



Haaksman Rentemeesters
t.a.v. de heer drs. E. Haaksman
Marktstraat 14
8701 JV BOLSWARD

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: PR-09-09312
Onderwerp: Principeverzoek

Montfoort: 16 september 2009
Verzonden:

17 SEP 2009

Geachte heer Haaksman,

Met een brief binnengekomen op 10 juli 2009 doet u een principeverzoek voor het perceel Cattenbroekerdijk 32 te Linschoten.

Hieronder geven wij een reactie op uw verzoek.

Planologische beoordeling

Wij hebben uw verzoek getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". Wij kunnen u hierover het volgende mededelen.

Het perceel heeft bestemming "Woondoeleinden".

Op het perceel is echter sinds 1992 een bedrijf gevestigd dat voorziet in de bouw van koel- en vriescellen. Deze feitelijke situatie is echter nooit in het bestemmingsplan opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan wordt aangegeven dat het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet of gewijzigd mits daardoor de bestaande afwijkingen van het plan naar aard en/of intensiteit niet worden vergroot.

Herziening bestemmingsplan Buitengebied

Onlangs is de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in werking getreden. Helaas is in deze herziening het perceel Cattenbroekerdijk nog niet meegenomen.

In 2010 zal naar verwachting begonnen worden met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Wij zijn voornemens het perceel Cattenbroekerdijk 32 hierin een bestemming te geven conform het huidige gebruik. Dit houdt in dat in het voorontwerp voor het perceel de bestemming bedrijfsdoeleinden opgenomen zal worden.

brief



Gelet op het oppervlak van de te slopen voormalige agrarische bebouwing (938m²) en het bouwvlak dat ter beschikking staat, zal de nieuwbouw van een bedrijfsloods met een oppervlakte van 700 m² daarbij mogelijk gemaakt kunnen worden.

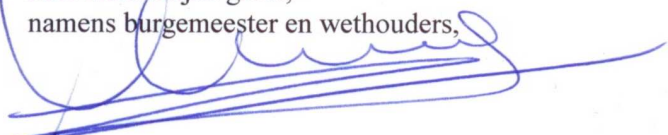
Keuze uit varianten

U geeft in uw principeverzoek een keuze uit twee varianten. Wij zijn het met u eens dat van deze varianten, variant B waarschijnlijk beter aan eisen van landschappelijke inpassing voldoet. Het definitieve ontwerp zullen wij voorleggen aan de welstandscommissie.

Inlichtingen

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. de Feijter van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu, telefoonnummer (0348) 476 400.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



R. Bartels
afdelingsmanager Ruimtelijke Ordening en Milieu



Checklist voor wateraspecten in bouwplannen

Aan de hand van de onderstaande **checklist** kan de initiatiefnemer van een plan of een gemeente-ambtenaar globaal bepalen of het plan de waterhuishouding beïnvloed. Wanneer dat zo is, staat hieronder aangegeven wat er moet gebeuren. Meestal zult u contact moeten opnemen met het waterschap. Op de hieronder genoemde website vindt u de contactpersoon voor uw gemeente. Deze contactpersoon helpt u ook graag als u vragen heeft, bijvoorbeeld over deze checklist.

www.hdsr.nl/informatie/beleid_en_plannen/waterbeleid/watertoets/contactpersonen

De contactpersoon zal de checklist met u door nemen. Samen met hem/haar maakt u afspraken hoe om te gaan met de watergerelateerde zaken, en welke stappen moeten worden ondernomen in de verdere procedures.

CHECKLIST WATERASPECTEN		Van toepassing op bouwplan JA / NEE	
1.	Verharding Is er sprake van een toename van verhard oppervlak van méér dan 250 vierkante meter? Toelichting: onder verhard oppervlak verstaan wij de oppervlakken die er voor zorgen dat het hemelwater versneld tot afstroming komt en niet meer makkelijk kan infiltreren in de bodem. Bijvoorbeeld daken, erfverhardingen, parkeerterreinen en straten (met kolken). Dus geen interne verbouwingen, functiewijzigingen van bestaande bebouwing, dakkapellen e.d. Elke toename van verharding van meer dan 250 m2 moet worden gecompenseerd. Blijft het daaronder, dan ziet het waterschap het als niet van belang voor de waterhuishouding.	☐ Ja, ga naar 2.	☒ Nee, ga naar 4.
2.	Hemelwaterafvoer Wordt de huidige riolering aangepast? Toelichting: zodra het hemelwater en/of vuilwater op een andere dan de huidige manier wordt afgevoerd, wordt de riolering "aangepast".	☐ Ja, ga naar 3.	☒ Nee, ga naar 4.
3.	Hemelwater wordt: ☐ afgevoerd via gescheiden riolering ☐ afgevoerd via verbeterd gescheiden riolering ☐ afgevoerd rechtstreeks naar oppervlaktewater ☐ afgevoerd naar oppervlaktewater via bodempassage ☐ geïnfiltreerd naar de bodem ☐ anders, n.l. Toelichting: zowel het landelijk beleid als het beleid van het waterschap is er op gericht om schoon hemelwater van daken en verharde oppervlakken niet af te voeren via de riolering, maar af te koppelen van riolering en te infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater. Neem contact op met het waterschap voor advies over de mogelijkheden.	a.u.b. aankruisen wat van toepassing is. NEEM CONTACT OP MET DE RIOLERINGS-AFDELING VAN DE GEMEENTE	
4.	Werkzaamheden nabij/in/op water of waterhuishoudkundige werken (Keurvergunning) Tijdens de bouwwerkzaamheden vinden plaats: • Tijdelijk onttrekken van (grond)water op bouwlocatie (bronnering). • Ongeveer 5 meter of minder nabij of in een (primaire) watergang. • Ongeveer 60 meter of minder nabij een primaire waterkering. • Ongeveer 25 meter of minder nabij een regionale waterkering. • Ongeveer 15 meter of minder nabij sluizen, duikers en/of stuwen. • Ongeveer 3 meter nabij rioolpersleidingen (eigendom waterschap). • Nabij een (riool)gemaal of RWZI. Dit in verband met een geluidscontour van 32 dBA en een stankcontour (variabel). ➤ Indien onbekend of twijfel, neem contact op met het waterschap. Toelichting: Voor werken in of aan water en/of waterhuishoudkundige werken en waterkeringen is een Keurvergunning van het waterschap nodig.	☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja	☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee

CHECKLIST WATERASPECTEN		Van toepassing op bouwplan JA / NEE	
5.	Grondwater - Het bouwplan bevat ondergrondse bouwwerken, zoals parkeergarage en/of kelder. - Tijdens de uitvoering en/of na de realisatie wordt grondwater onttrokken. - Het bouwplan bevindt zich binnen een grondwaterbeschermingsgebied - Is er sprake van bodemverontreiniging binnen het plan (ivm infiltratie van hemelwater). Toelichting: bij grote ondergrondse constructies dient u contact op te nemen met de provincie. De provincie is verantwoordelijk voor het grondwaterbeheer (inclusief drinkwaterwinning).	☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja	☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee
6.	Waterkwaliteit (WVO-vergunning) Door de activiteiten wordt de waterkwaliteit negatief beïnvloed door: - Tijdelijke of permanente lozingen van (grond)water op oppervlaktewater; - Uitlogende materialen toegepast op delen die in aanraking komen met hemelwater (zoals koper, lood of zink als dakbedekking, goot of pijp); - Gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen voor beheer van straten. ➤ Indien onbekend of twijfel, neem contact op met het waterschap. Toelichting: het lozen van water op een bestaande watergang kan de kwaliteit van het water in de watergang negatief beïnvloeden. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen of het toepassen van zink, koper of lood kan ervoor zorgen dat vervuilende stoffen in het water terechtkomen, waardoor de waterkwaliteit verslechterd. Voor het lozen van water op oppervlaktewater moet de initiatiefnemer een WVO-vergunning (Wet verontreiniging Oppervlaktewater) aanvragen bij het waterschap.	☐ Ja ☐ Ja ☐ Ja	☒ Nee ☒ Nee ☒ Nee
7.	Overig Heeft u nog opmerkingen?		

Indien op één van bovenstaande vragen "ja" wordt geantwoord, neem contact op met het waterschap.

LET OP 1

Dit formulier is GEEN VERGUNNINGSAANVRAAG. Het is 'slechts' een middel om duidelijk te krijgen of een plan in potentie wel of geen invloed heeft op de waterhuishouding. U dient zelf na te gaan welke vergunningen u nodig heeft om het uw plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht nog een Keurvergunning en/of een WVO vergunning aan te vragen (zie vraag 4 en 6). Houdt u rekening met een reactietermijn van 8 weken.

LET OP 2 voor indieners zijnde niet-overheid:

Als u deze checklist in het kader van de WATERTOETS gebruikt:

Het waterschap geeft formeel een wateradvies aan de gemeente. Wij verzoeken u hieronder de behandelend ambtenaar van de gemeente aan te geven.

Behandelend ambtenaar van gemeente :