de productie per 1 juli 2019 in Lochem te concentreren. De fabriek is daarna verkocht. De nieuwe eigenaar heeft een bouwplan voor 22 woningen ontwikkeld.

2.2. Bestaande situatie

Het plangebied ligt op het Eiland van Schalkwijk tussen het Amsterdam–Rijnkanaal en de Lek, ten zuidoosten van Houten. Het Eiland behoort tot het rivierengebied, met zijn uiterwaarden, oeverwallen en komgronden. Het Amsterdam–Rijnkanaal vormt een markante begrenzing, met bomenrijen en bruggen. Het Eiland van Schalkwijk bestaat uit verschillende polders. De polders zijn te herkennen als losse ruimtelijke eenheden, waarbij de samenhang zit in de verkavelingsopzet. De ontginningsbasis is per polder nog goed zichtbaar.

Afbeelding 6: Bestaande situatie (bron: www.opentopo.nl).



De omgeving van het plangebied kenmerkt zich openheid afgewisseld met fruit- en boomteelt. Deze velden zijn goed zichtbaar in het open slagenlandschap en begeleiden, of beëindigen, het zicht.

De Pothuizerweg vormt de grens van de Polder Blokhoven en de oeverwallen langs de Lek. Rondom de kruising van de Pothuizerweg en het Overeind / de Provinciale Weg is een gehucht ontstaan. De veevoederfabriek, een aantal woningen en een aantal boerderijen maakten hier deel van uit.

De bebouwing van de veevoederfabriek is dominant aanwezig. Dat komt niet alleen door de bouwhoogte van ruim 25 meter, maar ook door de forse bouwmassa. Een deel van het gebouw staat tegen de Pothuizerweg aan. Door de aanwezigheid van de bebouwing van de veevoederfabriek en de afschermende beplanting is er ter plaatse geen doorzicht naar het achterliggende polderlandschap. De gronden achter die afschermende beplanting zijn in gebruik als grasland.

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Algemeen

De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden 22 woningen in diverse woningtypologieën gerealiseerd.

2.3.2. Stedenbouw

Voor het plangebied is een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp vervaardigd. Bij de herinrichting van het plangebied is het uitgangspunt om de stedenbouwkundige structuur te versterken. Uiteraard vindt die versterking al plaats doordat de nieuwbouw zich qua schaal een maat veel beter voegt naar de omgeving dan de massieve bebouwing van de huidige veevoederfabriek.

Langs de Pothuizerweg worden aansluitend op de bestaande lintbebouwing woningen gebouwd, zodat het lint hier weer wordt aangeheeld. De woningen worden hier globaal in de rooilijn van de bestaande woningen gebouwd. Daarachter worden de woningen rondom een hofje gesitueerd. Het hofje wordt op één plek voor autoverkeer ontsloten. Om een efficiënte ontsluiting mogelijk te maken, dient deze op een plaats te liggen waar het plangebied, gezien vanaf de Pothuizerweg het breedst is. Om te voorkomen dat bewoners aan de overzijde van de Pothuizerweg last hebben van binnenschijnende koplampen, is de ontsluiting in de zuidwesthoek van het plangebied geprojecteerd.

De architectuur is gebaseerd op bestaande bedrijfspanden. Deze hebben bepaalde karakteristieke beeldelementen in de hoofdvormen en detailelementen. De hoofdvormen zijn kubistisch en een mansardekap uitgevoerd in baksteen. De details zijn de horizontale betonnen elementen, grote bedrijfdeuren, raamvormen en een voederbak.

De stedenbouwkundige setting van het voormalige bedrijfsperceel is als metafoor gebruikt voor de nieuwe invulling van het gebied: een bedrijfsmatig terrein met erfbebouwing. Deze erfbebouwing is specifiek benoemd.

- de molen en het voorhuis;
- de bijgebouwen;

Vastgesteld
Gemeente Houten - Wijzigingsplan Pothuizerweg 4 Schalkwijk

de massa-opbouw heeft een aantal woningen een dakopbouw. Deze dakopbouwen refereren aan de verticale rechthoekige elementen van de huidige bedrijfsbebouwing.

Het plangebied wordt een klimaatadaptieve wijk. Om dit te bereiken worden maatregelen toegepast in het ontwerp van gebouw en openbare ruimte. Er wordt nadrukkelijk gekeken naar wateropvang en berging als een integraal systeem in de wijk en naar het verminderen van hittestress in de openbare ruimte door bijvoorbeeld zo min mogelijk verharding toe te passen.

2.3.3. Verkeer en parkeren

Verkeer

De woningen worden ontsloten via de Pothuizerweg. Voor de verkeersaantrekkende werking is de ASVV2012 geraadpleegd. De gemeente Houten is geclassificeerd als 'sterk stedelijk'; het plangebied ligt in het 'buitengebied'. Daarbij is uitgegaan van de maximumnorm en van aaneengebouwde woningen met de hoogste verkeersaantrekkende werking.

Afbeelding 9: Verkeersaantrekkende werking sterk stedelijk, buitengebied (bron: paragraaf 6.3.3.2 ASVV2012).

	aantal	verkeersgeneratie per woning	verkeersgeneratie totaal
vrijstaand	5	8,6	43,0
twee-aaneen	8	8,2	65,6
aaneengebouwd	9	7,8	70,2
	22		178,8

Uit afbeelding 9 blijkt dat de woningen in het plangebied 179 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 18 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ruim 3 minuten.

Op het perceel is in de huidige situatie een bedrijf gevestigd met een bruto vloeroppervlak (bvo) van ruim 1.560 m². Daarbij is ervan uitgegaan dat de bebouwing één bouwlaag heeft. Een deel van de bebouwing heeft echter meer bouwlagen, zodat het bvo hoger is. Bovendien mag het bedrijf het bvo op grond van het vigerende bestemmingsplan nog met 20% uitbreiden. Voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijvigheid geldt op basis van de ASVV2012 een maximale verkeersintensiteit van 10,9 autobewegingen per 100 m². Normatief worden per etmaal 170 verkeersbewegingen gegenereerd.

Het toekomstig aantal verkeersbewegingen is daardoor vergelijkbaar met die van de huidige bedrijfsbestemming. Doordat de bedrijfsactiviteiten aan de Pothuizerweg zijn beëindigd en ter plaatse alleen een woonfunctie aanwezig blijft, zijn er geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen meer. Het veevoederbedrijf had vergunning voor maximaal 32 vrachtwagens per dag.

De Pothuizerweg en het omliggende wegennet kunnen de verkeersbewegingen als gevolg van het nieuwe woongebied verwerken.

Parkeren

De gemeenteraad van Houten heeft op 14 december 2021 de Nota Parkeernormen Houten vastgesteld. De Nota Parkeernormen is van toepassing bij nieuw- en verbouwplannen (ruimtelijke ontwikkelingen) waarvoor een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning verplicht is. Wanneer een bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning wordt aangevraagd, toetst de gemeente Houten of in het plan voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets is voorzien conform de Nota Parkeernormen.

Voor de toe te passen parkeernormen worden in Houten op basis van de stedelijke zones en de stedelijkheidsgraad drie verschillende gebieden onderscheiden:

- Centrum (Houten Centrum e.o. en Houten Castellum);
- Rest bebouwde kom (kern Houten exclusief centrumgebieden);
- Buitengebied (kernen Tull en 't Waal, 't Goy, Schalkwijk, buitengebied).

Het onderhavige plangebied behoort derhalve tot het deelgebied "Buitengebied".

In deze nota zijn de parkeernormen voor wonen gekoppeld aan de grootte van de woning en aard van bewoning. Met uitzondering van sociale huurwoningen wordt geen onderscheid gemaakt tussen koop- en huurwoningen. De grootte van de woningen is vooral bepalend voor het aantal bewoners en autobezit en daarmee de parkeerbehoefte. Om de oppervlakte toe te kunnen passen bij de berekening van de parkeernorm zijn categorieën van woningoppervlakten gedefinieerd. Binnen de categorisering is gezocht naar een logisch toepasbare indeling. Er wordt hier gerekend met het bruto vloeroppervlak van een woning.

Afbeelding 10: Parkeervoorzieningen bij woningen.

Parkeervoorziening	Aantal parkeerplaatsen voor invulling parkeervraag	Minimale diepte oprit in meters	Minimale breedte oprit in meters
enkele oprit zonder garage	0,8	5,0	3,1
lange oprit zonder garage of carport	1,0	>8,0	3,1
dubbele oprit zonder garage	1,7	5,0	5,0
garage zonder oprit (bij woning)	0,4	-	-
garagebox (niet bij woning)	0,5	-	-
garage met enkele oprit	1,0	5,0	3,1
garage met lange oprit	1,3	>8,0	3,1
garage met dubbele oprit	1,8	5,0	5,0

Bij woningen (functie Wonen) bepaalt de inrichting en het aantal woningen of een parkeergarage oprit of carport als volledige parkeerplaats meetelt. Hoe in Houten parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden meegeteld in de berekening van de parkeervraag staat weergegeven in afbeelding 10. De parkeernormen voor woningbouw staan aangegeven in afbeelding 11.

Afbeelding 11: Parkeernormen wonen.

functie	norm 'buitengebied'*	aantal	
woning groot ≥ 140 m ² bvo	2,2	5	11,0
woning midden $\geq 100 - 140$ m ² bvo	1,9	8	15,2
woning klein $\geq 60 - 100$ m ² bvo	1,7	9	15,3
			41,5
* aandeel bezoekers per woning is 0,3 parkeerplaatsen			

Voor de 22 woningen zijn normatief 41,5 parkeerplaatsen vereist. Op beide percelen is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig en is er per perceel ruimte voor meer dan 3 auto's om te parkeren.

Houten sorteert voor op een duurzame toekomst, onder andere door het stellen van fietsparkeernormen en kwaliteitseisen aan fietsvoorzieningen. Door te borgen dat aan het begin en het einde van verplaatsingen per fiets de parkeervoorzieningen goed op orde zijn, is en blijft de fiets een goed alternatief voor de auto.

Voor woonfuncties stelt het Bouwbesluit (artikel 4.31) een afsluitbare bergruimte om fietsen of scootmobielen op te bergen voor bewoners verplicht. Daarnaast is de parkeernorm per woning afhankelijk van de gebruiksoppervlakte van de woning. Bij alle woningen in het plangebied is voldoende ruimte voor de benodigde fietsparkeerplaatsen.

Afbeelding 12: Parkeernormen fiets.

Gebruiksoppervlakte woning	Benodigde fietsparkeerplaatsen
< 50 m ² gbo	2
50 tot 75 m ² gbo	3
75 tot 100 m ² gbo	4
100 tot 125 m ² gbo	5
meer dan 125 m ² gbo	6

2.3.4. Beeldkwaliteit

De initiatiefnemer heeft een beeldkwaliteitplan¹ laten vervaardigen dat als inspiratiekader voor de architectuur en als leidraad voor de inrichting van het openbaar gebied wordt gebruikt. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Houten en initiatiefnemer is vastgelegd, dat het beeldkwaliteitsplan als uitgangspunt voor de planontwikkeling wordt gebruikt.

2.3.5. Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw. In de plaats van de EPC gelden er nieuwe energieprestatie-eisen voor nieuwbouw: 'bijna energieneutrale gebouwen' (BENG). De BENG-eisen zijn een aanscherping ten opzichte van de EPC.

In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

¹ Boxxis Architecten, Beeldkwaliteitplan Pothuizerweg 4, Barneveld, januari 2022

- **BENG 1**
Energiebehoefte: de hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Deze indicator gaat over het beperken van de energievraag van het gebouw zelf. Aandachtspunten: stedenbouwkundig ontwerp, oriëntatie, compact ontwerp, schilisolatie, luchtdichtheid, zomernachtventilatie, ventilatiesysteem en zonwering.
- **BENG 2**
Primair energiegebruik: de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Let op: voor netstroom wordt het rendement van elektriciteitsproductie verrekend. Aandachtspunten: efficiënte installaties, warmteafgifte op lage temperatuur, warmwater met korte leidingen en warmteterugwinning en toepassing van hernieuwbare energie (ook BENG 3).
- **BENG 3**
Aandeel hernieuwbare energie: het percentage (in procenten) hernieuwbare energie van het totale energiegebruik. Aandachtspunten: toepassing van PV, zonneboiler, bodemenergie, omgevingswarmte, biomassa en externe warmtelevering (mits hernieuwbaar).

De gemeente Houten en de initiatiefnemer hebben beide de ambitie ten aanzien van duurzaamheidsmaatregelen verder te willen gaan dan het geldend wettelijk kader (BENG). De Initiatiefnemer onderschrijft de ambitie van de Gemeente ten aanzien van energieneutraal bouwen (Nul op de Meter). De Initiatiefnemer zal zich maximaal inspannen om de nieuw te realiseren gebouwen in het bouwplan zodanig te realiseren dat zowel de gebouwgebonden energiebehoefte (verwarming, koeling en ventilatie) als het verwachte elektriciteitsverbruik van de gebruikers (verlichting en apparaten) afgedekt wordt met duurzame energie, die op/rond de gebouwen wordt opgewekt. De Initiatiefnemer verbindt zich jegens de Gemeente een berekening van het verwachte energieverbruik (gebouwgebonden en gebruik) en de verwachte opgewekte energie voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de voor de bouw van de te realiseren gebouwen benodigde omgevingsvergunning(en) ter goedkeuring voor te leggen aan de Gemeente.

Het is echter niet mogelijk om deze ambitie in het bestemmingsplan vast te leggen. Op grond van constante jurisprudentie heeft de regeling in afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012, waarin regels zijn neergelegd over energiezuinigheid die bij de bouw van woningen in acht moeten worden genomen, volgens de Afdeling Bestuursrechtsspraak een uitputtend karakter, zodat geen ruimte bestaat in het bestemmingsplan / bij verlening van de omgevingsvergunning op dit punt een nadere regeling te treffen.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhoog gaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd willen we de kwaliteiten van het landschap graag behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege ons cultureel erfgoed.

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. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Planspecifiek

Vanuit de vier prioriteiten is een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied het belangrijkste uitgangspunt. Het veevoederbedrijf heeft zijn bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. Door de sloop van de bebouwing wordt de leefbaarheid van de Polder Blokhoven versterkt. Uit financieel-economisch oogpunt is de bouw van de geprojecteerde 22 woningen noodzakelijk om de bedrijfsbebouwing te slopen. Van de 21 nationale belangen is, naast een duurzame ontwikkeling, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten, een nationaal belang dat relevant is voor de onderhavige ontwikkeling. De transformatie doet geen afbreuk aan het cultureel erfgoed. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het NatuurNetwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. In het bestemmingsplan voor het buitengebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (NatuurNetwerk Nederland en Natura 2000-gebieden). In het Barro is geen regelgeving opgenomen die relevant is voor onderhavig plangebied.

Conclusie

Het Barro omvat geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van het rijksbeleid is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken is in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "Ladder voor duurzame verstedelijking" opgenomen. Sinds 1 juli 2017 dient in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een

beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), 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 (trede 2).

Het aantal woningen neemt met 22 toe ten opzichte van het aantal dat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling en dient de ladder te worden doorlopen.

Uit de Woonvisie 2016-2025 (zie paragraaf 3.3.1) blijkt dat er in de periode tot en met 2025 een woonbehoefte is van ongeveer 1.800 woningen. In die paragraaf is aangegeven dat de realisatie van de woningen past binnen de woningbehoefte zoals die in de Woonvisie 2016-2025 is omschreven. Daarmee is trede 1 van de ladder doorlopen.

Het onderhavige plangebied ligt grotendeels binnen het bestaand stedelijk gebied (trede 2). De bestaande veevoederfabriek is een stedelijke functie die deel uitmaakt van het stedelijk gebied. Er worden ook 5 woningen buiten het bedrijfsperceel gebouwd, die daardoor buiten het stedelijk gebied zijn gesitueerd. De bouw van deze woningen is echter noodzakelijk om de bedrijfsbebouwing te saneren. Gelet daarop is het gebruikmaken van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties elders niet van toepassing. Daarmee is aangetoond waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien (trede 2).

Conclusie

Woningbouw in het plangebied past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Utrecht vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 1 april 2021 in werking getreden. Met vaststelling van de Omgevingsvisie en de (Interim) Omgevingsverordening provincie Utrecht leggen Provinciale Staten de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast (Omgevingsvisie) en de juridische doorwerking hiervan (Omgevingsverordening). De Omgevingsvisie is een samenvoeging van onder andere de ruimtelijke structuurvisie, mobiliteitsvisie, natuurvisie en het bodem-, water- en milieuplan.

De Omgevingsvisie van de provincie Utrecht bevat een uitwerking in thema's en in gebieden.

De uitwerking is in 7 thema's gevat:

- stad en land gezond;
- klimaatbestendig en waterrobuust;
- duurzame energie;
- vitale steden en dorpen;

- duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
- levend landschap, erfgoed en cultuur;
- toekomstbestendige natuur en landbouw.

In de Omgevingsvisie staan zowel de ambities, als de wijze waarop de provincie daar uitvoering aan wil geven. De uitwerking in gebieden valt uiteen in drie regio's: U16, Amersfoort en Food-valley. Houten behoort tot de regio U16. In de uitwerking van het beleid brengt de provincie gebiedsgericht samenhang aan tussen de thematische ambities.

Het Rivierengebied is één van de vijf karakteristieke landschappen van de provincie Utrecht. Kernkwaliteiten van het Rivierengebied zijn schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal – kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal – rivier en de Langbroekerwetering en de Kromme Rijn als vesting en vestiging. Door de sloop van de hoge bedrijfsbebouwing en de situering van de nieuwe woningen 'in de oksel' van de bestaande bebouwing aan de Pothuizerweg en het Over-eind vindt een ruimtelijke kwaliteitsslag plaats waarbij per saldo de openheid wordt versterkt.

De locatie ligt zowel buiten de sitebegrenzing van UNESCO als buiten de CHS – militair erfgoed. Het ligt ook niet in een inundatieveld (die soms ook nog buiten voorgaande begrenzing kan vallen). De locatie ligt wel in de attentiezone, maar de ontwikkeling wordt juist lager dan in de bestaande situatie. Er is dus geen sprake van verstoring.

De onderhavige planontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Provincie Utrecht.

3.2.2. Interim Omgevingsverordening

Omdat de Omgevingswet naar verwachting pas op 1 januari 2022 in werking treedt, is het nodig om in plaats van de Omgevingsverordening een Interim Omgevingsverordening te maken. De Omgevingsverordening kan namelijk niet onder de huidige wetgeving in werking treden. Dat kan alleen onder de nieuwe Omgevingswet. Om toch eerder uitvoering te kunnen geven aan de plannen en ambities uit de Omgevingsvisie, is op 1 april 2021 de Interim Omgevingsverordening in werking getreden.

Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan het NatuurNetwerk Nederland (NNN) en bebouwingsmogelijkheden in het stedelijk en het landelijk gebied.

Het NatuurNetwerk Nederland (NNN) is een robuust netwerk, gevormd door bestaande natuurgebieden, nieuwe nog te realiseren natuurgebieden en verbindingzones tussen de natuurgebieden. Enkele beheersgebieden maken ook onderdeel uit van de NNN. Dit zijn landbouwgebieden waar agrarisch natuurbeheer wordt ingezet om een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit, én aan het functioneren van de NNN. Het plangebied ligt buiten de NNN en zijn er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen voor de onderhavige planontwikkeling.

Het plangebied ligt in het 'landelijk gebied'. Verstedelijking is in principe alleen mogelijk in het stedelijk gebied. Op grond van artikel 9.2 van de Interim Omgevingsverordening staat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen landelijk gebied geen verstedelijking toe, tenzij in deze verordening anders is bepaald. Verstedelijking wordt daarbij gedefinieerd als: 'de vestiging of uitbreiding van al bestaande stedelijke functies. Denk daarbij aan nieuwvestiging of de vergroting van de gebruiks-oppervlakte of bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.'

In de vooroverlegreactie op grond van artikel 3.1.1 Bro is door de Provincie Utrecht aangegeven dat de ontwikkeling past binnen de Interim Omgevingsverordening als bij deze ontwikkeling gebruik gemaakt wordt van artikel 1.8 Ruimte voor experimenten van de IOV. In dat artikel is beschreven dat in afwijking van het verstedelijkingsverbod (artikel 9.2), een bestemmingsplan activiteiten mogelijk kan maken als voldaan wordt aan de voorwaarden die beschreven worden in pijler 1 tot en met 7 van het Koersdocument Eiland van Schalkwijk. De ruimtelijke ontwikkeling die hier beoogd wordt draagt bij aan het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners en het aantrekkelijker maken voor bezoekers van het Eiland. De woningbouw die hier gerealiseerd wordt is mede een middel om te bouwen aan een duurzame toekomst van het Eiland. Ook voor de weginfrastructuur is de ontwikkeling positief omdat er geen zwaar vrachtverkeer meer naar en van de veevoederfabriek hoeft te rijden.

In het Besluit ruimtelijke ordening is het bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De bebouwing nabij de kruising van de Pothuizerweg en de Provinciale Weg vormt onderdeel van een oud gehucht en vormt daarom onderdeel van het stedelijk gebied. De woningbouwontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast. Door de sloop van de nadrukkelijk in het landschap aanwezige veevoederfabriek zal de beleving van de kernrandzone aanzienlijk verbeteren. Woningbouw op deze locatie vormt een veel geleidelijker overgang van de bebouwing in de open polder dan de hoge bedrijfsbebouwing.

Uit de Interim Omgevingsverordening vloeien verder geen specifieke aandachtspunten voor de onderhavige planontwikkeling voort. De Interim Omgevingsverordening heeft daarom geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie 2021-2030

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Houten de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. De Woonvisie gaat in op de schaarste in de Houtense woningmarkt. Het in de Woonvisie beoogde woningbouwprogramma heeft de bedoeling om te komen tot een ruimer woningaanbod in Houten. Als aanvulling op de huidige grote voorraad aan eengezinswoningen wordt een aanzienlijk deel als gelijkvloerse woningen voorgesteld. Deze aanvulling is nodig omdat er

(dubbele) vergrijzing optreedt, om starters een kans op een woning te geven en omdat het aandeel kleien huishoudens toeneemt.

Wat betreft woningbouw is er de ambitie om tot 2040 4.750 woningen te bouwen. In het kader van de totstandkoming van de woonvisie is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er in Houten te weinig (goedkope) appartementen beschikbaar zijn voor startende kleine huishoudens en te weinig hoogwaardige appartementen voor doorstromers die een eengezinswoning achterlaten. Dit onderzoek geeft verder het volgende aan:

- de vergrijzing van de Houtense bevolking zet fors door;
- er komen steeds meer kleine huishoudens bij;
- de Houtense woningvoorraad bestaat uit veel eengezinswoningen;
- de doorstroming stagneert.

De conclusie is dat veel huishoudens in Houten behoefte hebben aan goedkopere, betaalbare woningen. Deze zijn er steeds minder in Houten. Dit is wel noodzakelijk als aanvulling op de huidige woningvoorraad.

Voor de drie kleine kernen Schalkwijk, Tull en 't Waal en 't Goy manifesteren zich de problemen op de woningmarkt nog sterker dan in de kern Houten. De prijzen van koopwoningen stijgen nog sneller dan in Houten. Het is een bekend gegeven dat vrijstaande woningen in een opgaande conjunctuur sneller stijgen dan andere woningen. In de kleine kernen is dat aantal vrijstaande woningen veel hoger dan in Houten. Het aandeel sociale huurwoningen is in de kleine kernen veel lager. Om na te gaan wat dit betekent voor de woningbehoefte wordt voor elk van de drie kleine kernen Schalkwijk in het najaar van 2021 een specifiek woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er overwegend behoefte is aan de bouw van betaalbare (koop)woningen (eengezinswoningen) en een klein deel sociale huur.

Een woningbouwprogramma voor de huidige locatie dat aansluit op de behoefte is niet haalbaar gebleken. Om de sloop van de veevoederfabriek mogelijk te maken is het uit financieel-economisch oogpunt noodzakelijk om in het plangebied uitsluitend woningen in diverse typologieën in de vrije sector te bouwen.

Conclusie

Gezien de hoge grondprijs, de hoge bouwkosten en de extreem hoge kosten voor sanering van de fabriek is het niet mogelijk om met deze dichtheid van woningen goedkope woningen in te passen in het plan. Op dit punt zal het plan dan ook afwijken van het gemeentelijk beleid.

3.3.2. Ruimtelijke kwaliteit

Op 23 juni 2011 heeft de gemeenteraad besloten Houten welstandsvrij te verklaren. Voortaan worden omgevingsvergunningen (voor bouwen) niet meer getoetst op welstand. Ter uitvoering van dit besluit is de welstandsnota uit 2004 ingetrokken. Tegelijkertijd is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze nota is een feitelijke excessenregeling. Alleen bij excessen zal de gemeente optreden.

Voor de planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan (zie paragraaf 2.3.4) vervaardigd dat als inspiratiekader voor de architectuur en als leidraad voor de inrichting van het openbaar gebied zal worden gebruikt.

3.3.3. Notitie beroep- en bedrijf-aan-huis (1 mei 2012)

Naar aanleiding van nieuwe regelgeving, technische ontwikkelingen en beleidsmatige keuzes heeft de gemeenteraad op 1 mei 2012 een notitie vastgesteld met betrekking tot beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze notitie beschrijft de beleidsmatige uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van beroep- en bedrijf-aan-huis. Deze uitgangspunten worden vervolgens vertaald in juridische regelingen die vervolgens wordt opgenomen in bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met het toetsingskader zoals beschreven in de notitie.

3.3.4. Structuurvisie Eiland van Schalkwijk

De Structuurvisie Eiland van Schalkwijk is op 22 december 2011 door de gemeenteraad van Houten vastgesteld. Deze structuurvisie benoemt de ontwikkelingskansen waarmee ondernemers en bewoners aan de slag kunnen. Initiatieven worden voortaan afgewogen in de mate waarin deze bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied. De visie geeft planologische duidelijkheid (zo is de bijvoorbeeld de keuze om grootschalige woningbouw niet toe te staan verankerd) en beoogt een beweging in te zetten die leidt tot een duurzame ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk.

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 Eiland van Schalkwijk richt zich op duurzame gebiedsontwikkeling met behoud en ontwikkeling van het landelijke karakter en de openheid van het gebied met ruimte voor landbouw, natuur, water, recreatie, cultuurhistorie en leefbare dorpen. Het gaat dan om een geleidelijke ontwikkeling waarbij de bewoners en ondernemers aan zet zijn en de overheid vooral een regisserende en faciliterende rol kiest. Centraal in de gebiedsontwikkeling staat het versterken en toevoegen van kwaliteiten aan het gebied op een wijze dat op lange termijn die kwaliteit gehandhaafd wordt en te beheren is. Door de planontwikkeling wordt de openheid van de polder versterkt, doordat de hoge bebouwing wordt gesloopt.

Grootschalige woningbouw is niet passend in een hoofdzakelijk landbouwgebied. De inzet is om woningbouw op het eiland zoveel mogelijk te beperken tot het voldoen aan de lokale woningbehoefte. Woningbouw is wel mogelijk als economische drager voor realisatie van de in de visie benoemde doelstellingen. De onderhavige ontwikkeling waarbij woningen worden gerealiseerd op een bestaande bedrijfslocatie is niet als grootschalig aan te merken. Er wordt een hindergevend bedrijf verplaatst, waardoor de leefbaarheid van met name direct omwonenden wordt verbeterd.

De onderhavige planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.5. Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 is de toekomstvisie van Houten, die op 9 juni 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aan deze visie werkten ruim 1.200 Houtenaren mee. Het is dus met recht een visie voor en door Houtenaren. De visie gaat over Houtenaren de toekomst van Houten voor zien en hoe zij die willen realiseren. Het toekomstbeeld waar de Houtenaar in gelooft is de Proeftuin: duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. In dit plangebied is hieraan onder meer gevolg aan gegeven door omwonenden intensief te betrekken bij de invulling van het plangebied. De woningen in het plangebied passen binnen die visie.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025.

3.3.6. Programma Ruimte 2017-2019

Het Programma Ruimte 2017-2019, dat op 19 september 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft tot doel om de verschillende ruimtelijke ambities van de gemeente te vertalen naar concrete plannen voor de komende twee à drie jaren. Daarnaast geeft het een doorkijk voor de periode daarna en vormt het de basis voor toekomstige herijkingen. Het is een instru-

ment om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling van Houten te komen. Het is de vertaling van bestaand beleid naar concrete doelen en biedt een afwegingskader voor projecten op locatieniveau. De uitbreidingslocaties zijn zo goed als voltooid; dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen zich vooral richten op de herontwikkeling van bestaande panden en gebieden of inbreidingslocaties. Het Programma Ruimte 2017-2019 geeft aan dat er naast de 1800 woningen in Houten ook in de Kleine Kernen gebouwd moet worden voor starters, jonge gezinnen en senioren.

In het Programma Ruimte is per deelgebied een bouwprogramma opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Het onderhavige plangebied ligt op het Eiland van Schalkwijk. In de periode tot 2025 bestaat er op het eiland de mogelijkheid voor 250 extra woningen (overeenkomstig de destijds geldende Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028) buiten de rode contouren. De praktijk wijst uit dat er voorlopig vooral op zeer kleine schaal nieuwe woningen worden gebouwd. Voor de langere termijn komt het bouwen van 250 woningen buiten de rode contouren in beeld. Dit is een middel en geen doel om met name agrarische- en bedrijfstransformaties te realiseren. Deze bouwmogelijkheid wordt ingezet volgend op initiatieven vanuit de samenleving die passen binnen het beleid. Dit gaat om steeds kleine aantallen over een groot aantal jaren en afhankelijk van het initiatief wat wordt ingediend.

De woningen in het plangebied zijn onderdeel van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De herinvulling van de locatie van de veevoederfabriek aan de Pothuizerweg, die beschikbaar komt omdat het bedrijf zijn bedrijfsactiviteiten heeft beëindigd, vormt derhalve geen onderdeel van de mogelijkheid om 250 woningen buiten de rode contouren te realiseren.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied past binnen de uitgangspunten van het Programma Ruimte 2017-2019.

4. Milieu- en waardenaspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het wijzigingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De woningen liggen in de geluidszone van de Pothuizerweg, de Provincialeweg, de Zuwedijk en de Lekdijk. Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Voor alle beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien voor onderhavige woningen geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.3. Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is bepaald dat in verband met de uitvoerbaarheid van het plan onder meer onderzoek moeten worden verricht naar de milieuhygiënische bodemgesteldheid in een plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Derhalve is een verkennend/aanvullend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd.

² Tritium Advies B.V., Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, 2108/122/FB-01, versie A, Nuenen, 20 februari 2022

³ Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, Verkennend/aanvullend bodem- en asbestonderzoek op de locatie aan de Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, Projectnummer: 210075/dh/sh, Raalte, 10 mei 2021

Op basis van de geïnventariseerde gegevens is de locatie grotendeels onverdacht voor bodemverontreiniging, met uitzondering van de mogelijke aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen of asbest in de actuele contactzone, en oliecomponenten in de vaste bodem. Het bodemonderzoek is grotendeels uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie bij een verkennend bodemonderzoek op niet verdachte locaties (strategie 'ONV' uit de NEN 5740). De grond(water)monsters zijn aanvullend geanalyseerd op de parameters arseen, chroom en/of OCB's. Vanwege variatie in de bodemopbouw zijn extra NEN-pakketten ingezet. Naar aanleiding van de analyseresultaten is aanvullend chemisch onderzoek uitgevoerd.

In de bodem/puin is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone is maximaal 68 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Tijdens het voorgaand onderzoek zijn in de slakken- en puinfundatie onder de verharding van het buitenterrein sterk verhoogde gehalten aan asbest aangetoond (120 mg/kg d.s. en 470 mg/kg d.s. gewogen asbest).

In de vaste bodem zijn, met uitzondering van matig verhoogde gehalten aan nikkel in de ondergrond, licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, minerale olie, PCB's en OCB's (bestrijdingsmiddelen) aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan nikkel overschrijden de tussenwaarde. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan arseen, barium, zink, molybdeen aangetoond. De maximaal aangetoonde gehalten aan arseen en barium overschrijden de tussenwaarden. De aangetoonde gehalten betreffen naar verwachting een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Derhalve bestaat geen noodzaak tot nader onderzoek.

Bij toetsing aan het Bbk betreft de onderzochte grond klasse Industrie, indien deze vrijkomt bij toekomstige herinrichting van het terrein. De aangetroffen asbestverontreiniging in de slakken- en puinfundatie (circa 500 m³) betreft geen bodem (Wbb) of een asbestweg (Besluit asbestwegen), maar een afvalstof en/of bouwstof, en valt in het kader van de Wm onder het bevoegd gezag van de gemeente Houten.

Op de locatie is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de sterk asbesthoudende slakken- en puinfundatie, onder milieukundige begeleiding, te verwijderen. Voor de verwijdering dient een plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Houten).

4.4. Water

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is in het kader van het wettelijke vooroverleg op de hoogte gebracht van het plan.

In het licht van klimaatverandering is door HDSR de noodzaak onderkend om in de toekomst op een duurzamere wijze met water om te gaan. Gebaseerd op haar eigen beleid en op het beleid van de rijksoverheid gelden voor het plangebied de volgende uitgangspunten:

- het bieden van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast;
- het bereiken en handhaven van een goede waterkwaliteit en het herstellen van de ecohydrologische variatie;
- het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water, en als dat niet mogelijk is, dan pas afvoeren;
- het niet verslechteren van de gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies;
- het behouden en waar mogelijk versterken van de landschappelijke betekenis van water;
- het behouden en verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem.

Het plangebied ligt in de polder Blokhoven, met een bodem die bestaat uit een deklaag van klei met daaronder grof grindhoudend zand.

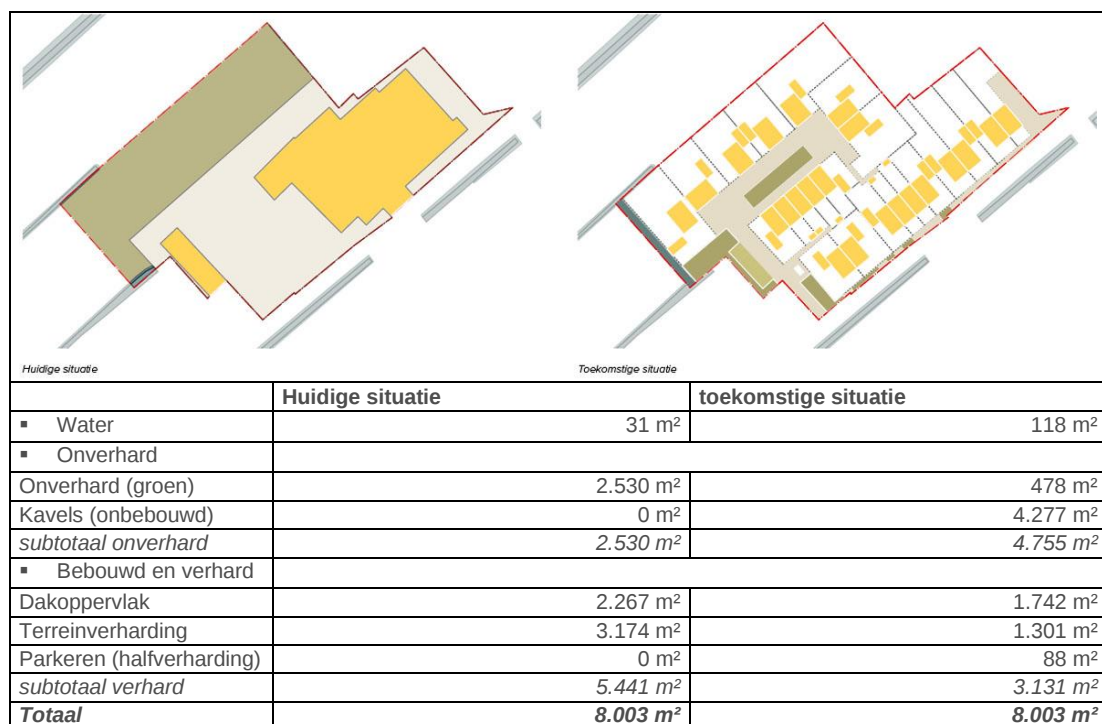
In verband met de planontwikkeling is een waterbalans gemaakt op basis van de indicatieve verkaveling op basis van het Handboek Watertoetsproces van HDSR (Houten, 3 mei 2015). De compensatie is bepaald met behulp van een algemene richtlijn (vuistregel): Bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 500 m² in stedelijk gebied of 1.000 m² in landelijk gebied, is de algemene richtlijn dat er 15% van de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd wordt, door het graven van extra waterberging. Plannen waarbij de toename aan verhard oppervlak onder de grenswaarden blijft, of waarbij het verhard oppervlak afneemt hebben geen compensatieplicht. Deze 15% kan, in overleg met het waterschap, worden verlaagd indien er een mogelijkheid is om (deels) regenwater te infiltreren. Immers, infiltratie betekent geen afvoer naar het oppervlaktewatersysteem en dus geen peilstijging in het oppervlaktewater. Het verhard oppervlak is daarbij als volgt bepaald:

- daken van gebouwen en bijgebouwen (100%);
- wegen en straten, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden, pleinen (100%)
- tuinen 60% overeenkomstig het advies van het waterschap.

Door de planontwikkeling neemt het areaal bebouwd en verhard oppervlak met 2.310 m² af. Zelfs wanneer de helft van 50% van het onbebouwd deel van de kavels in de nieuwe situatie zou worden verhard (2.138 m²) is er nog sprake van een afname. In de indicatieve verkaveling neemt het oppervlak aan water met 87 m² toe.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlopende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

Afbeelding 13: Waterbalans.



De gemeente Houten hanteert als eis om 15 mm vast te houden en infiltreren middels infiltratievoorzieningen. Dit resulteert in een waterbergingsopgave van circa 47 m³. Deze waterbergingsopgave zal in het kader van de nadere planuitwerking worden gerealiseerd.

De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom op **datum** positief geadviseerd over het ruimtelijk plan.

4.5. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer is 9 oktober 2007 akkoord gegaan met de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden, samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat er in het plangebied in totaal 22 woningen worden gerealiseerd, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (13 microgram per m³) en fijnstof (17 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

4.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

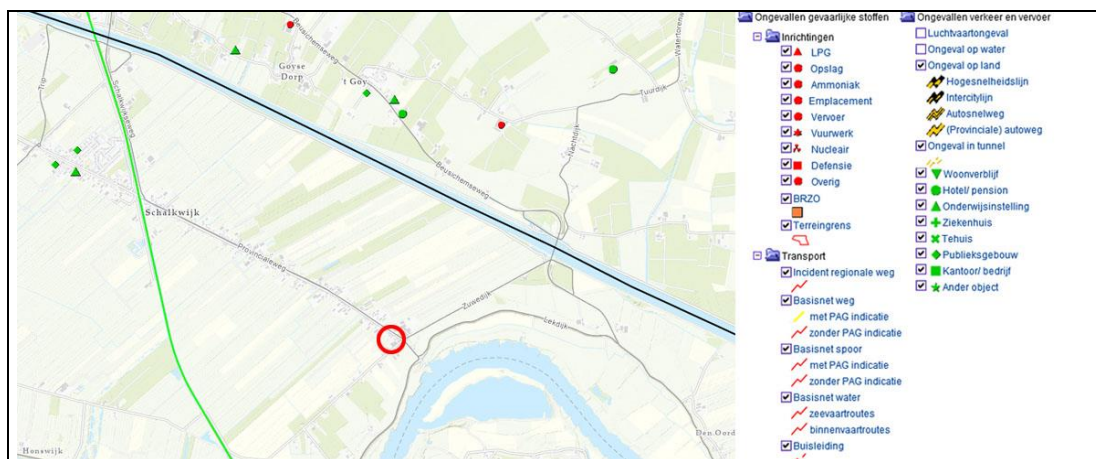
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- **Groepsrisico (GR):**

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Afbeelding 14: Fragment risicokaart.



Om te bepalen of het aspect externe veiligheid van invloed is op de situatie ter plaatse is de risicokaart geraadpleegd en in het kader van het vooroverleg informatie verkregen van de Veiligheidsregio Utrecht (Vru). Uit de informatie van de Vru blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied van een gifwolkscenario (>4.000 m), dat kan plaatsvinden op spoorroute 71 (Breukelen - Betuweroute, Meteren), ligt. Er wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en omdat het plangebied op meer dan 200 m van de spoorroute ligt. Daarom kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (conform artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes).

Afbeelding 15: Verantwoording groepsrisico spoorlijn.

In de plantoelichting wordt bij een verantwoording ingegaan op de volgende onderdelen:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorlijn;
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet;
- de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater, om een incident adequaat te kunnen bestrijden. Dit is het geval wanneer er binnen 40 meter van iedere woning een bluswatervoorziening aanwezig is (conform artikel 6.30 van het Bouwbesluit 2012).

de veiligheidsregio moet in de gelegenheid worden gesteld om advies uit te brengen met betrekking tot de voorbereiding van bestrijding tot beperking van de omvang van rampen en de zelfredzaamheid van de aanwezige personen.

Verantwoording

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

- De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Op deze afstand heeft een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

- Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

- In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.
- Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorzieningen

- De toegangsweg van het plangebied vanaf de Pothuizerweg zal voldoen aan de eisen die geformuleerd zijn in artikel 6.37 van het Bouwbesluit 2012, met dien verstande dat op verzoek van de Vru rekening wordt gehouden met een voertuigmassa van 16.200 kg.
- De realisatie van adequate bluswatervoorzieningen is een uitvoeringsaspect dat bij de verdere planontwikkeling aan de orde zal komen.

Uit de risicokaart blijkt dat er zich voor het overige geen routes, leidingen of bedrijven in de directe omgeving van het perceel bevinden, die van invloed zijn op de externe veiligheid. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

4.7. Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) 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. Derhalve is quick scan flora en fauna⁴ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als beschermd Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lingegebied & Diefdijk zuid, ligt op circa 7,5 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied ligt op circa 8,2 kilometer ten oosten van het plangebied.

⁴ Veldbiologische Werken, Wet natuurbescherming Verordening natuur en landschap Provincie Utrecht, Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, Rapport VBW R 2021-117 R, Roosendaal, 3 oktober 2021

Om te bepalen of er sprake is van stikstofemissie op de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden is ten behoeve van de planontwikkeling een stikstofonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling.

Gelet op de afstand tot de Natura 2000-gebieden en het feit dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden zal van externe werking geen sprake zijn.

In de nabijheid van het plangebied (ongeveer 300 meter) zijn ecologische verbindingzones aanwezig of anderszins als NNN aangewezen gebieden/landschapselementen. Op ca. 300 meter ten oosten en ten zuiden van het plangebied ligt de rivier de Lek. Het stroomgebied daarvan behoort tot het Natuurnetwerk Nederland en de Groene Contour.

Soortenbescherming

Uit het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden wetsovertredend kunnen zijn ten aanzien van beschermde soorten vleermuizen, Kerkuil en/of Steenuil.

Er dient aanvullend onderzoek naar aanwezigheid, soort, aantal en functioneel gebruik leefgebied van vleermuizen te worden uitgevoerd conform het geldige Vleermuisprotocol 2021. Op basis van de uitkomsten van dit aanvullend onderzoek kan een activiteitenplan worden opgesteld dat een basis vormt voor de aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming (bevoegd gezag Provincie Utrecht). Het ligt in de lijn der verwachting dat een ontheffing Wet natuurbescherming voor Vleermuizen zal worden verleend door het bevoegd gezag.

Nest-/rust- en verblijfplaatsen van de Kerkuil en/of Steenuil zijn jaarrond beschermd. Schadelijke handelingen zijn verboden conform de Wet natuurbescherming. Daarom dient aanvullend onderzoek naar aanwezigheid, aantal en mate van functioneel gebruik leefgebied plaats te vinden conform de Kennisdocument en BIJ12. Geadviseerd wordt inlichtingen in te winnen bij de regionale Uilenwerkgroep. Op basis van de uitkomsten van dit aanvullend onderzoek kan een activiteitenplan worden opgesteld dat een basis vormt voor de aanvraag van een ontheffing Wet natuurbescherming (bevoegd gezag Provincie Utrecht). Het ligt in de lijn der verwachting dat een ontheffing Wet natuurbescherming ten aanzien van de Kerkuil en/of Steenuil zal worden verleend door het bevoegd gezag.

Het benodigde aanvullend onderzoek naar vleermuizen en naar uilen is in het voorjaar van 2022 gestart. Indien noodzakelijk zal te zijner tijd, voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning, een ontheffing op grond van de Wnb worden aangevraagd.

⁵ Tritium Advies B.V., Berekening stikstofdepositie gebruiksfase woningbouwontwikkeling Pothuizerweg 4 te Schalkwijk, 2108/122/FB-02, Arkel, 31 augustus 2021

Voor andere soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt van de Wet natuurbescherming dan wel de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht. Er zijn geen strikte tegenstrijdigheden geconstateerd tussen realisatie van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied en de Verordening Natuur en Landschap Provincie Utrecht.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel dient te worden voorkomen.

Indien een soort die niet in deze rapportage wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake deskundige en een maatregel toe te passen zodat de wet niet wordt overtreden.

Conclusie

Er dient nog nader onderzoek gedaan te worden naar de mogelijke aanwezigheid van Kerkuil, Steenuil en vleermuizen. Dit onderzoek is inmiddels gestart. Omdat het in de lijn der verwachting ligt dat de noodzakelijke ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) worden verleend, mag geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft de Wnb uitvoerbaar is.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Er is in het plangebied een archeologisch vooronderzoek⁶ uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting, dit wil zeggen dat de kans bepaald wordt dat binnen het plangebied sprake is van behoudenswaardige archeologische resten. Het doel van het inventariserend veldonderzoek is het toetsen en waar mogelijk aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting uit het bureauonderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een tweeledige archeologische verwachting opgesteld. In het oostelijk deel van het plangebied is sprake van een hoge archeologische waarde. Deze is gebaseerd op de aanwezigheid van een oude molen, die hier in 1695 gebouwd is. Uit het onderzoek is vastgesteld dat de molen op een terp gestaan heeft en dat de molen een voorganger heeft gehad uit de 16e eeuw. Van deze laatste is echter niet bekend of deze in het plangebied aanwezig is geweest. De ligging van de molen is duidelijk te zien op een kaart uit het begin van de 19e eeuw. Op grond daarvan geldt er in principe een hoge archeologische waarde. Er hebben echter ook in de 20e eeuw graaf- en bouwwerkzaamheden in het plangebied plaatsgevonden. Hierbij is de terp van de molen geëgaliseerd, waarbij naar verwachting grote delen van de oorspronkelijke molen niet meer aanwezig zijn. Vraag is echter in hoeverre alle resten van de molen daarbij verdwenen zijn. Verder kunnen in het plangebied resten vanaf de Bronstijd aanwezig zijn, op de top van de Zouwe stroomrug (Cohen e.a., 2012). Mogelijk zijn ook oeverafzettingen van de Lek aanwezig, een rivier die vanaf de Romeinse tijd ten zuiden van het plangebied is komen te liggen. Op de oevers van de Lek kan in theorie al gewoond worden. In de omgeving zijn archeologische vondsten bekend vanaf de IJzertijd. De oevers vormden binnen het regionale rivierenlandschap de relatief meest hoog gelegen delen. Hierdoor was bewoning in het gebied tot in de Late Middeleeuwen mogelijk. Deze bevinden zich ook met name in het oosten van het plangebied, aangezien daar de ligging van de Zouwe stroomrug wordt verwacht. Hierop geldt een gematigde archeologische verwachting. Na de bedijking van de Lek en de afdamming van de Kromme Rijn bij Wijk bij Duurstede is het plangebied in de 12e eeuw ontgonnen, waarbij sloten zijn gegraven en de grondwaterstand werd verlaagd. Bewoning vond sindsdien naar verwachting met name langs de Schalkwijker Wetering plaats, ten oosten van het plangebied, en langs de Lekdijk, ten zuiden van het plangebied. De verwachting dat resten uit deze tijd in het plangebied aanwezig zijn, is zodoende gematigd tot laag. Het effect van dijkdoorbraken, die nabij de Heul (het plangebied) hebben plaatsgevonden in de 16e en 17e eeuw is onduidelijk. Er kan erosie hebben plaatsgevonden, maar het oude maaiveld kan ook begraven zijn geraakt.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat het oostelijk deel van het plangebied op een stroomrug en het westelijk deel in de overstromingsvlakte ligt. De stroomrug in het oostelijk deel betreft waarschijnlijk de Zouwe stroomrug, hetgeen gebaseerd is op de Pa-

⁶ Transect b.v., Archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Pothuizerweg 4 Schalkwijk Gemeente Houten (UT), Transect-rapport 3716, Nieuwegein, 13 januari 2022

leogeografische kaart van het Rivierengebied van Cohen e.a. (2012). De stroomrug bestaat uit zandige beddingafzettingen waarop oeverafzettingen liggen. In het westen is onderin de boringen veen aangetroffen, waarop kom- en oeverafzettingen liggen. Duidelijk te onderscheiden dijkdoorbraakafzettingen zijn ten tijde van het veldonderzoek niet waargenomen, maar vanwege de aanwezigheid van dikke zandlagen in de klei in het westelijk deel van het plangebied en de kalkhoudende bovengrond in het oostelijk deel van het plangebied zijn ze waarschijnlijk wel aanwezig. In combinatie met het ontbreken van sporen van oudere bodemvorming (in de vorm van een vegetatieniveau in de klei) in de top van de oeverafzettingen zijn deze waarschijnlijk door erosie afgetopt. De kans dat hier dan nog intacte archeologische resten uit de periode Bronstijd Late Middeleeuwen aanwezig zijn, is daarom klein. Dit wordt versterkt door de hoge mate van versterking in het plangebied als gevolg van de aanwezigheid van oude sloten in het weiland in het noorden en moderne bebouwing met kelders in het zuiden. In één boring is ook buiten de bebouwing sprake van een verstoorde bodemopbouw tot een diepte van 150 cm -Mv. Wel is op een plek een scherp laatmiddeleeuws aardewerk gevonden, maar aangezien deze in een moderne ophoging is gevonden (vermengd met modern baksteenpuin), heeft deze geen zeggingskracht voor de aanwezigheid van een vindplaats. De verwachting op resten in het plangebied uit de periode Bronstijd-Late Middeleeuwen is hiermee laag. Op de plaats waar ruwweg op grond van historische kaarten de molen heeft gestaan, zijn de boringen gestaakt in puin. Dit puin is rood van kleur, ligt onder beton en is waarschijnlijk modern. Aangezien de kern van de molen op de plaats lag waar nu een (deels of geheel onderkelderde) silo staat en het gegeven dat de molen oorspronkelijk op een terp gestaan heeft, die afgegraven is, is de kans op volledig intacte funderingen van deze molen in het plangebied zeer klein. De verwachting is daarom laag. Wel is het theoretisch mogelijk dat er lokaal nog (losse) resten gevonden kunnen worden die aan de molenplaats herinneren (zoals het baksteen tussen de bomen), maar in hoeverre deze nog van waarde zijn, valt te betwijfelen.

Op basis van het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat de archeologische verwachting in het plangebied laag is. Van de oude molenplaats, waarop het onderzoek zich hoofdzakelijk richtte, is de kans klein dat hiervan nog intacte resten aanwezig zijn. Dit geldt eveneens voor resten uit de overige perioden. De gemeentelijke archeoloog heeft op basis van bovenstaande onderzoeksresultaten geconcludeerd dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Wel adviseert de gemeentelijke archeoloog, omdat de kleine theoretische mogelijkheid bestaat, dat er zich onder de vloer, fundamenteën en ophogingspakket van de bedrijfshal nog restanten van het fundament van de molen bevinden, om amateurarcheologen mee te laten meekijken tijdens de sloop van de bebouwing. Zij kunnen dan wanneer er nog iets wordt aangetroffen een en ander documenteren en eventueel vondstmateriaal veiligstellen.

Op het moment dat er tijdens de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden gevonden, waarvan redelijkerwijs van kan worden vermoed dat ze van waarde zijn, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de gemeente te worden gemeld.

Conclusie

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" (locatie molen) kan vervallen. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" moet gehandhaafd blijven, aangezien niet uitgesloten kan worden dat op diepere niveaus (vanaf 1 meter -maaiveld) nog kleinschalige en/of verspreide resten aanwezig zijn. Dat is niet beperkend voor de beoogde ontwikkeling. Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.8.2. Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle panden aanwezig.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan, en dus ook in een wijzigingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit Wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te on-

derscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Afbeelding 16: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

De veevoederfabriek veroorzaakte overlast voor de buurt. Door het bestemmingsplan te wijzigen naar wonen kan er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaatsvinden.

In de directe omgeving zijn binnen een straal van 100 meter diverse functies (agrarische bedrijven, garagebedrijf, dierenartspraktijk) aanwezig. Daarom is sprake van een 'gemengd gebied' en mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden teruggeschaald. Van geen van die bedrijven reikt de richtafstand (overigens ook niet als sprake zou zijn van een 'rustig buitengebied') tot het plangebied.

Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor woningbouw in het plangebied.

4.10. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. Voor dit wijzigingsplan is de SVBP2012 als uitgangspunt gebruikt.

De planologisch-juridische regeling in dit wijzigingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Houten en bij het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Pothuizerweg 4 Schalkwijk is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0321.0720POTHUIZERWEG4-VSWP) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale Wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende Wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0321-17-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Regels

De regels van het voorliggende Wijzigingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Groen (artikel 3), Tuin - Voortuin (artikel 4), Verkeer- Wegverkeer (artikel 5), Wonen - Aaneengebouwd (artikel 6), Wonen - Twee-aaneen (artikel 7), Wonen - Vrijstaand (artikel 8), Waarde - Archeologie 1 (artikel 9), Waarde - Archeologie 3 (artikel 10) en Waarde - Landschap 1 (artikel 11). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

▪ Woonbestemmingen

Overeenkomstig het Handboek Digitale uitwisseling Bestemmingsplannen Gemeente Houten zijn de woningen bestemd op basis van de woningtypologie. Dat betekent dat de woonbestemmingen voor aaneengebouwde twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen zijn gebruikt. Die gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een beroep aan huis. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar de gebouwen mogen worden gebouwd. Door middel van een aanduiding is de instandhoudingsverplichting van de parkeerplaatsen op eigen erf geregeld. In het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk is in de dorpskern van Schalkwijk en Tull en 't Waal gekozen voor bouwblokken, in de bebouwingslinten is veelal een bouwvlak van 30 meter diep op de verbeelding aangegeven. Gelet op het karakter van deze woonbuurt is aangesloten bij de systematiek van de dorpskernen.

Op de verbeelding is een maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. In het woningontwerp heeft een aantal woningen aan de wegzijde een dakopbouw, waardoor de goothoogte wordt overschreden. In de betreffende bouwblokken is een gevellijn aangegeven. Ter plaatse van die aanduiding is voor 60% van de breedte van het bouwblok een verhoging van de goothoogte met maximaal 3,5/4 meter toegestaan. Omdat de architectuur van de woningen nog onvoldoende is uitgewerkt, is deze regeling niet op de verbeelding exact vastgelegd, maar in de regels opgenomen. In afbeelding 15 is een aantal indicatieve voorbeelden te zien, zoals die in het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen. Daarnaast is op twee plaatsen alleen een maximum bouwhoogte aangegeven.

Afbeelding 17: Voorbeelden hogere goothoogte in indicatieve gevelaanzichten (bron: BKP Pothuizerweg 4).



In het bestemmingsplan is de inhoudsmaat gemaximeerd op 660 m³. Voor de bestemming "Wonen - Vrijstaand" is deze inhoudsmaat op basis van de afwijkingsbevoegheid in artikel 45, lid 45.2 van het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk met 10% vergroot tot 725 m³. Toepassing van deze afwijkingsbevoegheid is toegestaan indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Het grotere bouwvolume van vrijstaande woningen doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Het perceel aan de buitenzijde van de woongebouwen is bestemd als "Tuin - Voortuin". In deze bestemming mogen uitsluitend ondergeschikte bouwwerken worden gerealiseerd. Daaronder vallen de balkons.

- Openbare bestemmingen

Het openbaar gebied heeft de bestemmingen "Groen" en "Verkeer – Wegverkeer".

- Archeologische dubbelbestemming

In de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. Hierin is nadrukkelijk gesteld dat gebouwen (die op basis van de bestemmingen mogelijk zijn) op gronden met een archeologische verwachtingswaarde, ter bescherming van die waarden, moeten worden gebouwd binnen de bebouwingsgrenzen. Voorts is een groot aantal werken en werkzaamheden opgenomen. Voor het verlenen van een vergunning dient advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

De dubbelbestemming met betrekking tot archeologie is opgesteld op basis van de beleidskaart archeologie van de gemeente Houten. Hierop zijn gebieden met een verschillende archeologische verwachtingswaarde en het beleid ten aanzien van deze gebieden weergegeven.

Voor de beide dubbelbestemmingen geldt bij bodemingrepen boven de ondergrens van 5.000 m² en een bouwdiepte van 1,0 meter, archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

- Waarde - Landschap 1

Het plangebied op grond van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk behoort tot de landschappelijke eenheid 'linten Tull en 't Waal en Schalkwijk'. Om de landschappelijke waarden te beschermen hebben de gronden de bestemming "Waarde - Landschap 1". Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning of planwijziging dient de aanvraag getoetst te worden aan de landschappelijke kwaliteiten en randvoorwaarden hiervan. Een aanvraag kan alleen ingewilligd worden indien de ontwikkeling de kwaliteiten niet onevenredig aantast en bijdraagt aan de versterking ervan.

Algemene regels

- Antidubbeltelregel

In artikel 11 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

- Algemene bouwregels

Om te voorkomen dat kleine ontwikkelingen leiden tot het volgen van aparte procedures, is in de algemene bouwregels (artikel 12) opgenomen dat voor bepaalde ontwikkelingen de bouwgrenzen overschreden mogen worden. Verder zijn hierin een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen, herbouw van (bedrijfs)woningen en voor voldoende parkeergelegenheid. Deze regels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk. Aan de regeling voor bestaande afstanden en andere maten, die is bedoeld om te voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 - onbedoeld - geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen, is toegevoegd dat deze regeling niet geldt voor de loods die op grond van de voorwaardelijke verplichting dient te worden gesloopt.

- Algemene gebruiksregels

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 13 omvatten daarom een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed. Verder is in de algemene gebruiksregels een regeling opgenomen om voor de isolatie van gebouwen de bestemmingsgrens te overschrijden. Ten slotte zijn beroepen- en bedrijven-aan-huis toegestaan. Het oppervlak dat in gebruik mag worden genomen voor het beroep- en bedrijf-aan-huis bedraagt ten hoogste 1/3 van het woonoppervlak tot maximaal 100 m².

- Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels (artikel 14) hebben betrekking op afwijkingen van maten (waar- onder percentages) met ten hoogste 10%.

- Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels (artikel 15) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. Verder is een mogelijkheid opgenomen om de archeologische dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien door onderzoek wordt aangetoond dat die waarden niet aanwezig zijn.

- Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels (artikel 16) is bepaald dat bij toepassing van een wijzigings- of een afwijkingsbevoegdheid het bevoegd gezag het Hoogheemraadschap vraagt om advies en dit advies betreft bij het te nemen besluit.

- Overige regels

In de overige regels (artikel 17) is bepaald dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan Pothuizerweg 4 Schalkwijk.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 18). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 19).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In een globale exploitatieberekening is aangetoond dat het aantal te bouwen woningen noodzakelijk is om het huidige complex van de veevoederfabriek te ontmantelen. Uit die exploitatieberekening blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. In dit geval wordt geen bouwplan gerealiseerd en is een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeente Houten zal met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluiten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

Het wijzigingsplan wordt op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro wordt het plan verzonden aan de Provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht (VRU).

In het voorontwerpbestemmingsplan was uitgegaan dat gebruik gemaakt kon worden van artikel 9.7 van de Interim Omgevingsverordening om woningbouw in het plangebied toe te staan. In de vooroverlegreactie van de Provincie Utrecht is echter aangegeven dat bij deze ontwikkeling gebruik gemaakt dient te worden van artikel 1.8 Ruimte voor experimenten van de Interim Omgevingsverordening. *Naar aanleiding van die reactie van de provincie is de toelichting aangepast.*

HDSR wijst er in haar reactie op dat:

- de gemeente Houten vereist dat 15 mm dient te worden vast gehouden en geïnfiltreerd. Dit resulteert in een waterbergingsopgave van circa 47 m³. HDSR verzoekt om dit in paragraaf 4.4. toe te voegen en aan te geven op welke wijze deze waterbergingsopgave wordt gerealiseerd. *De bergingseis is in de toelichting opgenomen. De wijze waarop die gerealiseerd wordt, is een uitvoeringsaspect dat te zijner tijd zal worden bepaald.*
- achter een aantal percelen een doodlopende sloot komt te liggen. Vanuit bereikbaarheid voor onderhoud en met het oog op waterkwaliteit is dit niet wenselijk. HDSR om het deel van de sloot aan de achterzijde van de tuinen te schrappen. Het te dempen deel dient 1 op 1 te worden gecompenseerd in de nieuw te graven sloot. *Dit is een bestaande sloot waarvan 19 m² in eigendom is bij de initiatiefnemer en die voor het overige deel (42 m²) van een andere eigenaar is en buiten het onderhavige plangebied ligt. De initiatiefnemer zal het gedeelte in zijn bezit dempen. De andere eigenaar van het perceel heeft aangegeven dat hij deze sloot wil dempen. In hoeverre het mogelijk is om de compensatie van die 42 m² mogelijk is binnen het onderhavige plangebied, zal in de uitvoeringsfase worden onderzocht. Indien dit niet mogelijk blijkt dient die andere eigenaar de compensatie op eigen terrein te realiseren.*

- aan de zuidwestzijde van het plan een nieuwe sloot wordt gegraven. HDSR verzoekt om in de toelichting (paragraaf 4.4) de afmetingen van deze sloot (op waterlijn) en het talud toe te voegen. *Ook dit betreft een uitvoeringsaspect dat te zijner tijd zal worden bepaald. Vooralsnog wordt uitgegaan van een sloot van 117 m² (39x3 meter).*

De VRU wijst erop dat het plangebied in het invloedsgedebiet van een gifvolkskenario (>4.000 m) ligt, dat kan plaatsvinden op spoorroute 71 (Breukelen - Betuweroute, Meteren). Op basis daarvan is een beperkte groepsrisicoverantwoording noodzakelijk. *De toelichting is naar aanleiding van deze reactie aangepast.*

6.2.2. Participatie

Participatie vormt een goede basis voor succesvolle ontwikkelingen. Dit komt ten eerste omdat een buurtbewoner de locatie veel beter kent dan de professionals. Daarnaast creëert burgerparticipatie ook draagvlak voor het project. Het contact dat door participatie ontstaat vergroot het vertrouwen en de betrokkenheid van omwonenden bij het plan.

Om dit te bereiken heeft de initiatiefnemer de omwonenden gevraagd mee te denken in de planvorming. Dit houdt in dat er gezamenlijk met de omwonenden gezocht is naar de beste invulling voor de locatie. Door middel van vier buurtbijeenkomsten is het plan gezamenlijk met omwonenden tot stand gekomen. Hieronder wordt beknopt weergegeven wat er tijdens deze bijeenkomsten tot stand is gekomen:

1e buurtbijeenkomst

Tijdens de eerste bijeenkomst is er kennisgemaakt met de omwonenden. Daarnaast heeft de stedenbouwkundige de landschappelijke/historische kenmerken van de locatie gepresenteerd. Vervolgens is aan de omwonenden gevraagd input en aandachtspunten voor de verdere uitwerking mee te geven, zodat deze punten konden worden meegenomen in het opstellen van de eerste stedenbouwkundige opzet. In dat kader is onder meer gesuggereerd om:

- de oude molen terug te laten komen in het plan;
- de industriële gevels aan de Pothuizerweg te gebruiken in de architectuur.

2e buurtbijeenkomst

Met de stedenbouwkundige kenmerken en de input van omwonenden is de eerste stedenbouwkundige opzet opgesteld. Deze opzet is tijdens de 2e buurtbijeenkomst aan de omwonenden gepresenteerd. Vervolgens hebben de omwonenden in kleinere groepen hun reacties op het plan gegeven. Deze reacties heeft de initiatiefnemer vervolgens in het stedenbouwkundige plan aangepast. Zo zijn er bijvoorbeeld enkele woningen gedraaid en verschoven.

3e buurtbijeenkomst

Tijdens deze bijeenkomst is eerst de aangepaste stedenbouwkundige opzet gepresenteerd. De stedenbouwkundige heeft toegelicht op welke punten het plan gewijzigd is (op basis van de input van omwonenden). Vervolgens heeft de architect de omwonenden meegenomen in de beoogde architectuur. Na de presentaties hebben de omwonenden weer in kleine groepen

feedback kunnen geven op de plannen. De omwonenden hebben deze bijeenkomst input geleverd op een naam voor het project. De namen die zijn ingediend worden voorgelegd aan de straatnamencommissie van de gemeente Houten.

4e buurtbijeenkomst

Aangezien de omwonenden erg positief waren over de plannen is er aan de architectuur niets gewijzigd naar aanleiding van input van de omwonenden. Tijdens de 4e bijeenkomst is de inrichting van het hofje gepresenteerd. Hierbij is laten zien op welke wijze het hofje wordt ingericht.

Individuele benadering

Naast deze bijeenkomsten was er aan aantal direct omwonenden die behoefte had aan een persoonlijk gesprek. Met deze omwonenden heeft de initiatiefnemer een afspraak ingepland om de plannen en hun reacties te bespreken. Op basis van deze gesprekken zijn in overleg met de omwonenden enkele woningen gedraaid en verschoven.

6.3. Planprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan Pothuizerweg 4 Schalkwijk met de bijbehorende stukken is gedurende 6 weken vanaf 10 november tot en met 21 december 2022 ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

