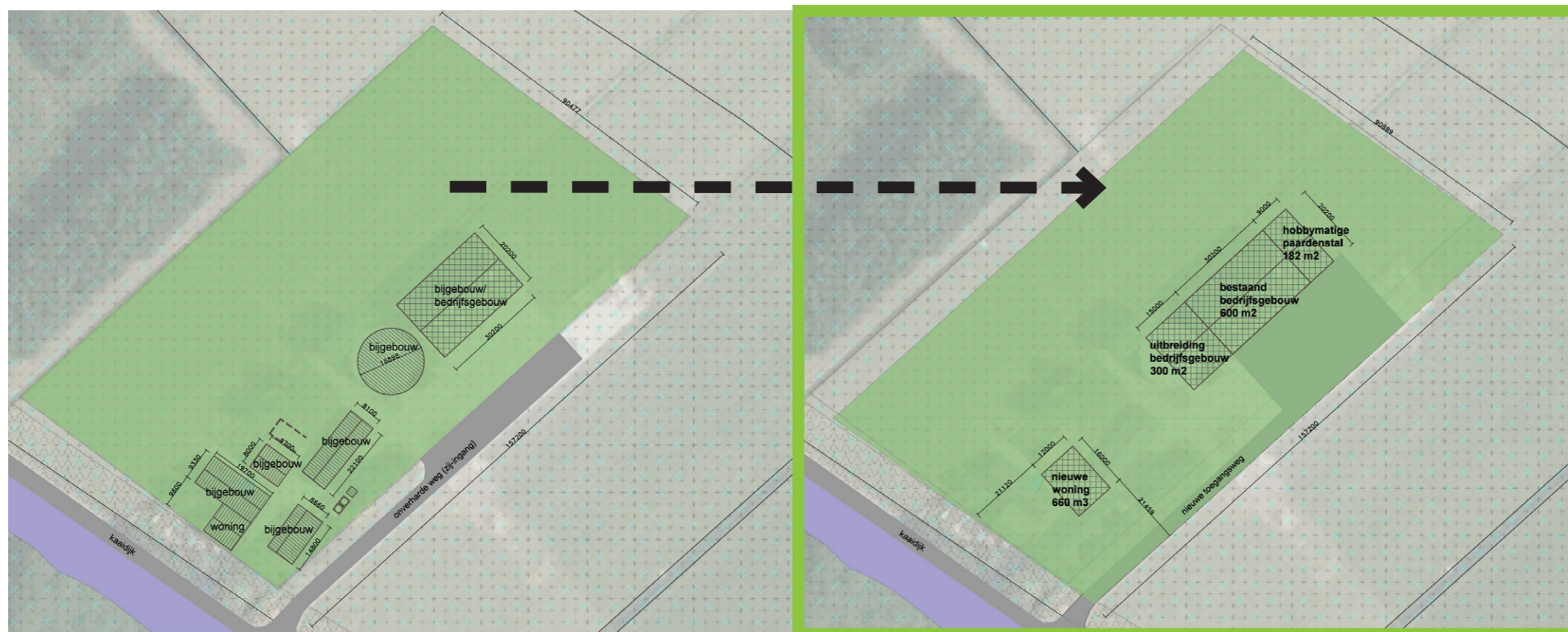


# Ruimtelijke onderbouwing

Kaaidijk 11-13

7 september 2015



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding	3
<b>2</b>	<b>Planomschrijving</b>	<b>4</b>
2.1.	Bestaande situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	6
<b>3</b>	<b>Kaders ruimtelijk beleid</b>	<b>8</b>
3.1.	Provinciaal beleid (voor zover relevant voor deze ruimtelijke onderbouwing)	8
3.1.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (4 februari 2013)—	8
3.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013—	8
3.2.	Vigerend gemeentelijk beleid	10
3.2.1.	Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied (september 2010)—	10
3.2.2	Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (22 december 2011)—	10
3.2.3.	Ontwerp bestemmingsplan: Eiland van Schalkwijk (3 juli 2014)—	12
<b>4.</b>	<b>Relevante planologische omgevingsaspecten</b>	<b>14</b>
4.1	Milieuwetgeving	14
4.2	Kabels en leidingen	14
4.3	Waterhuishouding en watertoets	14
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.5	Flora en faunatoets	17
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Conclusie</b>	<b>17</b>
	Bijlage I: digitale watertoets	18

# 1 Inleiding

Voor u ligt de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de bestemmingswijziging van de percelen Kaaidijk 11 en Kaaidijk 13.

## 1.1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de percelen Kaaidijk 11 en 13 te Schalkwijk, gelegen in de gemeente Houten, provincie Utrecht. De wijziging betreft het omzetten van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming op Kaaidijk 13 en het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op Kaaidijk 11.

Initiatiefnemer is voornemens zijn huidige bedrijf en bedrijfswoning op Kaaidijk 11 te vestigen op Kaaidijk 13 waarbij het huidige agrarische bedrijf op Kaaidijk 13 (van zijn ouders) beëindigd wordt. Het perceel Kaaidijk 13 is reeds (deels) in eigendom van de initiatiefnemer.

In deze ruimtelijke onderbouwing worden de argumenten voor de bestemmingswijzigingen beschreven en verbeeld.

## 2 Planomschrijving

### 2.1. Bestaande situatie

Op perceel Kaaidijk 13 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Dit perceel heeft de bestemming agrarisch en was in gebruik door de ouders van de initiatiefnemer, eigenaar van een loonbedrijf thans gevestigd op Kaaidijk 11. Op het perceel van Kaaidijk 13 staat reeds een bedrijfsgebouw van het loonbedrijf (als nevenactiviteit). Vanwege bedrijfsbeëindiging op perceel Kaaidijk 13 is initiatiefnemer voornemens zijn loonbedrijf permanent te vestigen op Kaaidijk 13.

Op Kaaidijk 13 staan diverse gebouwen voor agrarisch gebruik.:

- een bedrijfswoning
- diverse stallen en schuren
- mestkuil
- voersilo.

In totaal gaat het om ca. 1460 m2 aan agrarische bebouwing inclusief de schuur tbv het loonbedrijf van ca. 610 m2.

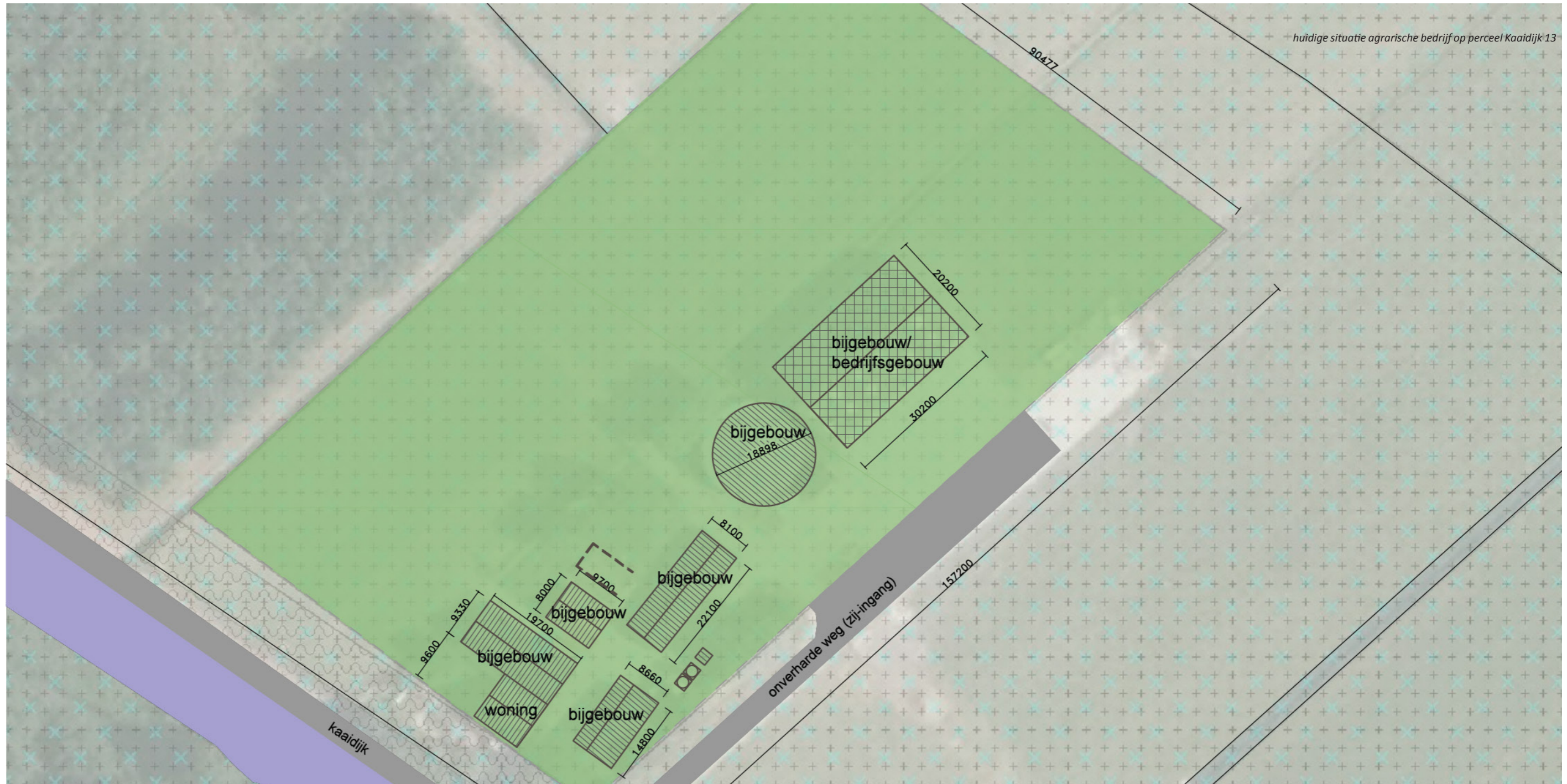
Op Kaaidijk 11 staat reeds een (bedrijfs)woning.



*huidige loods loonbedrijf op perceel Kaaidijk 13*



*te slopen agrarische bebouwing op perceel Kaaidijk 13*



te slopen agrarische bebouwing op perceel Kaaidijk 13

## 2.2. Toekomstige situatie

Omdat er geen bedrijfsopvolging is en de huidige eigenaren op leeftijd zijn willen zij hun agrarisch bedrijf beëindigen en hun perceel beschikbaar stellen voor hun zoon die reeds een loonbedrijf heeft. Hiertoe worden alle schuren, stallen en andere agrarische bebouwing en toebehoren gesloopt. Ook de buitenopslag behorende bij de agrarische activiteiten zal daarbij verdwijnen. De loods die reeds in gebruik is voor het loonbedrijf blijft als enige bebouwing gehandhaafd. Hierdoor ontstaat er veel ruimte op de kavel.

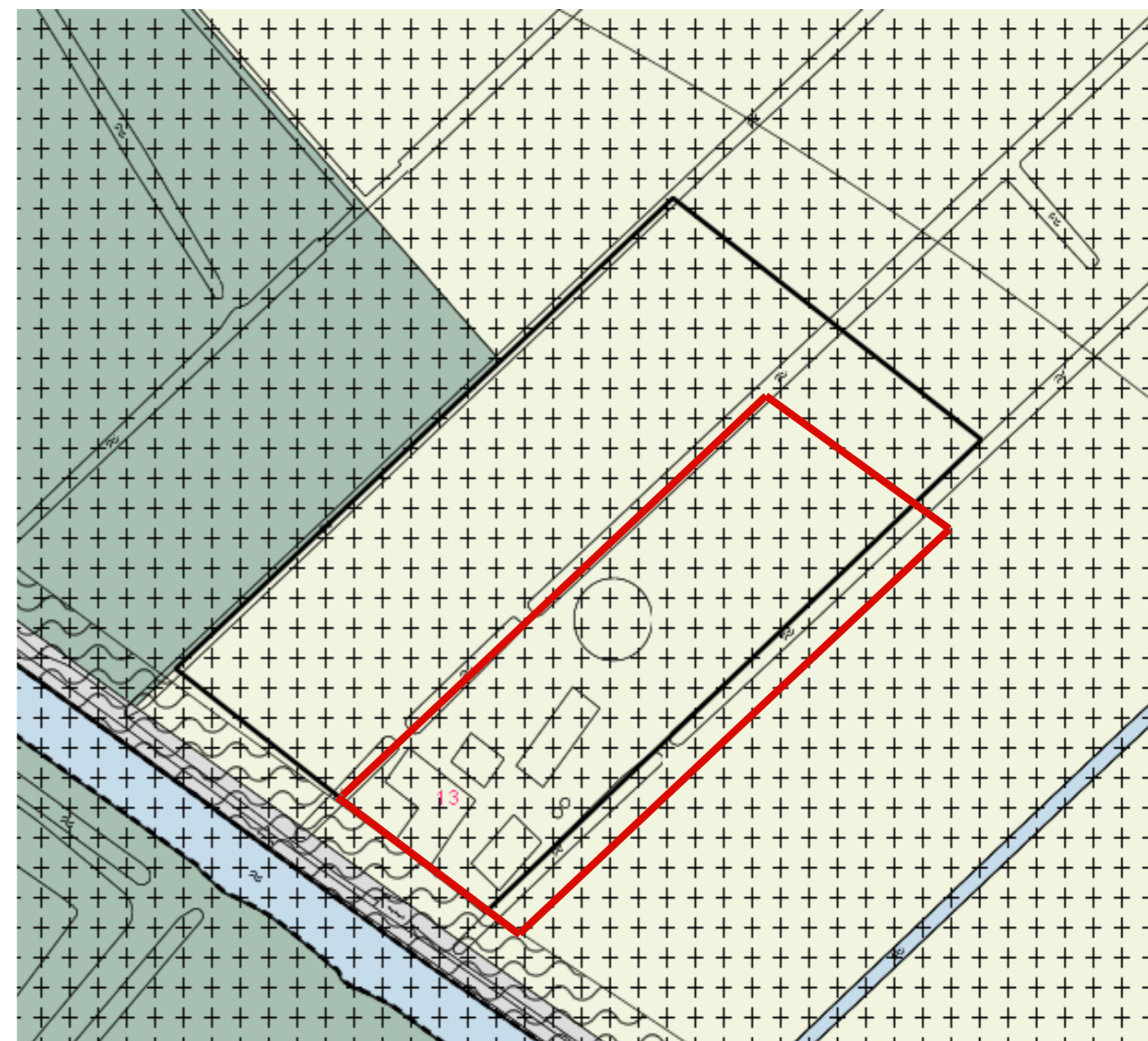
In totaal zal er ca. 850 m<sup>2</sup> van de ca. 1460 m<sup>2</sup>, dit is 58%, aan agrarische bedrijfsgebouwen, mestkuil en voersilo worden gesloopt. Ten behoeve van het loonbedrijf zal de reeds bestaande loods met 300 m<sup>2</sup> (= 15 m naar voren) worden uitgebreid, tevens anticiperend op een eventuele toekomstige uitbreiding. Dit sluit aan bij de mogelijkheden voor vervolgfuncties, zoals genoemd in artikel 3.7.3 van het nieuwe bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk (bp EvS). En past binnen de genoemde saneringsregel: *Wanneer bestaande vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen niet of minder geschikt zijn voor een vervolgfunctie, kan in het kader van een gewenste kwaliteitsverbetering gebruikgemaakt worden van een saneringsregeling. Deze saneringsregeling houdt in dat voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 300 m<sup>2</sup> teruggebouwd mag worden.*

Daarnaast wordt het reeds bestaande hobbymatig houden van 4 paarden voortgezet. Hiervoor mag conform het paardenbeleid (4 paarden valt onder hobbymatig conform dit beleid) 20% van de bedrijfsbebouwing (=910 m<sup>2</sup> x 20%= dit is 182 m<sup>2</sup>) gebouwd worden. Deze dient dan als hooiopslag en paardenstal waardoor alle huidige buitenopslag inpandig kan worden opgeborgen. De nieuwe paardenstal zal dan tevens volgens de huidige eisen gebouwd kunnen worden conform de minimale afmeting van een groepsstal van 12 x 12 meter. Dit betekent dat aan de achterzijde een uitbreiding voor de paarden van 182m<sup>2</sup> = 20,2 x 9 meter mogelijk is.

Het bestaande betonnen toegangspad wordt dan de definitieve ontsluiting van het bedrijf.

Ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning zal een nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd. De bestaande ouderlijke woning voldoet niet meer aan de huidige eisen (energie label G). De bestaande woning is vochtig en de stookkosten zijn hoog. Ook het onderhoud wordt ieder jaar meer. Vanwege de gewenste clustering van bebouwing en afstand tot de weg wordt deze woning verder naar achter gesitueerd om de afstand tussen de loods te verkleinen. Dit creëert tevens meer openheid aan de voorzijde van het perceel waardoor er vanaf de dijk meer en langere zichtlijnen mogelijk zijn.

Op perceel Kaaidijk 11 zal de huidige bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik worden genomen en de bestemming conform worden gewijzigd. Dit heeft verder geen ruimtelijke gevolgen.



het nieuwe aangepaste bouwvlak op Kaaidijk 13



nieuwe situatie loonbedrijf op perceel Kaaidijk 13

## 3 Kaders ruimtelijk beleid

### 3.1. Provinciaal beleid (voor zover relevant voor deze ruimtelijke onderbouw)

#### 3.1.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (4 februari 2013)

##### Samenvatting

De met vele regiopartijen opgestelde Kadernota Ruimte en Strategie Utrecht 2040 heeft als basis gediend voor de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS). De filosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' staat in de PRS centraal. Het accent is verlegd van een toetsende rol van de provincie naar sturen op kwaliteit (ontwikkelingsplanologie).

De PRS is in essentie opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via het provinciale ruimtelijk beleid wordt bijgedragen aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De doelen uit de Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die voor het provinciale ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

##### *Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied*

De provincie Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Het is gewenst deze kwaliteit te behouden en te versterken, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen.

##### *Landschap rivierengebied*

De percelen Kaaidijk 11 en 13 zijn gelegen in het Eiland van Schalkwijk in het landschap 'Rivierengebied'. Het rivierengebied is een landschap met een langgerekte opbouw. Door de fysieke ondergrond en het menselijk gebruik daarvan, zijn duidelijk verschillende deelgebieden ontstaan: Flank, Langbroek, Kromme Rijn, Nederrijn/Lek en Schalkwijk. Elk deelgebied heeft zich ontwikkeld rondom een centrale ruggengraat. Rond deze ruggengraat is de eigen identiteit het sterkst te ervaren. De overgangen tussen deelgebieden zijn vrijwel overal geleidelijk, zonder scherpe grenzen. De verschillen tussen de deelgebieden zijn goed te beleven door routes dwars op de ruggengraat en kenmerkende vergezichten. De plekken waar ruggengraten beginnen, eindigen of elkaar ontmoeten verdienen extra aandacht. Hier komen ruimtelijke kenmerken en verhalen bij elkaar. Dit zijn de focuspunten van het rivierengebied. Enkele zijn als aandachtsgebied aangewezen, omdat er veel dynamiek is of omdat behoud extra inzet vraagt. De kernkwaliteiten staan hier onder druk.

Bij ontwikkelingen in het landschap van het rivierengebied staat het waarborgen, versterken en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden.

Voor het landschap 'Rivierengebied' dienen de volgende kernkwaliteiten behouden en versterkt te worden:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaard-oeverwal-kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier;
- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

##### *Experimenteerstatus*

De gebiedsontwikkeling Eiland van Schalkwijk heeft in de PRS een experimenteerstatus gekregen. In het kader van de zoektocht naar de rolverdeling tussen overheden zoekt de provincie naar een specifieke, 'vrijere', regulering voor de gebiedsontwikkeling. Daarbij wordt voorzien in een uitbreiding van 250 woningen verspreid liggend buiten de rode contour. Deze kunnen worden aangewend als daarmee ook een of meer doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie worden behaald.

Om in afstemming te voorzien ten aanzien van strategie, inhoud en uitvoering en de samenwerking tussen de provincie Utrecht, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden en de gemeente Houten is een Koersdocument ondertekend. In het Koersdocument is invulling gegeven aan de ambitie om de kwaliteiten van het gebied duurzaam in stand te houden.

##### *Beleid Kernrandzone*

Kaaidijk 11 en 13 liggen in de zogenaamde Kernrandzone. Met de aanwezigheid van stedelijk gelieerde functies en stedelijk uitlooptgebied levert de kernrandzone als deel van het landelijk gebied een belangrijke bijdrage in de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu van de kern. Voor het borgen en verbeteren van de kwaliteit van de kernrandzone en voor het ondersteunen van het functioneren ervan richt de provincie haar beleid op het – eventueel in aansluiting op bestaande voorzieningen – in de kernrandzone mogelijk maken van nieuwe stedelijk gelieerde functies. De provincie verwacht van gemeenten dat zij voor hun kernrandzone(s) een integrale visie en specifiek beleid ontwikkelen, waarin de omvang van de kernrandzone wordt begrensd en de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden worden afgewogen. De visie op en begrenzing van de kernrandzone kan betrekking hebben op gebied dat zowel binnen als buiten de contour gelegen is.

De provincie verwacht tevens van gemeenten dat zij in hun visie en beleid aangeven op welke wijze de huidige kwaliteit wordt geborgd of kan worden verbeterd. Bij kwaliteitsverbetering gaat het vooral om het versterken van aangename verblijfsmogelijkheden, om goede verbindingen vanuit de kern, om een landschappelijk mooie overgang tussen stedelijk gebied en het omliggende buitengebied en om de mogelijkheid van 'ommetjes' in de kernrandzone. De uitkomst wordt in een bestemmingsplan vastgelegd. Indien dit bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, kunnen in de kernrandzone stedelijke functies worden toegestaan, mits deze kleinschalig en passend zijn.

##### **Conclusie**

De in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beschreven landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het Eiland van Schalkwijk en de Kernrandzone zijn tevens onderkend en overgenomen in de gemeentelijke structuurvisie. De gemeentelijke structuurvisie dient als inhoudelijke basis voor de in het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk toegekende gebruiks- en bouwomstandigheden en de daarbij opgenomen randvoorwaarden. Daarmee zijn de voorgaande provinciale belangen volwaardig meegenomen in het nu in uitvoering zijnde bestemmingsplan. De plannen voor Kaaidijk 11 en 13 sluiten aan bij deze belangen.

#### 3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht 2013

##### Samenvatting

Doel van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. In de verordening zijn daartoe bepalingen over de inhoud van bestemmingsplannen opgenomen. Voor de inhoud van de PRV wordt verwezen naar de verordening zelf.

In onderstaande tekst is beschreven welke provinciale belangen uit de PRV van belang zijn voor deze ruimtelijke onderbouw en het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk.

Bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing zoals het geval is bij Kaaidijk 13 kan, onder voorwaarden:

1. aan de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen een andere bedrijfsmatige functie worden toegekend; het oppervlak van de overige bedrijfsgebouwen dient met 50% te worden gereduceerd;
2. aan de bedrijfswoning en de tot het hoofdgebouw behorende aangebouwde bedrijfsruimte een woonbestemming worden toegekend;
3. de bouw van één of meerdere nieuwe woningen worden toegestaan. (sloop 1.000 tot 2.500 m<sup>2</sup> = 1 woning/sloop 2.500 tot 4.000 m<sup>2</sup> = 2 woningen/sloop meer dan 4.000 m<sup>2</sup> = 3 woningen/sloop 5.000 m<sup>2</sup> kassen = 1 woning).



Een deel van het plangebied is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. In dit gebied zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan die de wezenlijke kenmerken en waarden aantasten. Negatieve effecten dienen te worden beperkt met mitigerende maatregelen of te worden gecompenseerd door inrichting van nieuwe natuur.

### Conclusie

Doordat er op Kaaidijk 13 ca. 850 m<sup>2</sup> van de bestaande ca. 1460 m<sup>2</sup>, 58%, wordt gesloopt wordt voldaan aan de sloopregeling. Zowel Kaaidijk 11 als 13 vallen niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Deze loopt ten zuiden van de Kaaidijk en de percelen liggen aan de noordzijde van de Kaaidijk. Perceel Kaaidijk 11 blijft bewoond. Er zijn hier door de bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen geen bedrijfsactiviteiten met eventuele ruimtelijke gevolgen meer mogelijk.

### Bijlage Eiland van Schalkwijk

Als bijlage bij de Verordening is een koersdocument opgenomen voor het Eiland van Schalkwijk. In dit document worden allereerst de waarden van het Eiland van Schalkwijk benoemd. In een Intentieverklaring van de provincie Utrecht en de gemeente Houten hebben partijen afgesproken dat zij samenwerken om de genoemde kwaliteiten van het gebied duurzaam in stand te houden. Het koersdocument geeft nader invulling aan deze ambitie.

De volgende pijlers zijn benoemd voor de lange termijn visie voor Het Eiland van Schalkwijk:

1. Alle inspanning op het Eiland is gericht op behoud en ontwikkeling van het landschap en het versterken van de economische basis daarvan. Net zo belangrijk is het vergroten van de leefbaarheid voor bewoners en het aantrekkelijker maken voor bezoekers.
2. Alle ontwikkelingen dragen bij aan de duurzame toekomst van het Eiland.
3. Landbouw is en blijft de belangrijkste beheerder van het landschap op het Eiland.
4. Verbreding van de landbouw is de motor van de duurzame ontwikkeling van het Eiland.
5. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is de hoofddrager van het toeristisch-recreatief profiel van het Eiland.
6. Woningbouw, onder strakke voorwaarden, is geen doel maar een middel om te bouwen aan de duurzame toekomst van het Eiland.
7. Er vinden geen grootschalige verkeersingrepen plaats op het Eiland.
8. Werken aan een duurzame toekomst voor het Eiland betekent hechte samenwerking tussen publieke en private partijen.
9. In de gemeentelijke structuurvisie voor het Eiland van Schalkwijk wordt gekoerst op het toepassen van een mix van sturingsregimes, van strak tot flexibel, waarmee een optimale combinatie wordt gezocht van ruimte voor ondernemerschap en het waarborgen van landschappelijke kwaliteiten.
10. Publieke partijen wegen samen af en bepalen samen welke initiatieven ten goede komen aan de duurzame toekomst van het Eiland van Schalkwijk.

### Conclusie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening heeft een meer dwingend karakter. De verordening stelt grenzen aan de agrarische gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden, biedt mogelijkheden voor verbreding en verandering van agrarische bedrijven en dat alles in de context van de benoemde landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Ten deze laatste biedt de gemeentelijke structuurvisie voldoende sturing voor behoud en ontwikkeling. Het te handhaven agrarische loonbedrijf op Kaaidijk 13 heeft wel een duidelijke relatie met de landbouw en past daarom binnen het beleid.

## 3.2. Vigerend gemeentelijk beleid

### 3.2.1. Landschapsonwikkelingsplan Kromme Rijngebied (september 2010)

#### Samenvatting

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

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

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

#### Conclusie:

Met de voorgenomen plannen voor Kaaidijk 11 en 13 wordt meegewerkt aan een aantrekkelijker en economisch gezonder buitengebied.

### 3.2.2. Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (22 december 2011)

In 2011 is door de gemeente Houten de structuurvisie Eiland van Schalkwijk opgesteld. Hiermee is een toekomstbeeld voor het eiland neergelegd. Met deze visie wil de gemeente planologische duidelijkheid scheppen en bewoners van het Eiland uitnodigen mee denken en te werken aan het behoud en de ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk.

#### Samenvatting

Het is niet vanzelfsprekend dat het Eiland van Schalkwijk zo mooi blijft als het is. Ontwikkelingen in de landbouw, oprukkende verstedelijking, veranderende maatschappelijke omstandigheden, maar ook actuele grondposities, dwingen ertoe om duidelijkheid te geven over de toekomst van het gebied. De structuurvisie is tot stand gekomen via een participatieproces waarin vele betrokkenen hebben deelgenomen. De visie legt een ontwikkelingsrichting voor de toekomst neer. Een richting waarbinnen het eiland zich de komende jaren kan ontwikkelen. De overheid zal daarbij vooral faciliteren, maar het initiatief om de visie te realiseren zal door ondernemers en bewoners genomen moeten worden.

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.

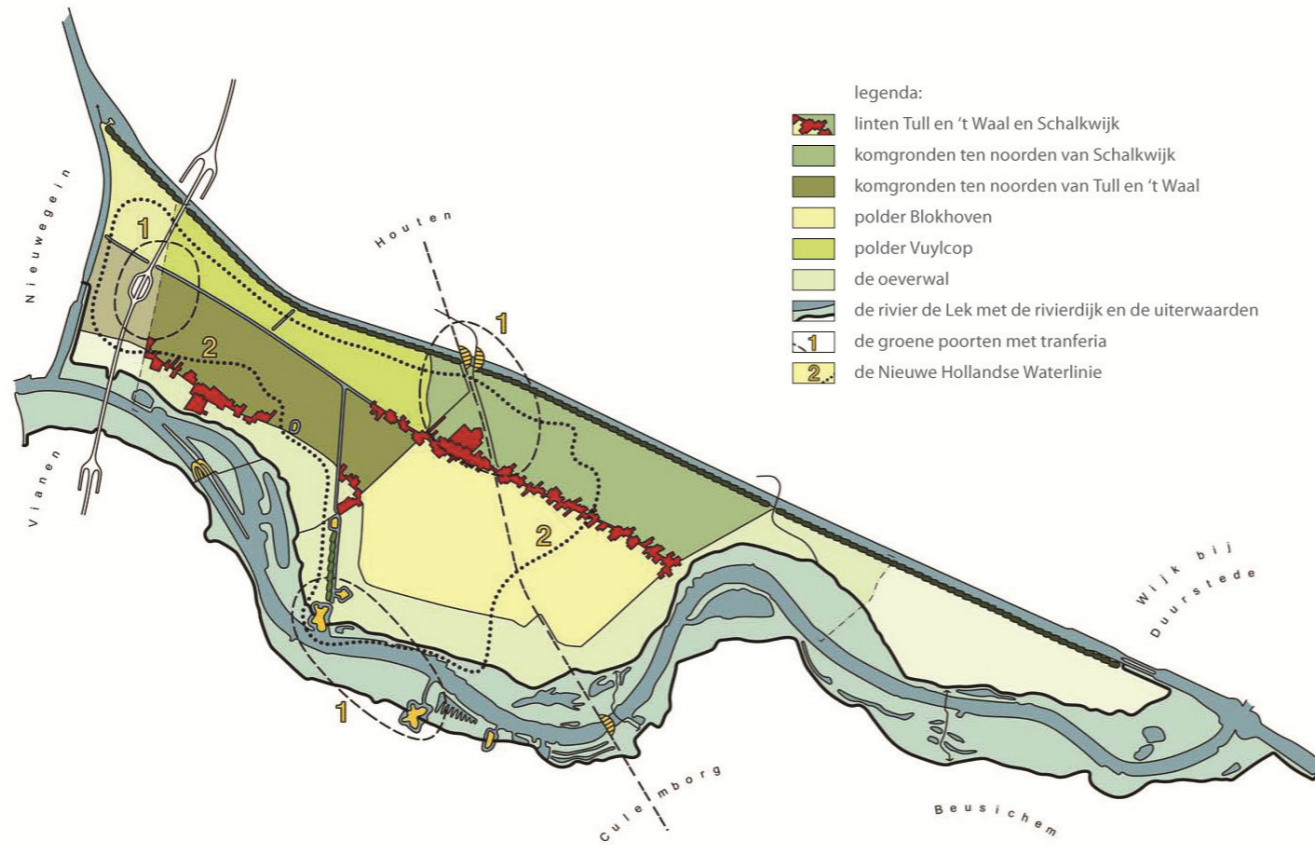
In de structuurvisie is het Eiland van Schalkwijk opgedeeld in 7 deelgebieden,

#### Conclusie:

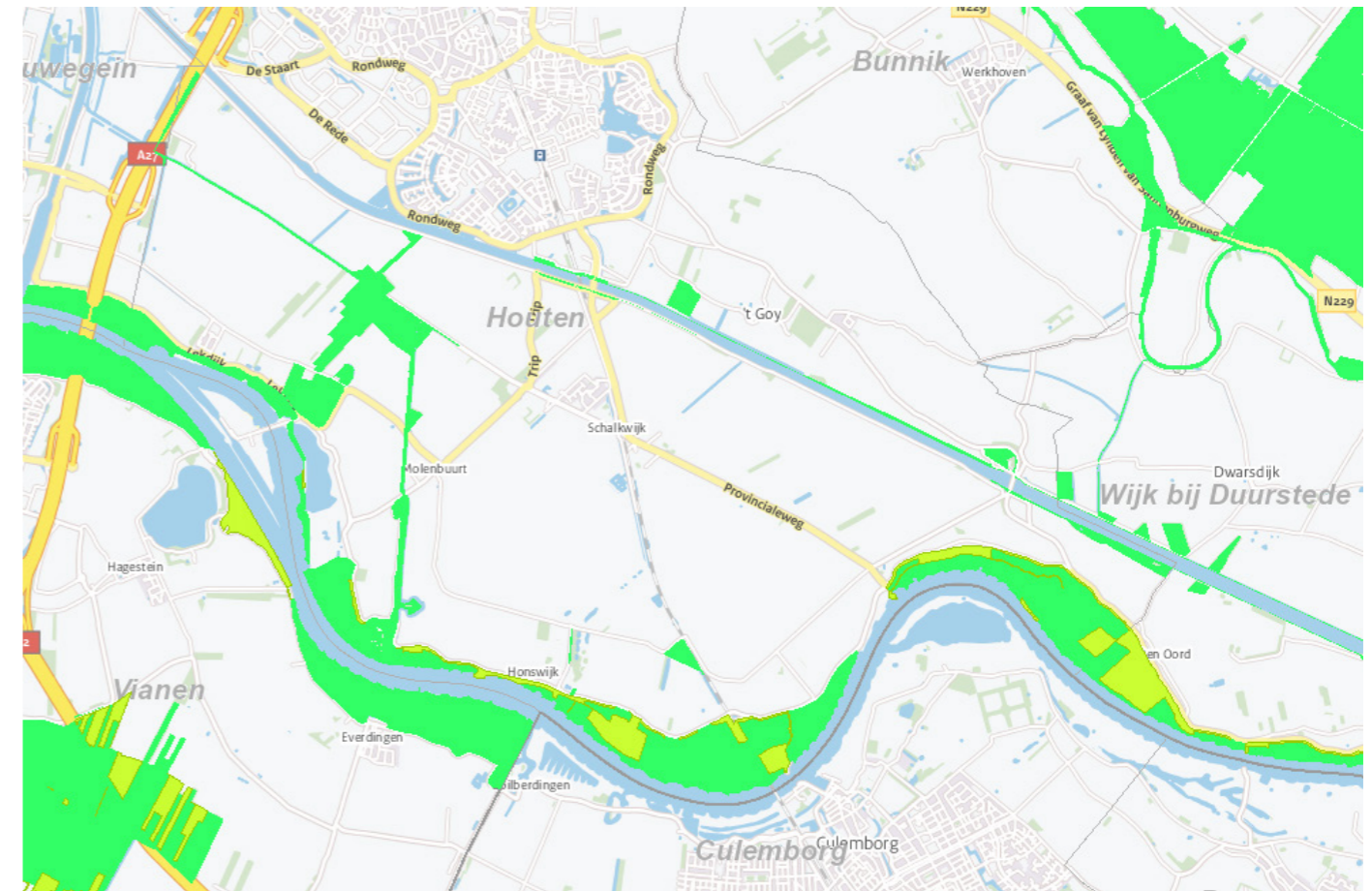
Kaaidijk 11, toekomstige woonlocatie van de ouders van initiatiefnemer, ligt in deelgebied: de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk. Hier is de hoofdfunctie 'Wonen'. Aanvullende woningbouw is voornamelijk gericht op het voorzien in de lokale behoefte. Het huidige voorzieningenniveau is hiervoor uitgangspunt. Vooral voor starters en ouderen die graag in de kernen willen blijven wonen, zal ruimte worden geboden voor toevoegingen. Ook deze woningen zullen duurzaam ontwikkeld worden.

Kaaidijk 13 ligt in deelgebied de polder Vuylcop. De Polder Vuylcop is een open agrarisch landschap dichtbij de stadsrand van Houten en behoort gedeeltelijk tot de inundatievelden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Door het slopen van ca. 850 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische (bij)gebouwen ontstaat meer openheid. Dit past binnen het gemeentelijk beleid. Met de huidige bestemming kan binnen het grote bouwvlak immers 1 ha aan bebouwing worden gerealiseerd en in de bestaande situatie staan er 6 losse gebouwen waardoor er sprake is van een minder open landschap. Door de clustering van de nieuwe woning met de te handhaven en uit te breiden loods ontstaat er de meer gewenste openheid en wordt het bouwvlak meer dan gehalveerd. Eventuele afschermdende beplanting is een optie indien dit gewenst is, dit wordt in samenspraak met de landschapscoördinator besproken.



Deelgebieden (uit de Structurvisie)



Ecologische Hoofdstructuur (uit de Structurvisie)

**EHS**

EHS

**Groene contour**

Groene contour

### 3.2.3. Ontwerp bestemmingsplan: Eiland van Schalkwijk (3 juli 2014)

De gemeente is bezig onderdelen uit de structuurvisie te vertalen naar het nieuwe bestemmingsplan voor het Eiland van Schalkwijk. In het ontwerp bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk is Kaaidijk 13 bestemd als Agrarisch met een aanzienlijk bouwvlak. Indien de bestemming ongewijzigd blijft mag binnen het bouwvlak maximaal 1 ha aan hoofdgebouwen toegestaan waarvan maximaal 300m<sup>2</sup> bebouwing voor nevenfuncties.

De hoofdbebouwing moet voldoen aan de volgende eisen:

- voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag ten hoogste 20 m bedragen;
- voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- de voorgevel van hoofdgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn;
- per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan;
- voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoudsmaat (exclusief bijbehorende bouwwerken) van 660 m<sup>3</sup> met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 8,5 m.

Op perceel Kaaidijk 13 is reeds bebouwing aanwezig ten behoeve van het loonbedrijf. Ten behoeve van nevenfuncties (zoals een agrarisch loonbedrijf) zijn reeds afwijkende gebruiksregels opgenomen. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om het agrarisch bedrijf op Kaaidijk 13 te beëindigen en hier het reeds bestaande loonbedrijf te vestigen en als zodanig positief te bestemmen.

Op perceel Kaaidijk 13 is agrarische bedrijfsbeëindiging van toepassing, hiervoor gelden de volgende regels:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming Agrarisch te wijzigen in een op de in tabel 3.4 genoemde vervolgfuncties afgestemde bestemming, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar 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);
- c. minimaal 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- d. indien de bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, mag ten hoogste 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak worden teruggebouwd tot een maximum van 300 m<sup>2</sup> in totaal;
- e. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- f. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig groot mag zijn en de bestaande infrastructuur berekend dient te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- j. het aantal woningen niet mag toenemen;
- k. stapeling van vervolgfuncties is niet toegestaan.

Tot de toegestane nieuwe functies behoren bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals het loonbedrijf.

Perceel Kaaidijk 11 heeft in het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Hier mag zich nu een bedrijf bevinden en vestigen van de categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Door het wijzigen van een bedrijfs- naar een woonbestemming zijn op dit perceel geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk.

#### Conclusie:

In het huidige ontwerp bestemmingsplan zijn de condities waaronder het loonbedrijf zich zou kunnen vestigen reeds opgenomen.

- doordat geen opvolging mogelijk is wordt het huidige agrarische bedrijf beëindigd;
- het bestaande bedrijf is milieuhygiënisch inpasbaar (categorie 2); het betreft een nieuwe situatie waarbij het agrarisch bedrijf stopt en loonbedrijf hiervan geen nevenfunctie meer is;
- In het huidige plan wordt meer dan 50% (58%) van de huidige agrarische bebouwing gesloopt (850 m<sup>2</sup> van de 1460 m<sup>2</sup>);
- het bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind (meer dan gehalveerd);
- na de beëindiging van het agrarische bedrijf zal er geen sprake meer zijn van buitenopslag;
- omdat het bedrijf slechts beperkt wordt uitgebreid en er geen sprake is van een verkeersaantrekkende werking en de situatie ten opzichte van de huidige mogelijkheden van het agrarische bedrijf sterk verbeteren is er eerder sprake van een verlaging van de verkeershinder door wegvallen vervoer mest, vee en melk;
- parkeren vind plaats binnen het bouwvlak;
- het aantal woningen blijft gelijk (1);
- er vindt geen stapeling plaats van vervolgfuncties.

Er lijken geen redenen te zijn om het positief bestemmen van het loonbedrijf tegen te gaan. Het wijzigen van de bestemming is van dien aard dat het reeds in het plan opgenomen mogelijkheden ligt, zowel qua bebouwing als qua bestemming. Waarbij het reeds hobbymatig houden van paarden, ook binnen de bestemming bedrijf wordt gecontinueerd. De bestemmingswijziging van Kaaidijk 11 heeft geen ruimtelijke gevolgen, behalve in positieve zin: hier zijn geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk.

Waarde cultuurhistorie en Waarde landschap 3

Beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorische of landschappelijke waarde van het perceel. Door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de clustering van de nieuwe bebouwing zal er meer openheid ontstaan.

### 3.2.4 Beeldkwaliteitplan Kromme Rijngebied (september 2010)

#### Samenvatting

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

#### Deelgebied Kom van Schalkwijk


Binnen het beeldkwaliteitplan is het plangebied gelegen in het deelgebied Kom van Schalkwijk. De kom van Schalkwijk heeft een open grootschalig karakter met een regelmatige slagenverkaveling. De bebouwing bestaat uit lintbebouwing en enkele vrijliggende boerderijen. Het gebied is vrij open. Beplanting is te vinden rondom de bebouwing, met name in de lengterichting van de kavel. Aan de hand van onder andere een ervenanalyse, zijn diverse richtlijnen voor de inrichting en ontwikkeling van het Kromme Rijngebied gegeven. Voor de thema's paardenbak en weginrichting zijn aparte hoofdstukken opgesteld met richtlijnen.

### Conclusie

In het beeldkwaliteitsplan zijn richtlijnen opgenomen ten aanzien van de beeldkwaliteit voor het veenweidegebied, de bebouwingslinten en ook voor het deelgebied Kom van Schalkwijk. De richtlijnen sluiten deels aan bij de uitgangspunten van zowel de provinciale structuurvisie als de gemeentelijke structuurvisie voor wat betreft het behoud van het karakteristieke landschap. Het bestemmingsplan is erop gericht deze waarde te beschermen en bij flexibiliteitsbepalingen zullen deze waarden expliciet worden meegenomen in de belangenafweging. Het beeldkwaliteitsplan benoemt echter ook richtlijnen voor de beeldkwaliteit van erven en gebouwen zelf. Deze kwaliteitseisen laten zich echter moeilijk vastleggen in het bestemmingsplan en vormen een afzonderlijk toetsingskader voor vergunningverlening naast het bestemmingsplan. De bebouwing van Kaaidijk 13 en de landschappelijke inpassing zal voldoen aan de regels van het beeldkwaliteitsplan. Kaaidijk 11 blijft ongewijzigd.



plangebied Ontwerp bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk

 locatie Kaaidijk 13

## 4. Relevante planologische omgevingsaspecten

Om de mogelijke effecten op de omgeving te toetsten worden in dit hoofdstuk de omgevingsaspecten kort benoemd en waar relevant voorzien van een beschrijving en conclusie.

Het gaat dan om:

- milieuwetgeving (bodem, milieuzonering inclusief geur en geluid en verkeer, luchtkwaliteit en externe veiligheid);
- kabels en leidingen;
- waterhuishouding en watertoets;
- archeologie en cultuurhistorie;
- flora- en faunatoets.

### 4.1 Milieuwetgeving

#### Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Op perceel Kaaidijk 13 zal ten behoeve van de sanering van het agrarische bedrijf veel bebouwing worden gesloopt. Er zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden t.b.v. de bouw van de nieuwe woning op een gewijzigde locatie. Op Kaaidijk 11 verandert alleen de bestemming. Dit heeft geen ruimtelijke gevolgen.

#### **Conclusie:**

Vooruitlopend op het verkennende bodemonderzoek is de verwachting dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen zullen zijn.

#### Milieuzonering inclusief Wet geurhinder en verkeer

##### *Kaaidijk 11*

Voor het onderdeel milieuzonering is alleen de rundveehouderij aan het Neereind 37-39 van belang. Ten opzichte van dit bedrijf blijft de woning Kaaidijk 11 een gevoelige functie voor de milieuaspecten geur en geluid. Dat verandert niet door de omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning. Deze omzetting geeft dan ook geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van de rundveehouderij. Wel is het relevant om vast te stellen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat de afstand tussen de rundveehouderij en de “nieuwe” burgerwoning niet voldoet aan de daarvoor geldende richtafstanden.

De richtafstand tussen een rundveehouderij en een gevoelige functie bedraagt 100 m voor geurhinder en 30 m voor geluidhinder. In deze specifieke situatie bedraagt de voor geurhinder relevante afstand (tussen de rundveestal en de woning Kaaidijk 11) 75 m. Daarmee wordt voldaan aan de op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer vereiste afstand van 50 m. De voor geluidhinder relevante afstand (tussen agrarisch perceel en de woning) bedraagt minimaal 30 m en voldoet daarmee aan de richtafstand. Het woon- en leefklimaat is hiermee voldoende gegarandeerd. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de omzetting van een bedrijfs- naar een burgerwoning.

##### *Kaaidijk 13*

Het loonbedrijf op Kaaidijk 13 is een bedrijf in milieucategorie 2. Deze categorie is reeds toegestaan als nevenfunctie binnen de bestemming Agrarisch. Gezien het feit dat er zich geen geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving van Kaaidijk 13 bevinden, zal het bedrijf geen belemmering vormen voor haar omgeving.

Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de huidige functie Agrarisch, met het actief houden van koeien meer verkeer en geluid met zich mee brengt dat het loonbedrijf. Als het agrarische bedrijf wordt beëindigd ten gunste van het loonbedrijf heeft dat de volgende gunstige milieu effecten:

- De mestilo's hoeven niet meer geleegd te worden;
- De Kaaidijk wordt niet meer belast door het heen en weer rijden van tractoren met giertanken;
- De Kaaidijk wordt niet meer belast door het heen en weer rijden van zwaar transport van koeien;
- De Kaaidijk wordt niet meer belast door het heen en weer rijden van zwaar transport van melkauto's.

In de omgeving van Kaaidijk 13 zijn geen milieugevoelige bestemmingen aanwezig, mogelijke hinder van het loonbedrijf is dus niet relevant.

Het loonbedrijf heeft geen verkeersaantrekkende functies en er is voldoende gelegenheid tot parkeren op eigen terrein.

#### **Conclusie:**

##### *Kaaidijk 11*

Door het wijzigen van de bestemming worden de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd.

##### *Kaaidijk 13*

Er bevinden zich geen (milieu)gevoelige bestemmingen in de directe omgeving van Kaaidijk 13. Het bedrijf zal geen negatieve milieueffecten op haar omgeving hebben.

#### Luchtkwaliteit en externe veiligheid

Gezien de aard van de bestemmingswijzigingen (van Agrarisch naar bedrijf categorie 2 (Kaaidijk 13) en van bedrijf maximaal categorie 2 naar wonen (Kaaidijk 11)) en het handhaven en slechts beperkt uitbreiden van de huidige activiteiten van de reeds bestaande nevenactiviteit van het bedrijf op Kaaidijk 13 heeft de voornoemde bestemmingswijziging geen, ofwel een gunstige invloed op de luchtkwaliteit of externe veiligheid in vergelijking met de huidige bestemming.

### 4.2 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van beide percelen zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Het aspect kabels en leidingen zal daarom ook geen belemmering opleveren voor de verdere procedure van deze ruimtelijke onderbouwing.

### 4.3 Waterhuishouding en watertoets

Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op Kaaidijk 11 zijn geen verruimende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, een watertoets is daarvoor niet aan de orde. Voor Kaaidijk 13 is in het kader van de bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar bedrijf een watertoets uitgevoerd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Daaruit blijkt dat een waterschapsbelang aanwezig is en dat een normale procedure moet worden gevolgd. In bijlage I is deze digitale watertoets bijgevoegd. De normale procedure moet worden gevolgd omdat het plangebied grenst aan een KRW-waterlichaam. Deze paragraaf omschrijft de voorgenomen ontwikkelingen en de eventuele effecten op het KRW Waterlichaam.

#### **Watersysteem**

Afbeelding 1 geeft de huidige bebouwing op Kaaidijk 13 weer. Afbeelding 2 geeft het oppervlaktewater rondom het perceel weer. In de huidige situatie is er 1552 m<sup>2</sup> verharding aanwezig op het perceel (dakoppervlak). Daarnaast is er ca. 2.000 m<sup>2</sup> erfverharding aanwezig. Het maaiveld ter plaatse van de Kaaidijk ligt rond NAP+1 m. Het maaiveld van de percelen ligt lager. Aan de zuidzijde, tegen de Kaaidijk aan, ligt het maaiveld rond NAP+0,8 m. In noordelijke richting loopt het maaiveld op tot NAP+0,2 m.

#### *Primaire watergang*

Aan de zuidzijde is een primaire watergang aanwezig. Deze primaire watergang is een KRW Waterlichaam: NL14\_4 Honswijk. De watergang is in de huidige situatie plantenrijk en is een kunstmatig gegraven kanaal. Het maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingzone en watert af richting het Amsterdam-Rijnkanaal. De huidige ecologische waterkwaliteit scoort matig voor vis, waterflora en totaal-stikstof en goed voor de andere parameters.

**Tertiaire watergangen**

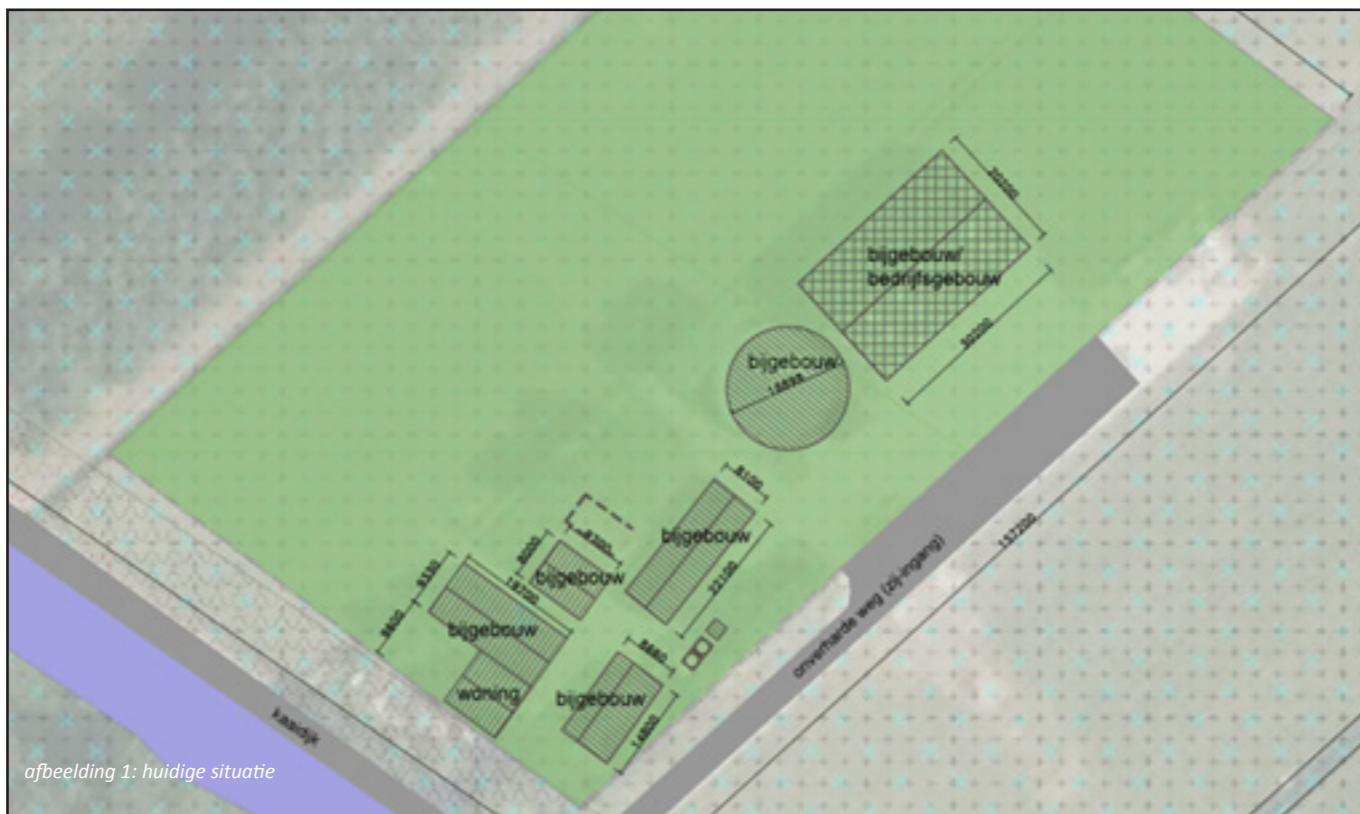
Aan weerszijden van de percelen en tussen de percelen in zijn drie tertiaire watergangen aanwezig. Deze watergangen vormen kopsloten: ze staan niet in verbinding met het primaire water. De watergangen wateren af in noord-oostelijke richting. Aan de noordoostzijde van de percelen is een particuliere sloot aanwezig. Deze is niet als tertiair water opgenomen in de legger van het hoogheemraadschap.

**Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie wordt een deel van de bebouwing gesloopt en worden er nieuwe gebouwen geplaatst. Afbeelding 3 geeft de toekomstige situatie weer.



afbeelding 2: watergangen legger hoogheemraadschap



afbeelding 1: huidige situatie



afbeelding 3: toekomstige bebouwing

*Verhard oppervlak*

In de toekomstige situatie is 1742 m2 verharding aanwezig aan gebouwen en 2220 m2 verharding (stelconplaat en klinkers). De verharding neemt netto met ca. 410 m2 toe (dit is minder dan de grens van 1000 m2 die voor landelijke gebied wordt gehanteerd). In de huidige en toekomstige situatie watert de verharding vrij af naar bodem en perceelsloten. Omdat in de toekomstige situatie de bestaande meststal wordt gesloopt en asbestdaken worden verwijderd en daarnaast de agrarische functie vervalt, wordt verwacht dat de kwaliteit van het afstromende hemelwater verbeterd. Daarbij is het van belang geen uitlogende materialen (koper, zink, lood) in de daken toe te passen.

**Tabel .1. Overzicht toename verhard oppervlak.**

onderdeel	huidige situatie	toekomstige situatie	toename verhard oppervlak
dakoppervlak	1552	1742	+190
Erfverharding	ca. 2000	2220	+220
<b>totaal</b>	<b>3552</b>	<b>3962</b>	<b>+410</b>

*Beschermingszone Tertiaire watergang*

Voor tertiaire watergangen is een beschermingszone van twee meter van toepassing, ge-meten vanuit de insteek van de watergang. Binnen de beschermingszone vinden geen werkzaamheden plaats. Het hemelwater afkomstig van de toegangsweg stroomt af in de berm.

Naast de geplande wijzigingen aan de bebouwing wordt de perceelsloot aan de noordoostzijde van de percelen gewijzigd. Hier is in de huidige situatie een overgang in de vorm van een plaat aanwezig. In de toekomstige situatie wordt hier een duiker geplaatst. Omdat het gaat om een greppel (geen tertiair water) is geen vergunning of melding nodig van het hoogheemraadschap.

**Ligging waterkering (status 'overige' waterkering)**

Aan de noordkade van de Schalkwijkse Wetering ligt een 'overige' waterkering (afbeelding 4). De beschermingszone is 15 meter breed. Binnen de beschermingszone vinden geen bouwactiviteiten plaats. Wel wordt bebouwing binnen deze zone gesloopt. Na de sloop wordt het maaiveld geëgaliseerd. Dit gebied krijgt een groene inrichting.

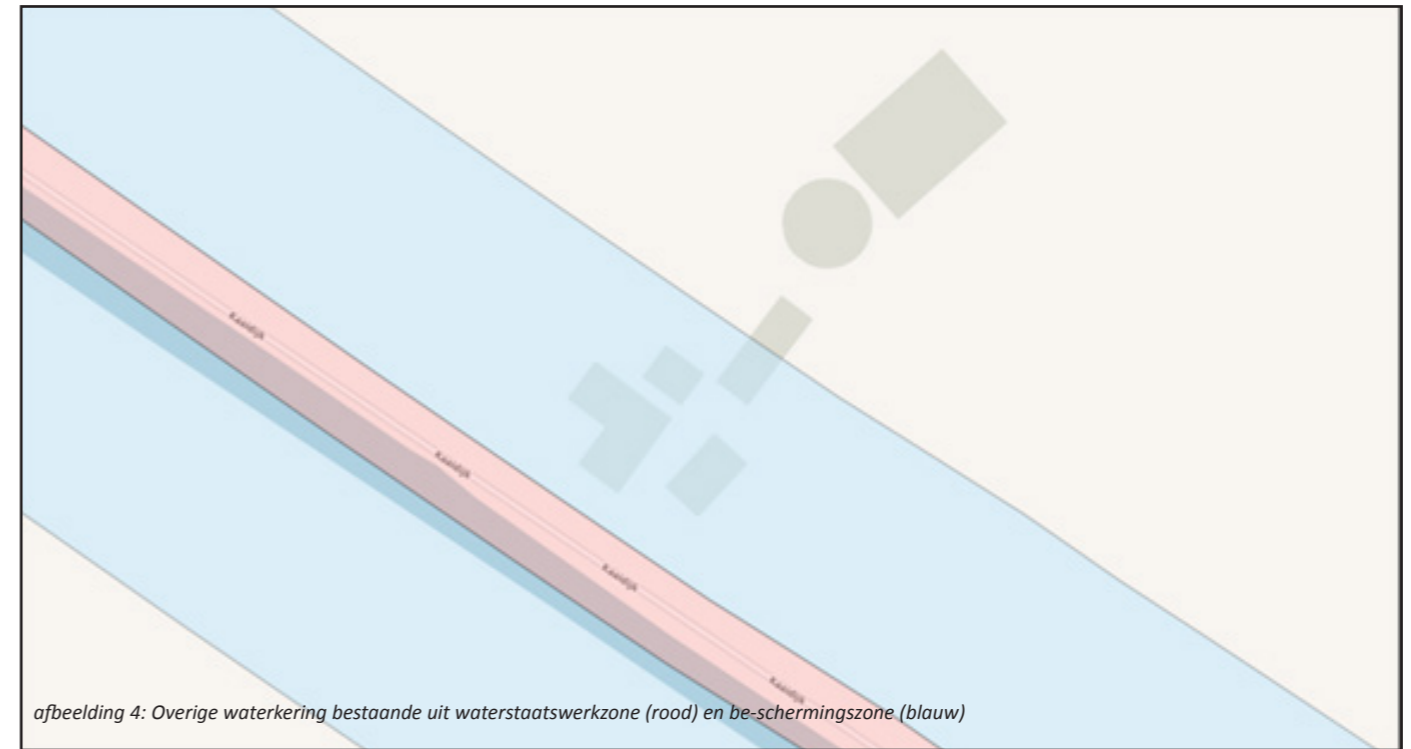
**Effecten KRW Waterlichaam**

Het oppervlaktewater rondom de percelen staat niet in verbinding met het KRW Waterlichaam Honswijk. Omdat het maaiveld richting het waterlichaam oploopt, is het ook niet waarschijnlijk dat afstromend hemelwater in het waterlichaam terecht komt. Daarnaast wordt een kwaliteitsverbetering verwacht van het afstromende hemelwater. De ontwikkeling heeft daarom geen effecten op de waterkwaliteit in het KRW Waterlichaam.

**Conclusie**

Er is sprake van een toename van verhard oppervlak, kleiner dan 1000 m2 in landelijk gebied. Derhalve hoeft geen watercompensatie plaats te vinden. Het hemelwater van gebouwen wordt afgevoerd op de tertiaire watergang. De nieuwe toegangsweg wordt op mini-maal twee meter uit de insteek van de watergang aangelegd. Hemelwater afkomstig van de toegangsweg stroomt af in de berm.

Binnen de beschermingszone van de overige waterkering wordt bebouwing gesloopt. Na de sloop wordt dit deel van het perceel groen ingericht



afbeelding 4: Overige waterkering bestaande uit waterstaatswerkzone (rood) en beschermingszone (blauw)



#### 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

De te slopen bebouwing op perceel Kaaidijk 13 hebben geen cultuurhistorische waarden. Het landschap van het Eiland van Schalkwijk heeft als cultuurhistorische waarde dat het als ruim en open wordt ervaren. Met de sloop van de bijgebouwen, silo en mestkuil wordt meer openheid gecreëerd. Ten aanzien van de archeologie geldt er geen verwachtingswaarde, dus vooronderzoek is niet nodig is. Er blijft wel een meldingsplicht bij het doen van vondsten. Ter plaatse van Kaaidijk 11 vinden geen bouwactiviteiten plaats die invloed hebben op de archeologische of cultuurhistorische waarde.

#### Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen.

#### 4.5 Flora en faunatoets

Kaaidijk 13 is thans bebouwd en in gebruik als agrarisch bedrijf. Door het jarenlang gebruik van de grond ter plaatse is de kans op aanwezigheid van bijzondere planten- of diersoorten niet aannemelijk. De aanwezige plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat op en in de directe nabijheid van de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt, dan wel heeft plaatsgevonden (menselijke activiteiten, verkeer), dat het niet geschikt is als leefgebied. Het is aannemelijk dat er geen beschermde soorten in het gebied aanwezig zijn.

De bestemmingswijziging van Kaaidijk 11 heeft geen ruimtelijke gevolgen. De huidige bebouwing blijft staan.

#### Conclusie

Er dient altijd rekening gehouden te worden met de zorgplicht voor beschermde flora en fauna. T.a.v. vlermuizen in de oude bebouwing lijkt een quick scan niet op voorhand nodig, maar hiervoor geldt wel de zorgplicht van de initiatiefnemer Tegen het wijzigen van de bestemmingen en de voorgenomen sloop- en bouw op Kaaijk 13 bestaan op basis van ecologische, landschappelijke en overige groene waarden geen bezwaar.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

Voor het project zijn een tweetal aspecten inzake de economische haalbaarheid van belang:

1. Totale investering in het project.
2. Risico planschade.

#### Ad. 1

De totale investering in het project is geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft een particulier initiatief. Er zijn geen financiële gevolgen of risico's van het bouwplan voor de gemeente Houten.

#### Ad. 2

##### Risico-planschade

In artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat indien een belanghebbende ten gevolge van een vergunning voor het bouwen schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel tot zijn last behoort te blijven, de gemeente op aanvraag een schadevergoeding kan toekennen. De initiatiefnemer heeft voor de start van de planologische procedure met de gemeente Houten een planschade-verhaalsovereenkomst afgesloten, waarin wordt afgesproken dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn. Het aspect uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

## 6. Conclusie

In voorgaande hoofdstukken vergezeld door een bijlage is uiteengezet hoe de voorgenomen herontwikkelingen op Kaaidijk 11 en Kaaidijk 13 zich verhouden tot voor deze ontwikkelingen relevante ruimtelijke beleid. Beide bestemmingswijzigingen zijn integraal benaderd en afgewogen zoals dat voor een goede ruimtelijke onderbouwing is vereist.

Er zijn geen juridische of planologische belemmeringen om de bestemming agrarisch van perceel Kaaidijk 13 om te zetten naar bedrijf. Middels de beoogde ontwikkeling worden de niet meer in gebruik zijnde agrarische opstallen en een in verouderde (bedrijfs) woning geamoveerd en wordt één woning teruggebouwd. En wordt de reeds bestaande loods uitgebreid ter compensatie van de verwijderde opstallen. Dit zorgt voor een nieuw allure van het perceel, wat een verbetering van het aanzicht geeft en een nieuwe duurzame woning.

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt tevens dat ook het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op Kaaidijk 11 geen juridische of planologische belemmeringen opleveren. Het feitelijke gebruik: wonen wijzigt niet en wordt conform bestemd, waarbij de mogelijkheden voor het vestigen van een bedrijf, anders dan een beroep- of bedrijf-aan-huis, wordt uitgesloten.

**BIJLAGE 1: DIGITALE WATERTOETS**

BETREFT RO-PLAN: nieuwbouw bedrijfswoning en -ruimte

Aanvrager: Loon- en kraanverhuurbedrijf Edwin Sturkenboom

Geachte heer/mevrouw E. Sturkenboom,

U heeft via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een watertoetsproces gestart. Door het starten van een watertoetsproces via deze website, zorgt u er voor dat het waterschap alle relevante informatie krijgt om een goed advies te kunnen geven. Bij geen of weinig gevolgen voor water, kunt u snel door in uw procedure, zonder dat u hoeft te wachten op een reactie van het waterschap.

Onze conclusie

Naar aanleiding van uw ingevulde informatie volgt de procedure: Waterschapsbelang, normale procedure.

Op basis van uw ingevoerde gegevens blijkt dat uw ruimtelijke ontwikkeling nieuwbouw bedrijfswoning en -ruimte (grote) gevolgen heeft voor water en dat nog niet duidelijk is of uw plan voldoet aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Voor uw ruimtelijke plan(procedure) kunt u geen gebruik maken van een standaard tekst.

Acties

Bovenstaande conclusie betekent dat u samen met het waterschap een watertoetsproces gaat doorlopen. Dit betekent dat er in overleg met het waterschap gekeken moet worden naar waterkansen en -knelpunten.

Wij verzoeken u om allereerst meer informatie, bijvoorbeeld een concept toelichting en plankaart of onderbouwning naar ons toe te sturen. Op basis van deze informatie kunnen wij een (beter) beeld vormen van de ontwikkeling.

U kunt informatie toesturen naar emailadres: [watertoets@hdsr.nl](mailto:watertoets@hdsr.nl)

Per gemeente hebben wij een contactpersoon RO-plannen en rioleringsplannen. Een overzicht van de contactpersonen vindt u op onze website <http://www.hdsr.nl/watertoets>

Nadat u informatie hebt toegestuurd nemen wij contact met u op om het plan te bespreken. Onze focus ligt daarbij op het voorkomen of compenseren van eventuele negatieve gevolgen voor water en om kansen te pakken om het watersysteem en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Formele Wro- procedure

U dient met het waterschap een vooroverleg te hebben in het kader van de Wro. Tijdens dit overleg zullen we samen met u de gevolgen voor water inzichtelijk maken en bespreken. Vervolgens dient u het plan eventueel aan te passen en de afspraken vast te leggen in uw ruimtelijke plan (in de onderbouwning, toelichting, regels en plankaart).

Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van het bestemmingsplan of projectbesluit zal het waterschap vervolgens een formeel (schriftelijk) wateradvies geven.

Disclaimer

Dit wateradvies is 1 jaar geldig. Indien u graag deze termijn wilt verlengen, dan kunt u contact met ons opnemen. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden streeft naar correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Hoogheemraadschap aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

Gegevens:

- aanvrager: E. Sturkenboom
- Emailadres aanvrager: [edwinsturkenboom@hotmail.com](mailto:edwinsturkenboom@hotmail.com)
- Organisatie: Loon- en kraanverhuurbedrijf Edwin Sturkenboom
- Naam project: nieuwbouw bedrijfswoning en -ruimte
- Plangebied grootte (m2): 13970

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Houten

Vragen:

Blijft de bebouwing staan en gaat het alleen om een interne functiewijziging? nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is? nee

Is er sprake van een toename van verhard oppervlak van méér dan 500 vierkante meter in stedelijk gebied of méér dan 1000 vierkante meter in landelijk gebied?

nee

Gaat u hemelwater bergen buiten uw plangebied? nee

Vindt er een lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater? nee

Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe? Zo ja, hoeveel? 00

Hoe wordt het hemelwater behandeld?

- Hemelwater riool
- Oppervlaktewater ja
- Geïnfiltreerd
- Gemengd

Op welke manier wordt afvalwater verwerkt?

op het bestaande vuilwater riool

Worden er materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken? nee

Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats? nee

Is er in of aangrenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig? ja

Bevat het bouwplan ondergrondse bouwwerken, zoals parkeergarage, grote kelders? nee

Vindt er een tijdelijke of permanente onttrekking van grondwater plaats met een afvoer naar oppervlaktewater? Denk aan bronnering of drainage. nee

Overzicht kaartlagen geraakt

{image\_MapSnapshot}

Afbeeldingen per geraakte kaartlaag

{image\_watergangen\_met\_ecologische\_doelstellingen\_krw}

# URBAN inter vista

Sint Jobskade 214

3024 EN Rotterdam

T 06 519.68.684

E [roelf@urbanintervista.nl](mailto:roelf@urbanintervista.nl)

I [www.urbanintervista.nl](http://www.urbanintervista.nl)

Contactpersoon: mevr. ir. R.J. Bollen

Waterparagraaf door:



Van Twickelostraat 2

Postbus 233

7400 AE Deventer

0570 69 79 11

[www.witteveenbos.nl](http://www.witteveenbos.nl)

Contactpersoon: mevr. ing. W.M. Fennema