

CUMELA

Principeverzoek

Colofon

Gegevens principeverzoek

Datum indiening : 3 januari 2025
Gewijzigde versie : **21 februari 2025**

Initiatiefnemer : Kemp Schalkwijk B.V
Adres : Neereind 33, 5.1.2e SCHALKWIJK

Contactgegevens adviseur

Naam : 5.1.2e
Telefoonnummer : 5.1.2e
Mailadres : 5.1.2e@cumela.nl

Projectnummer : ORI 35103
Bevoegd gezag : Gemeente Houten

Over Cumela

Cumela Nederland is de brancheorganisatie voor cumelabedrijven, de specialisten in groen, grond en infra. In de cumelasector zijn 24.000 medewerkers in bijna 2.400 ondernemingen samen goed voor een jaarmzet van bijna 5.1.2f miljard euro. Cumela Nederland groeit naar 2.000 lid bedrijven, van klein tot groot en actief op velerlei gebied: agrarisch loonwerk, aanleg en onderhoud van groenstroken, sportterreinen en natuur- en recreatieterreinen, meststoffendistributie en grond-, weg- en waterwerken in brede zin. De bedrijven zijn in hoofdzaak op de lokale markt/opdrachtgevers georiënteerd.

Inhoudsopgave

Colofon	2
1. Toelichting bij verzoek.....	4
1.1 Projectdetails	4
1.2 Onderbouwing – waarom is uw plan wenselijk voor u en de gemeente Houten?.....	8
1.3 Gevolgen voor de omgeving	12
Bijlagen:	15



1. Toelichting bij verzoek

In dit principeverzoek wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling voor het perceel Neereind 5.1.2e te Schalkwijk. Hierbij dient onderscheid gemaakt te worden tussen het (agrarische) bouwperceel ter grootte van 8.500 m² (zijnde de planlocatie) én de ten zuidwesten gelegen agrarische gronden, welke in gebruik zijn genomen, en waar thans in relatie tot de planlocatie ingezet wordt op het creëren van een meerwaarde voor het Eiland van Schalkwijk.

Al nagenoeg 20 jaar is initiatiefnemer in overleg en afstemming met de gemeente Houten omtrent de aanwezige bedrijfsactiviteiten, het in gebruik zijnde van gronden en met name het (formaliseren) van een passend planologisch kader van de niet-agrarische activiteiten binnen de planlocatie. De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld om – onder voorwaarden – medewerking te verlenen. Bij brief van 29 oktober 2010, kenmerk VTH/AVR/499/1010053311, heeft de gemeente te kennen gegeven dat zij onder voorwaarden bereid is om medewerking te verlenen aan het vestigen van een bedrijfsbestemming (loon- en boomverzorgingsbedrijf) bij beëindiging van het agrarische bedrijf. Nadien zijn meerdere verzoeken ingediend en reacties ontvangen. Volledigheidshalve wordt volstaan met een verwijzing naar het opgebouwde dossier.

Recentelijk heeft de gemeente bij brief van 21 november 2024 verzocht om een principeverzoek in te dienen. Een formulier voor het indienen van een principeverzoek is beschikbaar op de website van de gemeente Houten. Betreffend formulier is opgenomen c.q. onderdeel van dit verzoek.

1.1 Projectdetails

- **Beschrijf alle onderdelen en/of werkzaamheden van uw plan**

Initiatiefnemer heeft de bedrijfslocatie zijnde een agrarisch bedrijfsperceel in 1992 aangekocht (zie figuur 1). Vanaf 1992 is het agrarisch bedrijf voortgezet met daarnaast – in geleidelijke vorm – loonwerk en boomverzorging. Initiatiefnemer is actief op het brede gebied van groenvoorziening, landschapsinrichting, -beheer en -onderhoud. De gehele cyclus vanaf het planten van bomen en struiken, het onderhouden van groen, tot en met het versnipperen van takken en boomstammen tot houtsnippers wordt beheerd.

De planlocatie, zijnde het vigerende bouwvlak 'Agrarisch' met een oppervlakte van circa 8.500 m² (zie figuur 1), is in gebruik ten behoeve van het uitvoeren van een agrarisch- en met name een agrarisch aanverwant bedrijf, in de vorm van een loonbedrijf, landschapsverzorging en grondwerken, groene- en recreatieve functies, cultuurtechnische werken, verhuur van materieel inclusief een op- en overslag en een bewerkingsterrein voor houtachtig natuurlijk materiaal.

Middels dit verzoek beoogt initiatiefnemer om het bouwperceel Agrarisch ter plaatse van Neereind 33 te wijzigen naar de functie Bedrijf met de aanduiding loon- en boomverzorgingsbedrijf. Het totale perceel (functievlak) behoudt een oppervlakte van 8.500 m² blijft aanwezig. De toelaatbare oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (excl. bedrijfswoning) wordt vastgelegd op 4.000 m².

Tevens omvat het verzoek het planologisch vastleggen van de bedrijfsontsluitingsweg via het kadastrale perceel 1579 (ten zuidwesten van planlocatie). Op het perceel 1579 wordt de opslag

van hout beëindigd én op dit perceel wordt een meerwaarde gecreëerd voor het Eiland van Schalkwijk.

Schematisch betekent dit het volgende:

- het agrarische bedrijf / -activiteiten op het perceel Neereind 33 wordt formeel beëindigt;
- de functie (bestemming) van het vigerende functie-/bouwvlak Agrarisch met de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'fruitteelt' worden omgezet naar de functie Bedrijf (met de nadere functieaanduiding loon- en boomverzorgingsbedrijf) voor het perceel Neereind 33 ter grootte van circa 8.500 m²;
- het daarbij toestaan c.q. formaliseren van de bestaande-/aanwezige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (circa 4.000 m²) exclusief bedrijfswoning en bijgebouwen;
- het behouden van de toegangsweg langs de randen van perceel 1579. Deze toegangsweg is noodzakelijk (cruciaal) voor het uitvoeren van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op de planlocatie, aangezien het erf-/rijpad tussen de bebouwing te smal is om te manoeuvreren voor vrachtwagens en andere werktuigen. Door middel van de toegangsweg kunnen de niet-agrarische werkzaamheden plaatsvinden op Neereind 33 middels een 'logische' logistieke routing;
- De opslag van hout op perceel 1579 wordt beëindigd. Dit perceel wordt dusdanig ingericht dat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan het Eiland van Schalkwijk (zie paragraaf 1.2).

Inzake de toegangsweg wordt opgemerkt dat deze – gedeeltelijk – belast is met recht van overpad ten behoeve van aangrenzende eigenaren van objecten of landbouwgronden.



Figuur 1: Uitsnede OP Eiland van Schalkwijk, Neereind 33; bestemming Agrarisch, functieaanduidingen 'fruitteelt' en 'intensieve veehouderij'. Bouwvlak (circa 8.500 m²)

De beoogde weergave is schematisch (concept) in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2: Weergave (concept) van beoogde indeling c.q. gebruik. Het perceel 1579 (met tekst Opslagterrein (te herstellen)) wordt landschappelijk ingericht c.q. een meerwaarde gecreëerd.

Ten opzichte van de bestaande situatie op het Neereind 33 én het perceel 1579 is een afbouw en reductie van de activiteiten aan de Neereind te realiseren doordat initiatiefnemer beschikt over een tweetal concrete bedrijfslocaties voor grootschalige op- en overslag en be- en verwerkingsactiviteiten van houtachtig materiaal etc., te weten in Odijk (Defensieweg) en in Enspijk (gemeente Geldermalsen). Deze locaties, in totaal 8 hectare, beschikken over voldoende mogelijkheden en gebruikruimte voor de grote bulkstromen en bewerkingsactiviteiten.

De kadastrale percelen waarop onderhavig initiatief betrekking heeft zijn de percelen; gemeente Houten, sectie I:

- Planlocatie (functievak): nummers 2385 (deels), 2386
- Toegangsweg / recht van overpad: nummer 1579
- Landschappelijk inpassing + creëren meerwaarde: nummer 1579.

Initiatiefnemer is eigenaar van de volledige percelen. Een kadastrale kaart is bijgevoegd.

De bedrijfslocatie Neereind 33 is benodigd c.q. blijft in gebruik voor het stallen van groot en klein (werk)materieel, hulpstukken, e.d. en het uitvoeren van onderhoud, reparatie, etc. Tevens wordt voorzien in parkeer- en (zeer) beperkte opslagmogelijkheden van (stam-) hout en groenmateriaal (dus binnen de planlocatie). Laatstgenoemde activiteit is gericht op het kunnen voorzien in opslagmogelijkheden voor lokaal vrijkomende groenstromen (van lokale groenbedrijven en hoveniers), hetgeen na overslag en/of tijdelijke opslag, frequent wordt afgezet naar de locaties in Enspijk of Odijk. Er is sprake van een (lokale) zorgplicht c.q. 'vangnet'.

De ruimtelijke-/feitelijke indeling is als volgt (grosfweg):

- Totale functievlak annex bouwvlak:	8.500 m ²	
○ Bedrijfswoning en tuin		452 m ²
○ Bedrijfsbebouwing (totaal)		4.000 m ²
○ Groen / landschappelijke inpassing /'dierenweide' (binnen functievlak Bedrijf)		800 m ²
○ Erf en logistieke ruimte (rijpaden e.d.)		1.850 m ²
○ Parkeerplaatsen personeel / bedrijfsauto / derden		450 m ²
○ Buitenstalling (tijdelijk) materieel / opslag diversen		948 m ²

Te creëren meerwaarde op perceel 1579 in de vorm van groen, bijvoorbeeld (hoogstam)fruitbomen en / of waterberging, ter grootte van circa 8.000 m².

De extra toegangsweg op het perceel 1579 ter ontsluiting van perceel Neereind 33, welke aansluit op het bestaande kavelpad, heeft een oppervlakte van circa 660 m².

Per 1 januari 2024 is het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied – van rechtswege – opgenomen in het (tijdelijke deel) van het Omgevingsplan gemeente Houten. Er is nog geen gewijzigd omgevingsplan van toepassing.

Conform het plan Eiland van Schalkwijk, zoals vastgesteld op 30 augustus 2017 door de gemeenteraad van Houten, heeft de locatie de functie Agrarisch (ex. Artikel 3 van de planregels). Het vigerende functie-/bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.500 m².

- ***Geef hierbij aan of u een nieuw bouwwerk wilt realiseren, een bouwwerk of terrein anders wilt gaan gebruiken of een bestaand bouwwerk wil verbouwen, uitbreiden of hieraan andere bouwwerkzaamheden wilt verrichten. Bijvoorbeeld in verband met onderhoud.***

Zie hiervoor. Het verzoek richt zich op het wijzigen van het planologisch kader van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf, waarbij de oppervlakte van het perceel alsmede de bestaande totale bebouwing behouden blijft.

Op de planlocatie is circa 4.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van bestaande schuren (zijnde grotendeels de vervallen agrarische bedrijfsgebouwen). De schuren/stallen welke in (zeer) slechte staat zijn worden gesloopt (ca. 1.500 m²) en nieuwe bebouwing ter plaatse van de oude bebouwing wordt opgericht. De oude schuren zijn toe aan vernieuwing, voor een efficiëntere bedrijfsvoering (zodat in pandige stalling van materieel mogelijk is), ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (de asbest houdende platen zijn reeds verwijderd) en ten behoeve van de energietransitie (bij het realiseren van nieuwbouw is het plaatsen van zonnepanelen mogelijk).

- ***Wilt u meerdere bouwwerken bouwen? Geef hier dan alle bouwwerken op. Denk bijvoorbeeld aan: 'ik wil mijn woning uitbouwen en een tuinhuisje plaatsen'***

In de huidige situatie bevinden de oude (te vervangen) schuren/stallen zich aan de oost- en westzijde van het bouwperceel. Tussenliggende vrije c.q. onbebouwde ruimte is er niet (afgezien van het erf-/rijpad op het midden van het terrein). Het resterende buitenterrein is nodig als erf, (tijdelijke) parkeren, manoeuvreerruimte, opslagvoorzieningen, etc.

In de beoogde situatie worden de verouderde agrarische gebouwen vervangen voor nieuwe bedrijfsbebouwing. Het oppervlakte van deze nieuwe bebouwing (vervanging) zal gelijk blijven aan het oppervlakte van de oude schuren, welke gesloopt worden met een oppervlakte van circa 1.500 m², zodat een totaal oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 4.000 m² behouden blijft.

Verder zal de nieuwe bebouwing voldoen aan de eisen gesteld in het omgevingsplan van de gemeente Houten.

Voor de functie 'Bedrijf' is in het omgevingsplan opgenomen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter.

- ***vraagt u dit vooroverleg aan om van de gemeente een oordeel te krijgen dat u voor het aangevraagde bouwwerk geen vergunning nodig heeft? Geef dit dan hier aan.***

Niet van toepassing

1.2 Onderbouwing – waarom is uw plan wenselijk voor u en de gemeente Houten?

- ***Beschrijf hieronder welke omgevingsplanregels en welk gemeentelijk beleid van toepassing is***
 - *Omgevingsvisie*

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet ingegaan. De omgevingsvisie is één van de verplichte kerninstrumenten van de Omgevingswet. De gemeente Houten heeft nog geen omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente streeft ernaar om voor eind 2025 haar omgevingsvisie vast te stellen. Dit valt buiten de termijn van onderhavige aanvraag. Derhalve wordt getoetst aan de structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011).

Het gemeentebestuur van Houten heeft met de structuurvisie een toekomstbeeld neergelegd voor het Eiland van Schalkwijk; een visie die gericht is op de duurzame ontwikkeling van het eiland met en door alle betrokken partijen. 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 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 de structuurvisie heeft de gemeente de koers op hoofdlijnen vastgelegd voor ontwikkelingen 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.

Relatie tot het plangebied

Dit principeverzoek voorziet in het bieden van een toekomstperspectief van een niet-agrarisch bedrijf, op een bedrijfslocatie welke voor agrarisch gebruik niet meer als duurzaam is aan te merken. Het niet-agrarische bedrijf, zijnde een loon- en boomverzorgingsbedrijf zorgt voor Schalkwijk, Houten en omliggende gemeente voor het beheer, onderhoud en in stand houding van de essentiële kwaliteiten gerelateerd aan groen, natuur en landschapsinrichting- en ontwikkeling in brede zin.

Primair wordt met deze ontwikkeling concreet invulling gegeven c.q. beoogd om tot een passende invulling te komen in navolging van het langdurig overleg, diverse voorstellen, e.d. alsmede de gemaakte afspraken omtrent de bedrijfsactiviteiten c.q. locatie tussen de gemeente Houten en initiatiefnemer (zie paragraaf 1.1).

Het bedrijf draagt middels het bieden van werkgelegenheid aan inwoners van Schalkwijk en directe omgeving, afkomstig uit het landelijk gebied, voor vitaliteit en leefbaarheid. Het bedrijf is als één van de grootste werkgevers voor Schalkwijk c.q. het landelijk gebied aan te merken. Ook op maatschappelijk vlak is het bedrijf ondersteunend.

De bedrijfsbebouwing (huidig en te vervangen) biedt de mogelijkheid om te voorzien in zonnepanelen c.q. het opwekken van duurzame energie. Levering kan aan het energienetwerk plaatsvinden, maar de ontwikkeling biedt ook mogelijkheden om te voorzien c.q. te investeren in eigen energieopslag van machines en materieel. Initiatiefnemer beschikt over diverse hybride werktuigen en machines welke specifiek ingezet worden (geen NO_x-emissie) in natuurgebieden of landelijk gebied.

De meerwaarde / bijdrage welke met dit initiatief concreet 'geleverd' wordt, is (in willekeurige volgorde):

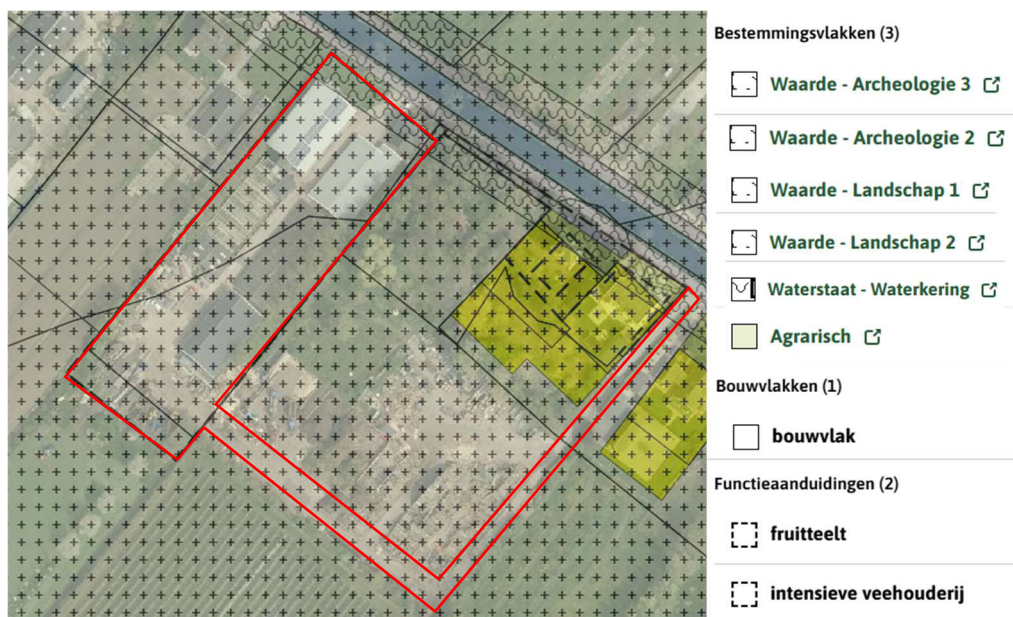
- Formeel beëindigen van een veehouderijbedrijf (intensief), zowel feitelijk als planologisch (c.q. milieu- en natuurwinst etc.);
- Het bedrijf, het plangebied en de omliggende gronden bieden ruimte om invulling te geven aan de aspecten 'People' (Leefbaarheid), 'Planet' (duurzaamheid, landschap, natuur, water) en 'Profit' (economische drager, ruimtelijke vestigingsvoorwaarden, etc.);
- Initiatiefnemer is één van de grootste werkgevers voor Schalkwijk (economische drager, vitaliteit, lokale werkgelegenheid, etc.);
- Initiatiefnemer is primair gericht op beheer, onderhoud en aanleg van landschapsbeheer (één van de pijlers uit de visie) voor het Eiland van Schalkwijk;
- Behoud en inrichting van de gave lintstructuur met boerderijen, woonhuizen, kleinschalige bedrijvigheid en lokale voorzieningen (aan het Neereind). Verstevenen van de mix van functies welke aansluit bij de dorpscultuur en –identiteit in de kern van Schalkwijk. Initiatiefnemer zorgt gezien de aard en functie van het bedrijf voor een sterke sociale cohesie en een bijdrage aan het actieve verenigingsleven;
- Inrichten van de gronden 1579 als landschaps-, natuurversterking of waterbergend vermogen (nader uit te werken).

Conclusie

De ontwikkeling past qua toekomstbeeld en hoofdlijnen binnen de visie i.c. de visie leidt niet tot belemmeringen qua realisatie. De ontwikkeling draagt concreet bij aan een meerwaarde voor het Eiland van Schalkwijk.

- Bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk

Het gebied valt – van rechtswege – onder de werking van het bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk, zoals vastgesteld op 30 augustus 2017 door de gemeenteraad van Houten. De hoofdlijnen van de structuurvisie Eiland van Schalkwijk (zie hiervoor) zijn vertaald in het plan Eiland van Schalkwijk. Op het plangebied ‘rust’ de functie Agrarisch met een functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ en ‘fruitteelt’, ex. artikel 3 van de planregels. Tevens is de dubbelfunctie Waarde – landschap 1 (ex. artikel 34 van de planregels) van toepassing en voor het noordelijke deel van het plangebied de Waarde – Archeologie 3 (ex. artikel 32 van de planregels) en het zuidelijke deel Waarde – Archeologie 2 (ex. artikel 31 van de planregels). Voor de gronden nabij de Schalkwijkse Wetering is een beschermingszone Water van toepassing (zie figuur 3).



figuur 3: verbeelding bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk - plangebied (bedrijfslocatie) met rood omkaderd het bedrijfsperceel en de toegangsweg

In artikel 3.1 is de bestemmingsomschrijving weergegeven, zoals fruitteelt en intensieve veehouderij. Bij recht zijn nevenfuncties in bebouwing en voor in gebruik zijnde gronden toegestaan. De bouwregels zijn in artikel 3.2 weergegeven. Artikel 3.5 kent specifieke gebruiksregels en in artikel 3.6 zijn afwijkingsmogelijkheden voor (meer/andere) nevenfuncties opgenomen.

Artikel 3.8 omvat afwijkingsmogelijkheden van de bestemming Agrarisch. Artikel 3.8.1 biedt mogelijkheden, onder voorwaarden, voor een vormwijziging van het bouwvlak.

In artikel 3.8.2 zijn vervolgfuncties opgenomen, welke na beëindiging van het agrarische bedrijf en met inachtneming van de voorwaarden (sub a t/m k) mogelijk zijn. Ook de mogelijkheid tot

het toestaan van een loonbedrijf is opgenomen. Er kan niet voldaan worden aan de voorwaarden genoemd onder c (sloopeis), d (max. 300 m² bebouwing), f (verkleinen bouwvlak) en g (geen buitenopslag), zodat toepassing van deze binnenplanse mogelijkheid niet toereikend is.

Artikel 3.8.7 geeft mogelijkheden om de bestemming Agrarisch te wijzigen in Bedrijf inclusief het – onder voorwaarden – vergroten van het bestemmingsvlak met 20% van een bestaand bedrijf voorzien van de bestemming Bedrijf. In onderhavig verzoek is dit niet aan de orde.

De voorgenomen ontwikkelingen c.q. beoogde wijzigingen zijn – zonder uitputtend te zijn – passend op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in artikel 9.11 en – nadien – in achtneming van artikel 9.9 van de Omgevingsverordening Utrecht.

Aan de noordzijde van het perceel is sprake van de beschermingszone Water in relatie tot de ligging nabij de Schalkwijkse Wetering. De feitelijke situatie en inrichting (tuin, voor de woning) blijft ook na de functiewijziging ongewijzigd en de beschermingszone blijft planologisch behouden. Nadere toetsing of uitwerking is niet aan de orde.

Conclusie

Via dit principeverzoek en de nadere verantwoording welke in deze onderbouwing is opgenomen wordt voorzien in een wijziging van het bestemmingsplan c.q. planologisch gebruik voor de beoogde ontwikkeling.

- ***Geef aan waar uw plan wel en niet aan de omgevingsplanregels en het gemeentelijk beleid voldoet***

Zie bovenstaand (2.1)

Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.8.2 onder c (sloopeis), d (max. 300 m² bebouwing), f (verkleinen bouwvlak) en g (geen buitenopslag) zodat toepassing van deze binnenplanse mogelijkheid niet toereikend is.

Een buitenplanse wijziging is benodigd. De voorgenomen ontwikkelingen c.q. beoogde wijzigingen zijn – zonder uitputtend te zijn – passend op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in artikel 9.11 en – nadien – in achtneming van artikel 9.9 van de Omgevingsverordening Utrecht. De gemeente Houten heeft reeds eerder laten weten bereid te zijn om medewerking te verlenen.

- ***Daar waar uw plan niet voldoet aan het omgevingsplan en het gemeentelijk beleid, motiveer waarom in uw geval maatwerk kan of moet worden toegepast***

Zie bovenstaand (2.1)

Aangezien niet aan de voorwaarden kan worden voldaan omtrent het wijzigen naar de vervolgfunctie ‘bedrijf in de vorm van een loon- en boomverzorgingsbedrijf’ moet maatwerk worden toegepast.

1.3 Gevolgen voor de omgeving

- **Verwacht aantal extra verkeersbewegingen per dag of week**

Extra verkeersbewegingen ten opzichte van het oorspronkelijke agrarische bedrijf dan wel de planologische maximale situatie en de beoogde ontwikkeling worden niet verwacht.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het aantal verkeersbewegingen af. De huidige in totaal in gebruik zijnde (en genomen) gronden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten bedraagt circa 20.000 m².

Na de functiewijziging naar niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zal het oppervlakte van het functie-/bouwvlak circa 8.500 m² bedragen. Derhalve neemt het aantal verkeersbewegingen van- en naar de bedrijfslocatie af ten opzichte van de situatie welke de afgelopen circa 20 jaar is 'ontstaan'.

- **Van welke vervoersmiddelen verwacht u extra verkeersbewegingen**

Niet van toepassing. Ten opzichte van het oorspronkelijke, planologisch maximaal toegestane, bedrijf is er geen sprake van een toename. Ten opzichte van de feitelijke bewegingen van circa de afgelopen 20 jaar is er sprake van een afname van verkeersbewegingen.

- **Hoeveel parkeerplaatsen zijn er op eigen terrein aanwezig**

Het plangebied op de Neereind 33 bevat afdoende parkeerplaatsen danwel mogelijkheden om hierin te voorzien.

- **Wat zijn de gevolgen voor de omgeving**

M.e.r.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten i.c. intensieve veehouderij en fruitteelt is er sprake van een forse reductie aan emissie inzake geur, ammoniak, (fijn)stof, spuitzone, bodem- of waterrisico, e.d.

In het kader van de milieueffectbeoordelingen worden geen beletselen verwacht.

Geluid/mobiliteit

De ontwikkeling is niet gericht of maakt het niet mogelijk om nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten. De bestaande situatie van woningen blijft ongewijzigd. De huidige bebouwing zal gedeeltelijk worden gesloopt en vernieuwd worden opgericht. Dit zal tijdelijk voor wat extra verkeersbewegingen zorgen. Verder nemen de in totaal in gebruik zijnde gronden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten af van circa 20.000 m² naar circa 8.500 m².

Geur

De ontwikkeling is niet gericht op het toestaan van (een toename aan) geurrelevante activiteiten. De agrarische bedrijfsactiviteiten i.c. de intensieve veehouderijtak is/wordt formeel beëindigd en planologisch ongedaan gemaakt, zodat in beginsel een forse afname van geuremissie gerealiseerd wordt.

Luchtkwaliteit

Verkeersbewegingen van zware transportmiddelen zijn reeds decennialang bestaand c.q. gerelateerd aan de agrarische- en niet-agrarische bedrijfsvoering. Dit initiatief leidt niet tot meer of extra bewegingen, maar zelfs tot een afname van verkeersbewegingen.

Ecologie

Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een gebied welke door de provincie is aangewezen als een gebied welke behoort tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 400 meter ten westen van het plangebied. De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn 'Lingegebied en Diefdijk-Zuid' op circa 9 kilometer ten zuiden en de gebieden 'Kolland & Overlangbroek' op een afstand van circa 14 kilometer en de 'Rijntakken' nabij Wijk bij Duurstede op circa 12,5 km ten oosten van de planlocatie.

Gezien de afstanden en de wijzigingen in de emissie van stikstof (beëindigen houden van vee) worden in het kader van een significante bijdrage aan stikstofdepositie op overbelaste gebieden niet verwacht.

Het plangebied bestaan uit een bestaand functie-/bouwvlak c.q. bedrijfslocatie. Het plangebied ligt binnen landelijk gebied, derhalve hoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming. Binnen het plangebied. Welke in hoofdzaak bestaat uit het vigerende bouwvlak, vinden geen werkzaamheden plaats welke gericht zijn op bouwen, slopen of kappen van bomen of dergelijke. Ook zijn dempingen van watergangen of dergelijke niet aan de orde.

De ontwikkeling welke thans via dit principeverzoek wordt aangedragen hebben sec betrekking op wijzigen in gebruik en derhalve geen significante invloed op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

Er is geen sprake van activiteiten (c.q. onderhavig plan) welke van invloed zijn op de aantasting van de oppervlakte, de kwaliteit of de samenhang van het NNN-gebied. Dit plan ziet primair in de wijziging van de functie van een bestaand geometrisch vlak.

Bodem

de bedrijfsactiviteiten welke primair bestaan uit het stallen van materieel en materiaal en opslag van (inerte) stoffen en goederen zijn niet van dien aard of omvang dat in relatie tot de functiewijziging in casu invloed heeft op het woon- en leefklimaat dat een verkennend bodemonderzoek vereist is.

Het al dan niet uitvoeren van een milieukundig onderzoek (nul-/eindsituatie) in relatie tot activiteiten met een bodemrisico zullen later, na instemming van de gemeente en provincie, in het vervolg (Besluit activiteiten leefomgeving / Besluit bodemkwaliteit) nader getoetst worden.

Conclusie

het aspect bodem vormt geen belemmeringen ter realisatie van dit plan.

Water

Dit initiatief is sec gericht op het wijzigen van de functie voor ene reeds fysiek bestaande bedrijfslocatie i.c. reeds aanwezige verharding en bebouwing welke geen invloed of gevolg heeft voor de waterhuishouding.

Het bouwvlak (functievlak) c.q. verhard oppervlak blijft gelijk. De bebouwde oppervlakte van circa 4.000 m2 blijft behouden.

Voor zover sprake is van opslag betreft dit inerte stoffen. Anderzijds wordt de opslag van stoffen met significante verontreiniging voor de waterhuishouding vanuit het agrarische bedrijf (in hoofdzaak meststoffen) beëindigd. Risico inzake gevolgen voor grond- of oppervlakte water wordt hiermee vermeden.

Een scheiding tussen schoon (hemel-)water en bedrijfsafvalwater (was- en tankplaats) is reeds aanwezig en blijft ongewijzigd.

Cultuurhistorie en archeologie

De bescherming van archeologische waarden is geborgd via het omgevingsplan. In navolging van het gestelde in artikel 31 (Waarde – Archeologie 2) of artikel 32 (Waarde – Archeologie 3) van de planregels worden er eisen gesteld omtrent het beschermen van de toegekende archeologische waarden van het gebied c.q. perceel indien er op het perceel gebouwd wordt of werken worden uitgevoerd. De mate van bescherming c.q. de gestelde voorwaarden zijn afhankelijk van de bodemingreep en de aard van de werkzaamheden.

Gerelateerd aan de ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt er nieuwe bebouwing opgericht als vervanging. Een archeologisch onderzoek is niet aan de orde.

- ***verwacht aantal bezoekers/klanten per dag***

De initiatiefnemer beschikt over meerdere locaties. De activiteiten vinden primair buiten de bedrijfslocatie plaats.

Bezoekers of klanten welke de locatie aan doen, zijn er gemiddeld 1 à 2 per dag.

- ***aantal personeelsleden***

Er zijn circa 25 personeelsleden werkende voor het bedrijf Kemp Schalkwijk.

- ***is er sprake van detailhandel***

Er is geen sprake van detailhandel.

- ***is er sprake van een monument***

Er is geen sprake van een monument.

Bijlagen:

1: Kadastrale kaart van plangebied (zie hieronder)

Voor overige kaarten en tekeningen wordt verwezen naar het verzoek, zie figuren



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2