



KASSENBOUWADVIES



HALLENBOUWADVIES



UTILITEITSBOUWADVIES



Zienswijze Beusichemseweg 56 – 't Goy



**3d visualisatie toekomstig bedrijfsplan
(voorkant)**

Zienswijze Beusichemseweg 56 – 't Goy

Opdrachtgever:

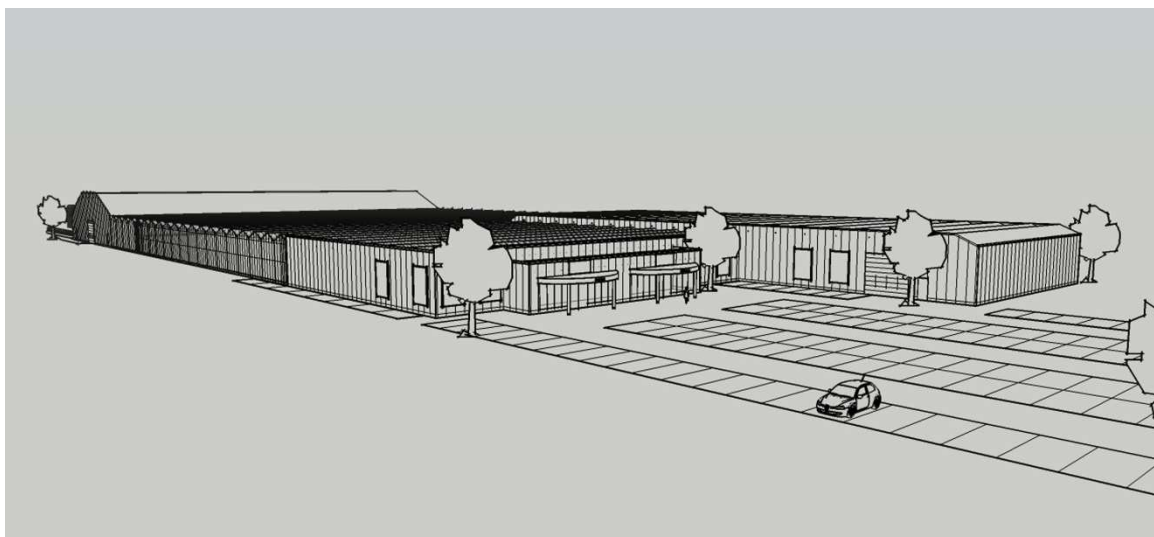
De Bruijn Groencentrum B.V.
F.A.M. (Frank) de Bruijn
Beusichemseweg 56
3997 MK 't Goy

E-mail: info@tuincentrumdebruijn.nl
Tel: 06-25055240 – 030-6011365
Internet: www.tuincentrumdebruijn.nl

Datum: 12-08-2014, herziening 1:/ 03-09-2014

Projectnummer: 140007

Kadastraal perceel: L 432 – gemeente Houten



Adviseur:

Kassenbouwadvies
Wettersum 14
9041 VN Berltsum

E.T. (Elbert) van Uffelen,
tel. 06-29217780,
E-mail: info@kassenbouwadvies.nl

Paraaf:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. van Uffelen'.



Inhoud

1. Inleiding	4
2. Bedrijfs economisch belang.....	5
2.1 Waterpot	5
2.2 Online	5
2.3 Tuincentrum van Houten	6
2.4 Waarborging veilingafzet	7
2.5 Kengetallen.....	7
2.6 Samengevat	7
3. Ligging	8
4. Geldende beheers verordening.....	9
5. Beleid	10
6. Planbeschrijving.....	11
7. Onderzoek	16
7.1 Bodem	16
7.2 Water.....	17
7.3 Geluid	19
7.4 Luchtkwaliteit	20
7.5 Externe veiligheid	22
7.6 Archeologie.....	24
7.7 Flora en fauna.....	26
7.8 Landschap.....	27
7.9 Verkeer en parkeren.....	28
8 Planschadesovereenkomst.....	29
9 FASERING UITVOERING	40
10 Participatie biovergister project.....	40
RESUME zienswijze.....	41
Bijlagen	42

1. Inleiding

Aan de Beusichemseweg 56 ligt Groencentrum De Bruijn. Dit familiebedrijf is eind jaren '50 opgericht en is sindsdien gegroeid tot een volwaardig tuinbouwbedrijf, waaronder de kweek en verkoop van bloemen en planten. Recentelijk heeft er een juridisch geschil gespeeld aangaande de detailhandelsactiviteiten van Groencentrum de Bruijn. In de onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Groencentrum zijn deze detailhandels activiteiten nauwkeurig bepaald en vastgelegd. Als Groencentrum wordt aangemerkt een bedrijf waar hoofdzakelijk groene producten en groen gerelateerde producten worden verkocht ondergeschikt aan een bestaande kwekerij, waarbij maximaal 3.808 m² van de bebouwing mag worden gebruikt als verkoopoppervlakte ten behoeve van het Groencentrum. Minimaal 70% van de 3.808 m² verkoopoppervlak dient voor de verkoop van levende groenproducten (planten) gebruikt te worden. Het restant (maximaal 30%) mag gebruikt worden voor overige groen gerelateerde producten. Minimaal 75% van het totale verkoopoppervlak dient gebruikt te worden voor zelf gekweekte/geteelde planten. Het restant (maximaal 25%) mag gebruikt worden voor de verkoop van planten die door derden zijn gekweekt.

Daarnaast heeft de buurman, transportbedrijf De Rooy, uitbreidingsplannen waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Deze nieuwbouw heeft tot gevolg dat een deel van de kassen een vermindering aan zon- en daglichttoetreding ondervindt met als gevolg dat de kassen voor de kwekerij minder functioneel zullen worden. Reeds is de bouw ook aangevangen na verstrekken van de vergunning.

Nu de detailactiviteiten zijn vastgelegd en een gedeelte van de kwekerijkassen minder opbrengst zullen gaan generen heeft de heer De Bruijn zijn bedrijfsplan bij moeten stellen. Immers meer inkomsten uit detailhandelsactiviteiten zijn voor de planperiode van 10 jaar niet te verwachten en de opbrengsten vanuit de kwekerij zullen afnemen door een minder gunstige bezonning.

Om voor de komende 10 jaar (en langer) het bedrijf op een duurzame bedrijfsvoering voort te kunnen zetten is een verdere schaalvergroting van de agrarische activiteiten noodzakelijk alsmede een herschikking van de interne bedrijfslogistiek en een alternatieve functietoekenning (opslag en winkel ondersteunende horeca) voor het deel van de kassen welke een vermindering van bezonning ondervinden.

Door de kwekerij verder uit te breiden kan op een meer efficiënte wijze geproduceerd worden en kan ook de productie omvang vergroot worden. Deze extra productie zal deels als vergrotend assortiment via het eigen detailhandelsbedrijf (om te voldoen aan de vraag vanuit de consumenten) worden afgezet en zal tevens ook verkocht worden via de reeds bestaande veilingafzet.

2. Bedrijfs economisch belang

In dit onderdeel treft u de belangrijkste zaken omtrent de economische noodzaak van het toekomstige bouwplan

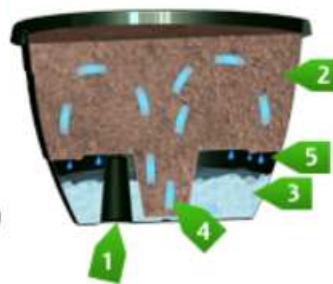
2.1 Waterpot

Groencentrum de Bruijn oftewel Tuincentrum de Bruijn kenmerkt zich eigen door de eigen kwekerij. Op deze manier kant het bedrijf inspelen op de wensen van de consument en de laatste trends op het gebied van perkgoed en tuin en huis planten.

De Bruijn heeft voor het behoud van mooie planten een nieuw concept gelanceerd; de waterpot.

Gebbruik van de Waterpot

- Giet water boven in de waterpot totdat het waterreservoir (3) vol is en het water er via de overloop (1) weer uitloopt.
- Via de capillaire werking van de potgrond (2) wordt het water opgezogen. (4)
- Het water verspreidt zich door de grond.
- Overtollig water loopt terug in de buffer. (5)
- Wacht met de volgende watergeefbeurt totdat de potgrond aan de bovenkant droog aanvoelt.
- Voeg wekelijks bemesting toe.



Met de idee zijn de consumenten zekerder van mooie planten aan huis en bedrijf. De verzorging vergt minder aandacht en dat geeft de consument meer (tuinier) gemak. Deze ontwikkeling zet zich door en de vraag naar het product neemt toe. De uitbreiding met de toekomstig bedrijfsplan geeft Tuincentrum De Bruijn de mogelijkheid om aan de ze groei een goed gehoor te geven en de consumenten te alle tijden in het seizoen te kunnen voldoen. Zonder uitbreiding van het bedrijf zal dit een lastig vervolg geven en zal Tuincentrum de Bruijn een nee moeten verkopen. Dit heeft als mogelijk gevolg dat de consumenten niet meer komen en het bedrijfsresultaat vermindert.

2.2 Online

In deze moderne tijd is het gemak van digitaal winkelen de normaalste zaak van de wereld geworden. Consumenten kiezen steeds meer voor digitaal bestellen en laten bezorgen of zelf afhalen. Deze ontwikkeling is ook bij Tuincentrum de Bruijn te merken. De digitale orders voor speciale producten zoals de waterpot en perkplanten in hangzakken neemt significant toe. Niet alleen regionaal maar ook nationaal komen de orders binnen bij Tuincentrum de Bruijn. Om aan deze vraag te kunnen voldoen dient er geïnvesteerd te worden in zowel software als hardware. Hieronder valt ook de opkweek van het product en klaarzetten voor afhalen of verzending. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is hier rekening mee gehouden in het toekomstig bedrijfsplan. Op deze manier kan Tuincentrum De Bruijn de online afzet goed gestructureerd wegzetten. De consument ervaart op deze wijze een nog betere en goede service van Tuincentrum De Bruijn. Tuincentrum De Bruijn staat dan ook in voor zijn goed opgebouwde imago van service en kwaliteit.

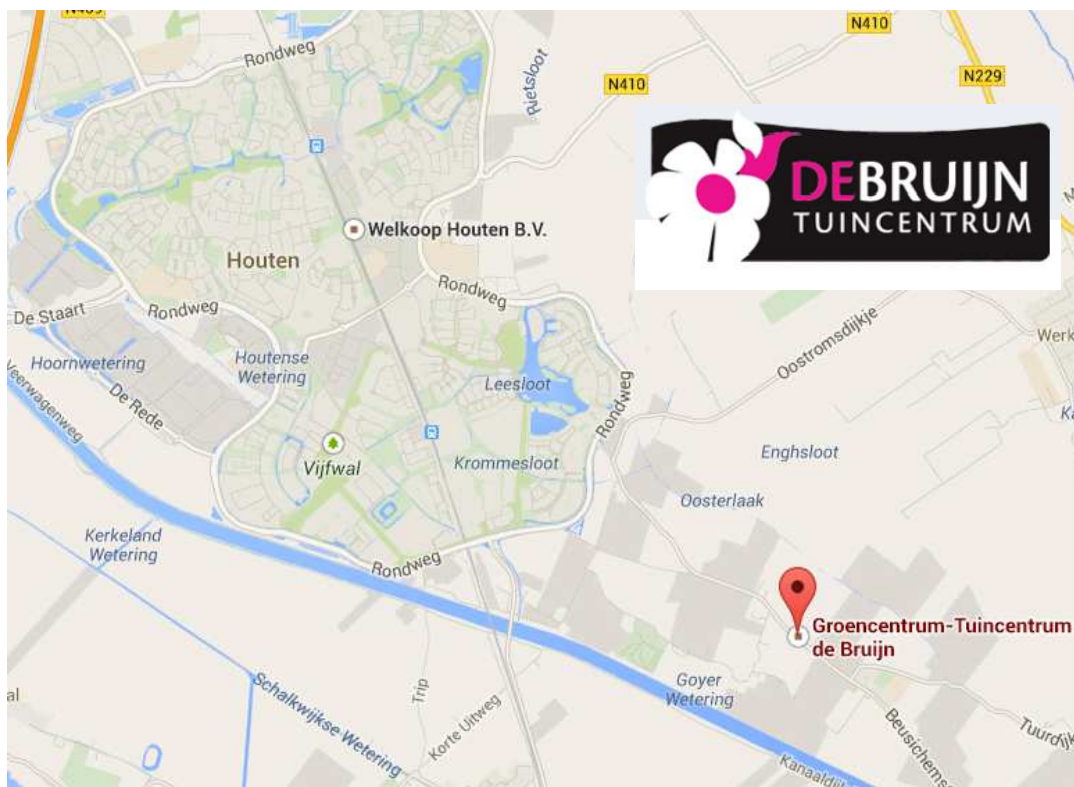
2.3 Tuincentrum van Houten

Tuincentrum De Bruijn gelegen aan de Beusichemseweg 56 te 't Goy wil zich eigen profileren als de tuincentrum voor Houten en de omliggende regio. Door in te zetten op een hoogwaardige en kwalitatieve bedrijfsvoering en de realisatie van het toekomstig bouwplan wil Tuincentrum De Bruijn de eerder gestelde doelstelling behalen.

Door de jaren heen is Gemeente Houten gegroeid. De bevolking is zelfs verdubbeld in de afgelopen 15 jaar. De nieuwbouw van woonwijken staat niet stil en zet zich eigen door. De ruimte voor groei van Houten is nog aanwezig en dat resulteert in een groei van bevolking. Tuincentrum De Bruijn wil hier een belangrijke partner in zijn als belangrijke voorziening voor de gemeente.

		Onderwerpen	Bevolking (15 tot 65 jaar)
			Totaal bevolking (15 tot 65 jaar)
Geslacht	Perioden	Regio's	x 1 000
Mannen en vrouwen	1996/1998	Houten	16,3
	2000/2002	Houten	22,3
	2011/2013	Houten	32,4

© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 13-8-2014



De ligging van Tuincentrum De Bruijn ligt in het buiten gebied. Dit op korte afstand van Houten en omgeving. Door realisatie van het toekomstig bouwplan kan de huidige locatie tot een aantrekkelijk en vertrouwd groencentrum / tuincentrum worden behaald, waar alle gemakken zijn voorzien en de consumenten niet alleen groen kopen maar ook groen beleven en zien. De teler verkoopt zijn eigen product met 100% enthousiasme in een geweldige ambiance. Het is de moeite waard om langs te gaan bij Tuincentrum De Bruijn.

2.4 Waarborging veilingafzet

Tuincentrum De Bruijn heeft de afgelopen jaren een groei gezien in de afzet van de eigen hoogwaardige planten. Deze afzet loopt ook grotendeels via de veiling. Het beoogde toekomstige bouwplan laat een ontwikkeling zien in het neerzetten van een kwalitatiever Groencentrum. Dit door meer ruimte voor bezoekers en betere voorzieningen te creëren. Desalniettemin is de afzet naar de veiling een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering. Hiervoor zijn nu ook voorzieningen opgenomen om deze stabiele peiler van het bedrijf in tact te houden. Bedrijfs economisch blijft de afzet naar de veiling van grote waarde. Het verpakken en verkopen via de veiling wordt door middel van de achterste gedeelte van het bouwplan gewaarborgd. Familie De Bruijn hecht grote waarde aan het kwekers origine.

2.5 Kengetallen

Groencentrum De Bruijn wil door middel van het toekomstig bouwplan een zekerheid inbouwen voor een duurzame en stabiele bedrijfsvoering. Door te voldoen aan de wensen die tegenwoordig gesteld worden wil Groencentrum De Bruijn financieel gezond blijven.

Het bedrijf kent momenteel een omzet van omme nabij zeshonderdvijftigduizend euro. Door te investeren in de toekomst zullen de kosten naar afzet gelijk blijven maar de verwachte omzet zal boven de één miljoen euro stijgen. Dit betekent een groei van ongeveer 50%. Door deze stap te zetten in ontwikkeling werkt Groencentrum De Bruijn naar een stabiel en vertrouwd bedrijf voor de toekomst. Indien het toekomstig bouwplan en bedrijfsvoering niet kan worden gerealiseerd word een verslechtering van het bedrijf niet uitgesloten.

De groei in cijfers voor het bedrijf is in nauwe samenwerking met Flynth accountants en adviseurs opgesteld. De bedrijfsadviseur is Ing. P.J.A. (Peter) de Vreede



2.6 Samengevat

- Tegemoet komen aan de vergroting van eigen ontwikkeling zoals de waterpot
- Tegemoet komen aan de online verkoop ontwikkeling
- Verbetering positievorming als tuincentrum van Houten
- Bedrijfs continuïteit op verkoop via Groencentrum en veilingafzet waarborgen
- Verbetering en vergroting van de financiële positie van Groencentrum De Bruijn

Indien gewenst kan er een mondeling toelichting op dit onderdeel worden gegeven door familie De Bruijn en de betrokken adviseurs

3. Ligging

De locatie ligt in het oostelijk buitengebied van de gemeente Houten, nabij 't Goy. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven.



Groencentrum de Bruijn (binnen rode omlijning)

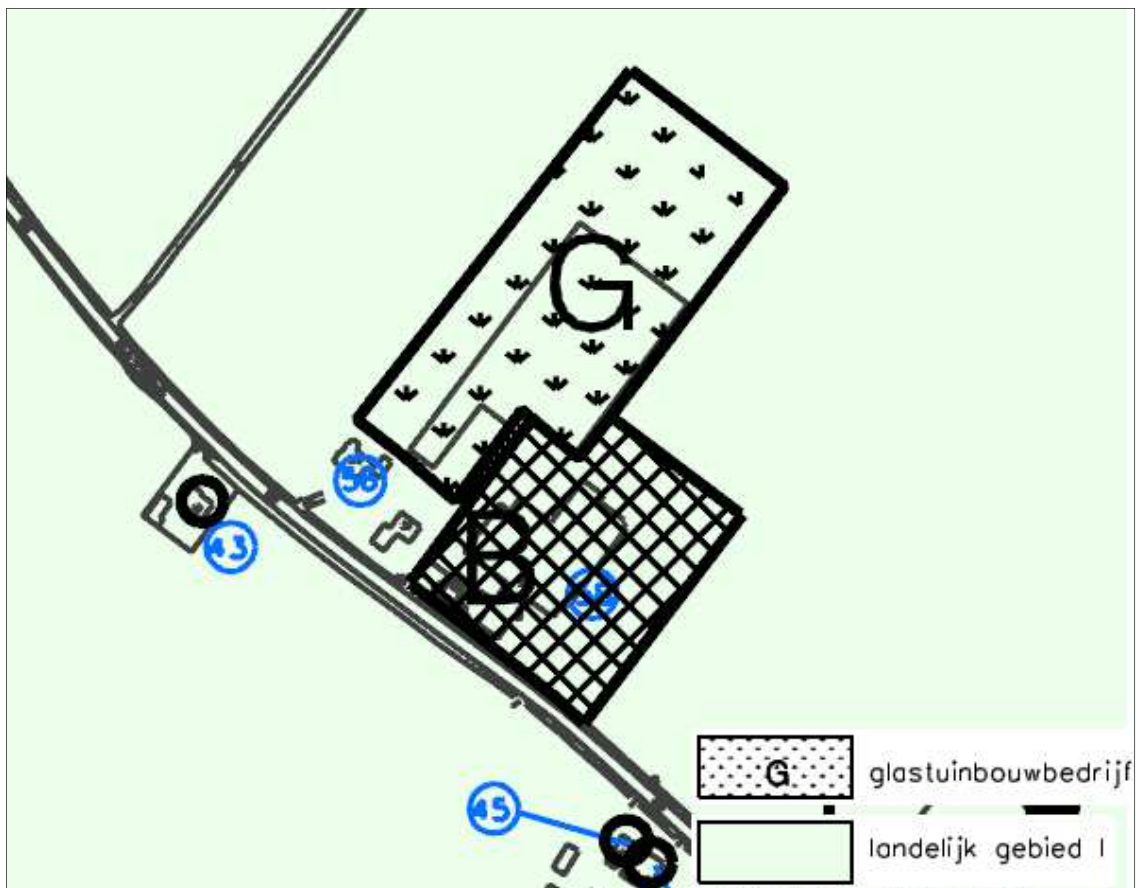


Vooraanzicht tuincentrum

4. Geldende beheers verordening

De geldende beheer verordening is de Beheer verordening Buitengebied en Schonauwenseweg zoals deze op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van Houten is vastgesteld. Deze beheer verordening heeft de regeling van het bestemmingsplan artikel 30 herziening Bestemmingsplan buitengebied integraal overgenomen. Dit plan is op 19 februari 2008 door de gemeenteraad van Houten vastgesteld. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Glastuinbouwbedrijf'. De gewenste uitbreiding komt echter buiten de bestemming (het bouwvlak) 'Glastuinbouwbedrijf' te liggen, binnen de bestemming 'Landelijk gebied 1'. Deze bestemming staat geen glastuinbouw toe. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.

Wel is in de beheer verordening een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ten behoeve van het vergroten van het op de plankaart aangegeven bouwvlak voor glastuinbouwbedrijven tot een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met dien verstande dat de nieuw op te richten bouwwerken moeten worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing, de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding vast moet staan en dat de omringende functies en waarden door de uitbreiding niet mogen worden aangetast.



Uitsnede plankaart beheersverordening Buitengebied en Schonauwenseweg

5. Beleid

Voor de locatie is met name het provinciaal en gemeentelijk beleid van belang.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is in februari 2013 vastgesteld. Hierin is het provinciale beleid omtrent glastuinbouwbedrijven aangegeven. De provincie vindt bundeling van glastuinbouwbedrijven gewenst en handhaven daartoe het ruimtelijk beleid voor twee glastuinbouwconcentratiegebieden in de provincie: één in de Harmelerwaard en één in De Ronde Venen. In deze gebieden is ruimte voor hervestiging van verspreid liggende bedrijven in Utrecht.

Verspreid liggend glastuinbouw kan verplaatsen naar de glastuinbouwconcentratiegebieden. De uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties is beperkt tot een omvang die noodzakelijk is voor een doelmatige voortzetting van het glastuinbouwbedrijf; maar maximaal 2 hectare. En slechts als er geen sprake is van zwaarwegende landschappelijke bezwaren en bestaande omringende functies niet onevenredig worden aangetast of beperkt.

De [Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013](#) (PRV) bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen. De PRV sluit aan op de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

Na uitbreiding zal een glastuinbouwbedrijf ontstaan van 2 ha. Dit is passend binnen de maximaal toegestane oppervlakte van 2 ha uit het provinciale beleid. Omringende functies worden niet aangetast of beperkt. Gezien de verminderde insteek in het gebied is er ook geen sprake van zwaarwegende landschappelijke bezwaren tegen het voornemen.

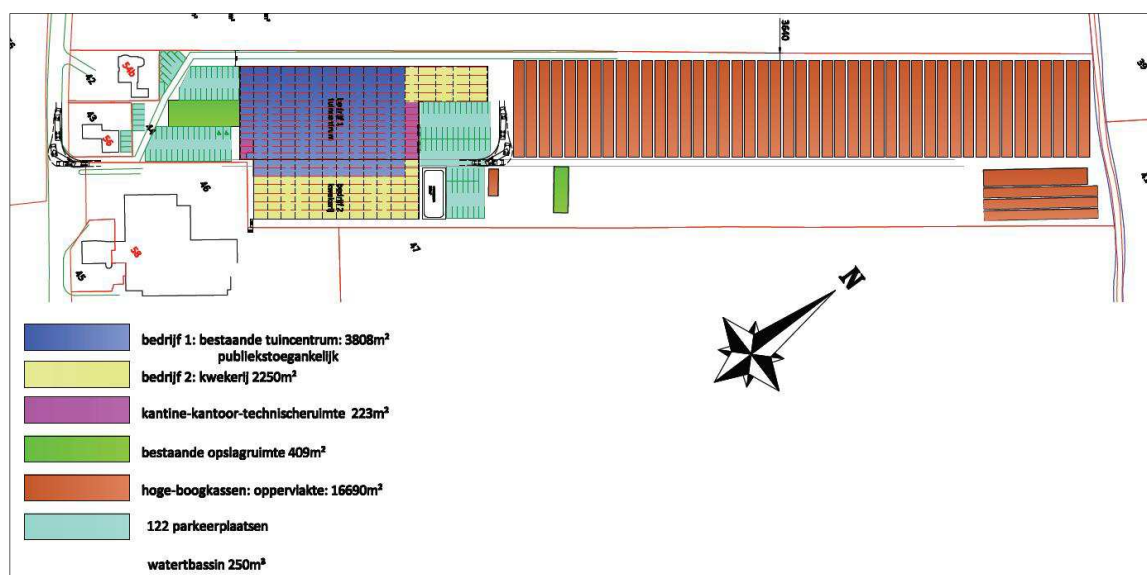
Het gemeentelijk beleid is opgenomen in de ruimtelijke visie 2015: Levende ruimte. In deze visie wordt geconcludeerd dat de landbouw gezien de gunstige productieomstandigheden in het gebied ook voor het komend decennium in het Houtense buitengebied een belangrijke grondgebruiker zal zijn. Om te kunnen concurreren wordt schaalvergroting belangrijk geacht. Ongebreidelde schaalvergroting is niet verantwoord. Dit proces moet goed planologisch begeleid worden. Hiervoor wordt getoetst aan het landschapsbeleidsplan.

In het landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied + wordt met name de realisatie van grote fruitschuren als bedreiging voor het gebied gesignaleerd. Specifieke uitspraken aangaande de uitbreiding van het kassenareaal worden niet gedaan. Wel is er een algemene lijn te herkennen. Uitbreiding en schaalvergroting moet samen gaan met een landschappelijke inpassing. Een kwaliteitsverbetering wordt in casu al bereikt doordat de nieuwe bebouwing (kassen) minder ver het gebied in zal gaan steken dan de bestaande hoge boogkassen welke met plastic zijn bedekt. Een verdere landschappelijk inpassing middels begroeiing is niet reëel omdat dit de lichtopbrengst in de kassen vermindert. Voor de uitstraling op de omgeving is het van groot belang of de gevel transparant is of niet. De toenemende afscherming van gevels heeft een grote invloed op de beleving van de glastuinbouw. Hoe transparanter de gevel, hoe zachter de grens tussen binnen en buiten. De transparante kas is de etalage van de tuinbouw. Om de overgang zo zacht mogelijk te laten zijn zullen de kassen in zijn geheel transparant zijn.

6. Planbeschrijving

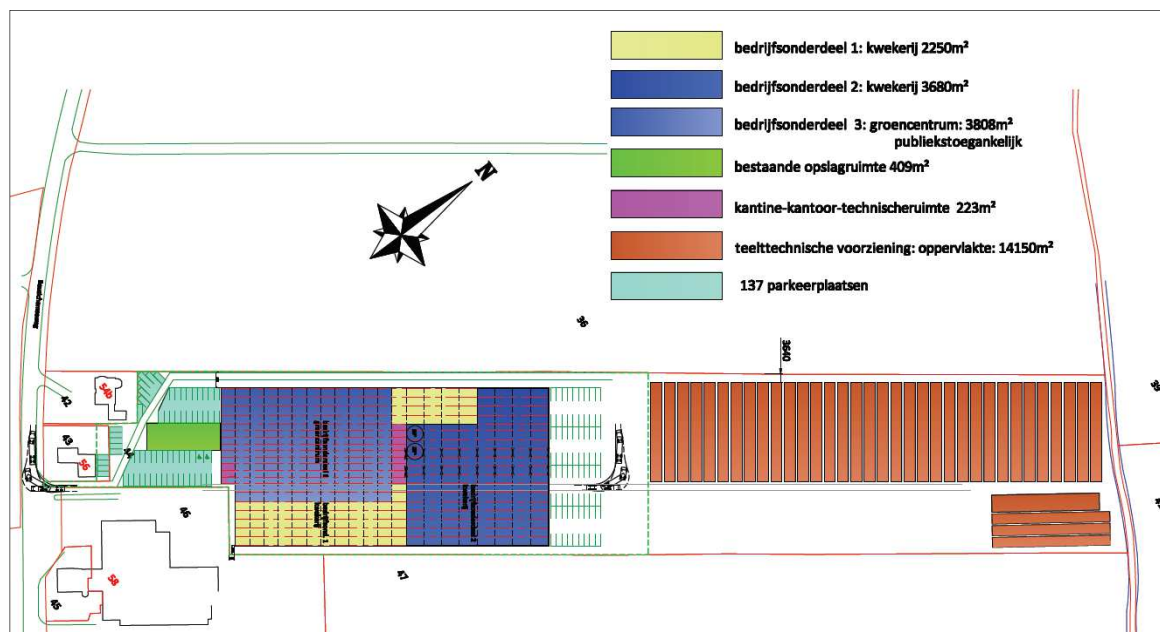
Aan de Beusichemseweg 56 is Groencentrum 'De Bruijn' gevestigd. Dit bedrijf richt zich op de kweek en verkoop van bloemen en planten. De gronden grenzend aan het Groencentrum zijn in gebruik als tuinbouw- en weidegrond. Initiatiefnemer heeft het voornemen om een bestaande kas uit te breiden ten behoeve van uitsluitend de kweekactiviteiten (geen detailhandel). De achterste kas op het perceel zal naar achteren worden verlengd.

Op de volgende afbeelding is de huidige situatie aangegeven. Het voorste deel van het perceel is in gebruik als bedrijfsbebouwing. Op het achterste, oranje deel staan nu teelt ondersteunende voorzieningen in de vorm van boogkassen. Het oostelijk gelegen gele bedrijfsdeel zal, als gevolg van de nieuwbouw van De Rooy, minder inzetbaar zijn als kwekerij.



Huidige situatie

Op de volgende afbeelding staat de vergunde situatie aangegeven. In vergelijking met de huidige situatie is een extra kwekerijgedeelte met een oppervlakte van 3.680 m² toegestaan.



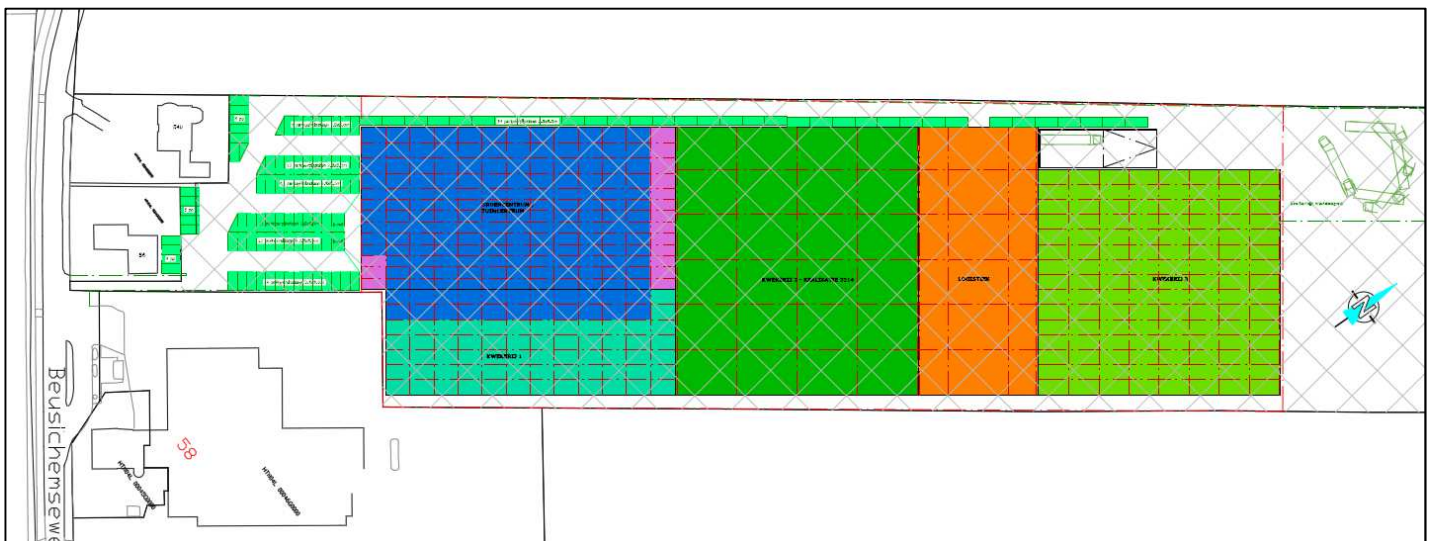
Vergunde situatie

Op de volgende afbeelding is de situatie op termijn aangegeven. In de situatie wordt een wijziging doorgevoerd op de vergunde situatie. Voor kwekerijdeel 3 (hard groene kleur links van het oranje deel) wordt een nieuw type kas gerealiseerd. Daarnaast wordt binnen de bestaande planologische mogelijkheden een bedrijfslogistiek deel toegevoegd (oranje kleur). Daarnaast voorziet het plan in een toevoeging van extra kassen (licht groene kleur). Met de toevoeging van dit kassenareaal is een duurzame agrarische bedrijfsvoering mogelijk.

Aan de voorzijde wordt circa 400 m² aan opslagruimte gesaneerd en het ingericht als parkeerterrein. Op deze wijze kan de parkeerbehoefte voor de detailhandelstak van het bedrijf conform de Nota Parkeernormen Houten (december 2013) op eigen terrein worden opgelost. Hiermee wordt voorkomen dat bij drukke dagen aan de Beusichemseweg wordt langs geparkeerd.

Voor het lichtblauwe / groene plandeel is gezocht naar een alternatieve functie. Door de verminderde bezonning, als gevolg van het bouwplan van De Rooy, is inzet van deze kassen voor een kwekerij bedrijfsmatig niet rendabel. Een deel van deze ruimte (400 m²) kan ingezet worden voor detailhandel als gevolg van de sloop van de opslagruimte. Het resterende deel zou aangewend kunnen worden voor (stille) opslag en winkelondersteunende horeca.

De nieuwe bebouwing zal een bouwhoogte krijgen van 8 meter. Deze hogere kassen hebben als groot voordeel dat een veel grotere luchthoeveelheid d.m.v. zon kan worden opgewarmd. Per saldo heeft dit een afname aan energie gebruik tot gevolg. Met de hoogte van 8 meter wordt aangesloten op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Houten.



Situatie op termijn zonder oplossing voor nieuwbouw De Rooy

Voor de toekomst is er een totaal visie uitgewerkt. Hierbij is ook een oplossing gevonden voor de nieuwbouw compensatie van De Rooy. Zie hieronder



Gewenste situatie met Groencentrum + ondersteunende horeca + (stille) opslagfaciliteiten tbv bedrijfsopslag

	Bedrijf 1 - Groencentrum/tuincentrum/ 3808 m2 - publiekstoegankelijk
	Bedrijf 2 - Bedrijfsopslag - 2190 m2
	Ondersteunende horeca 100 m2
	Bedrijf 3 - Kwekerij 2 - 2311 m2
	Bedrijf 4 - Logistiek (incl laadkuil) - 2625 m2
	Bedrijf 5 - Kwekerij 3 - 3890 m2
	Kantoor, Kantine, Sanitair, Technische ruimte - 476 m2
	152 Parkeerplaatsen, volgens NEN 2443
	Boogkassen (seizoensgebruik)
	Bouwvlak - 20.000 m2
	Gehele perceel glastuinbouw functie

Wateropvang

De aanleg van een HWA wateropvangvoorziening zal worden gerealiseerd in onderdeel bedrijf 5 door middel van silo's. Het opvangen van regenwater en gebruiken in de kwekerij geeft een duurzame input op de waterhuishouding. Tevens geeft deze inzet een voordeel naar het waterschap toe. Zie ook hoofdstuk 6.2



Maatvoering bouwvlak na uitbreiding

Het toekomstige bouwvlak zal naar achteren verlengd moeten worden. Hierdoor krijgt het bouwvlak een oppervlakte van ongeveer 250 bij 80 m (in totaal 2 ha). Deze maatvoering voldoet aan de provinciale beleidsregels voor glastuinbouwbedrijven en is mits goed onderbouwd in overeenstemming met het gemeentelijke beleidskader. Zie ook de tekening in productie **1**.

Daarnaast is het van belang dat het gehele perceel (kadastraal bekend als L 432) de glastuinbouwfunctie krijgt. Hiermee kan in de toekomst gewerkt worden aan een sterke bedrijfsvoering.

7. Onderzoek

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 Bodem

Beleid en regelgeving

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Daarnaast is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing in verband met de aan- en afvoer van mogelijk verontreinigde grond.

Planspecifiek

In de voorliggende situatie is geen sprake van een bestemmingswijziging. De hoofdbestemming blijft agrarisch. Daarom hoeft in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Wel kan het zo zijn dat in het kader van de aanvraag om bouwvergunning alsnog een verkennend bodemonderzoek overlegd dient te worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7.2 Water

Beleid en regelgeving

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het hydrologisch systeem wordt met het uitgewerkte toekomstplan verandert. Er vindt een wijziging in de waterhuishoudkundige situatie plaats. Er zal nieuwbouw plaatsvinden en dat heeft tot gevolg dat er een toename is van verhard oppervlak hieruit volgend is er een wijziging van de mogelijkheid tot waterinfiltratie in de bodem. De aanleg van een waterinfiltrerende greppel op eigen grond zal hiertoe als maatregel worden aangelegd.

Ten behoeve van de watertoets is er overleg geweest met de waterbeheerder. Dit in de persoon van Dhr. Dries Schuwer van de afdeling planvorming en advies van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Een plantekening is overlegd waar de maatregel waterinfiltratie is uitgewerkt. Tevens is de aanleg van een eigen watersilo voor hemelwater een optie, deze is nog niet meegenomen op het waterkundig plan. De exacte uitvoering wordt in een later stadium besproken met het waterschap.

Conclusie

*“In het plan is sprake van een toename van circa 14.000 m² aan verhard oppervlak. Op basis van onze vuistregel (45 mm) komt dit neer op minimaal **632 m³** aan waterberging (0,045 x 14.000).*

Indien er sprake is van een toename van meer dan 10.000 m² aan verhard oppervlak dient conform de Keur (2009) een maatwerkberekening te worden uitgevoerd. De berekening wordt uitgevoerd door het waterschap. Op basis van de uitkomsten van de maatwerkberekening wordt, in overleg met het waterschap, het definitieve ontwerp van de greppel vastgesteld.

Voor het laten toenemen van het verhard oppervlak en het graven van oppervlaktewater moet een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap. De maatwerkberekening is onderdeel van de aan te vragen watervergunning. “

Zodra er word overgegaan tot WABO aanvragen kan het definitieve ontwerp voor het waterschap worden kortgesloten.

Zie tevens de bijbehorende stukken in productie **2** en **3** van de bijlagen.

7.3 Geluid

Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - o verzorgingstehuizen;
 - o psychiatrische inrichtingen;
 - o medisch centra;
 - o poliklinieken;
 - o medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Het voornemen maakt geen nieuwe geluidgevoelig objecten mogelijk. De uitbreiding heeft geen extra geluidhinder tot gevolg.

Het huidige bedrijf ontvangt op de dag de transporten voor aanvoer en afvoer van goederen. Hier zal geen verandering in plaats vinden. 's-avonds binnenkomende transporten zijn voor nu niet benodigd. Indien wel benodigd geeft het activiteitenbesluit (AIM melding) een stelling tot 4 transporten per avond waar geen onderzoek voor hoeft te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

7.4 Luchtkwaliteit

Beleid en regelgeving

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om de aanleg van bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijk plan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe bestemmingsregeling toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

Gelet op de regelgeving voor luchtkwaliteit mag verondersteld worden dat, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, deze geen noemenswaardige invloed heeft op de luchtkwaliteit. Volgens Besluit en Regeling NIBM hoeft er voor luchtkwaliteit tot 2 hectare bouwvlak geen onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het planinitiatief heeft geen wezenlijke invloed op de luchtkwaliteit.

7.4.2

Bij controle van de Bedrijven en milieuzonering is de volgende uitvoering van belang. Het bedrijf met gasgestookte kassen / schuurkassen dienen minimaal 30 meter van gevoelige objecten te staan. Hier wordt aan voldaan met dit plan.

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C		10	30	2	1 G	1 B	L	
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:											
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C		10	30	2	1 G	1 B	L	
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C		10	30	2	1 G	1 B	L	
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C		10	30	2	1 G	1 B	L	

Brondocument: 201407-bijlage-1-richtafstandenlijst-1

<http://www.vng.nl/onderwerpenindex/milieu-en-mobiliteit/externe-veiligheid/bedrijven-en-milieuzonering>

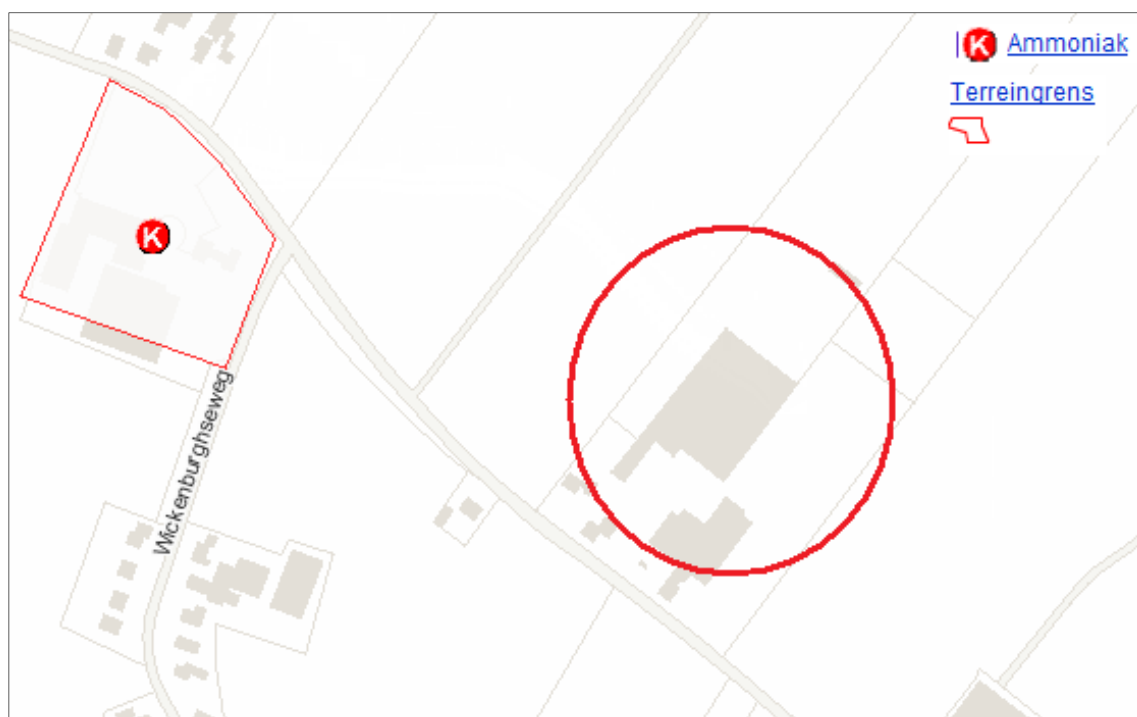
7.5 Externe veiligheid

Beleid en regelgeving

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (onder andere LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de site Risicokaart.nl kan worden vastgesteld of er in de directe omgeving van het plangebied inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart (locatie rood omcirkeld)

In de omgeving van de locatie is een risicovolle inrichting aanwezig vanwege de aanwezigheid van ammoniak (ammoniakoelinstallatie). Er gelden geen specifieke risicoafstanden of –contouren.



Het LPG-verkooppunt naast het Groencentrum heeft zijn activiteiten inmiddels beëindigd.

Conclusie

Gelet op de externe veiligheid zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen.

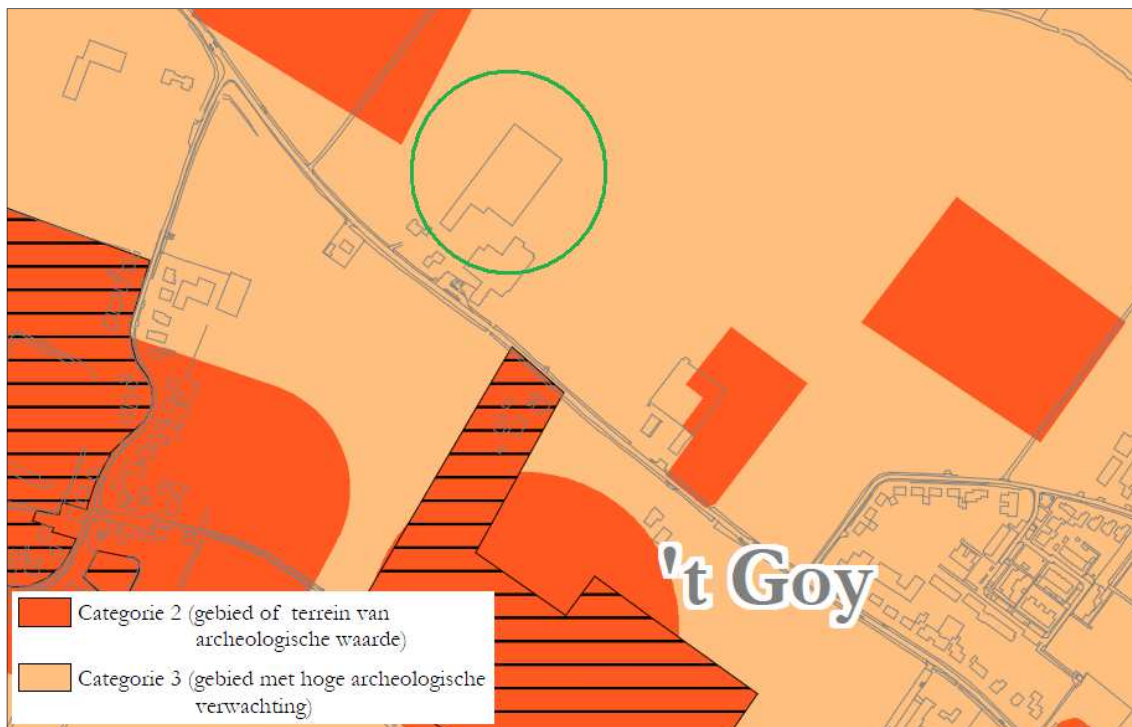
7.6 Archeologie

Beleid en regelgeving

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Middels het Paraplubestemmingsplan Archeologie, vastgesteld door de gemeente Houten op 23 juni 2011 en onherroepelijk geworden op 8 september 2011, is vastgelegd op welke wijze in de bestemmingsplannen van de gemeente Houten omgegaan dient te worden met het aspect archeologie. Afhankelijk van de archeologische vindplaats of verwachtingswaarde op een perceel moeten meer dan wel minder onderzoeksverrichtingen uitgevoerd worden om het plan te onderbouwen.

Planspecifiek





Uit dit parapluplan is gebleken dat het gebied in een zone 'waarde- archeologie 3' ligt: gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt dat een archeologisch onderzoek verplicht kan zijn bij een ingreep in de bodem met een oppervlak van meer dan 500 m² en een bodemdpte van meer dan 0,5 m beneden maaiveld. Daarvan is bij voorliggend planinitiatief wel sprake.

Ten behoeve van dit onderdeel is er door Archeo Support B.V. een archeologisch bureau-onderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit rapport vindt u terug in productie 4 van de bijlagen. In productie 5 vindt u de goedgekeurde PvA ten behoeve van dit onderzoek.

Conclusie vanuit rapport - Publicatie 2014-12

"De onderzoekslocatie heeft door haar ligging op de stroomgordel van Houten een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd. Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem, afgezien van een tot 50 cm dikke bouwvoor, grotendeels onverstoord is en er sterk gehomogeniseerde oeverafzettingen op beddingafzettingen voorkomen. Lokaal is de bodem dieper verstoord door de aanwezigheid van leidingen en afvalkuilen. Ook het rooien van bomen kan de bodem (lokaal) hebben verstoord. Tijdens het onderzoek is geen archeologische laag aangetroffen. Evenmin zijn er archeologische resten en indicatoren aangetroffen. Omdat er geen enkele aanwijzing is voor de aanwezigheid van een archeologische laag en daarmee een vindplaats binnen het plangebied, wordt geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Houten, om op basis van deze rapportage te besluiten of de onderzoekslocatie definitief kan worden vrijgegeven. De archeologische meldingsplicht conform art. 53 en 54 van de Wamz blijft sowieso bestaan. Als er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan de bevoegde overheid te worden gemeld. Als er vanuit de bevoegde overheid geen op- of aanmerkingen op deze rapportage komen, dan kan deze versie als de definitieve worden beschouwd."

7.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.



Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een natuur- of groengebied met een beschermde status. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van een Ecologische Hoofdstructuur.

Onderhavig plan betreft geen bestemmingswijziging (verruiming bouwvlak). Het erf is reeds decennia lang als tuinbouwbedrijf in gebruik en is reeds verhard/gecultiveerd. Het plan heeft dan ook geen nadelige effecten voor beschermde soorten.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie bestaat er geen bezwaar tegen de realisatie van het plan.

7.8 Landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het rivierenlandschap. Dit landschap is herkenbaar aan de hoger gelegen stroomruggen. Het landschap van de stroomrug bestaat uit een halfopen landschap met een onregelmatige blokverkaveling. Door de hoger gelegen ligging is hier bewoning ontstaan in de vorm van boerderijlinten. Kenmerkend is dat deze gronden met name geschikt zijn voor de tuinbouw en fruitteelt. De fruitteelt drukt ook zijn stempel op de verschijningsvorm van het landschap. Het gaat hierbij niet alleen om de fruitbomen, maar ook om hiermee samenhangende verschijnselen als boomgaarden, afschermende windsingels, opslag in grote fruitschuren en verkoop aan huis. De erven in het plangebied zijn van oudsher vrijwel onbeplant. Het groencentrum vormt een logisch vervolg op de tuinbouwactiviteiten die van oudsher in het buitengebied van 't Goy plaatsvinden.

Door de uitbreiding van de kassen kan een landschappelijke verbetering plaatsvinden. De achter op het terrein aanwezige hoge boogkassen (>5 meter) zullen in zijn totaliteit worden verwijderd en vervangen voor lage boogkassen (<5 meter) die tijdens het seizoen worden gebruikt. Na het seizoen worden de boogkassen gestreken en klaargemaakt voor het volgende seizoen. Dit houdt in dat het achterste deel van de locatie lange tijd open blijft en als zodanig de openheid en zichtbaarheid van het landschap verbeterd. In onderling overleg met de gemeente kan aandacht worden besteed aan een mogelijke groene landschappelijke inpassing waarbij deze zodanig gekozen zal moeten worden dat geen schaduwwerking van de inpassing in de kassen plaats zal kunnen vinden.

De groene inpassing van het gehele bouwplan zal in overleg met de gemeente worden uitgewerkt in een zogeheten landschapsinpassingsplan. Deze fase zal worden doorlopen bij realisatie van de verschillende bouwstappen.

7.9 Verkeer en parkeren

De Beusichemseweg is een doorgaande noordwest/zuidoost georiënteerde verbindingsweg tussen Houten en Wijk bij Duurstede/Beusichem. Deze heeft een functie als 'buurtontsluitingsweg' en de ontsluiting kan als 'redelijk' worden gekarakteriseerd.

De beoogde ontwikkeling leidt ertoe dat er meer ruimte voor eigen kweek in kassen ontstaat. Het oppervlak aan detailhandel verandert niet, dus ook niet het aantal (extra) bezoekers. In de CROW is een parkeernorm opgenomen van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsoppervlak. Dit is gelijk aan de Nota Parkeernormen Houten (december 2013).

2.6 Parkeernormen winkelen en boodschappen

Onder de categorie winkelen en boodschappen wordt een groot aantal functies onderscheiden. Ook hier wordt een bezoekerspercentage weergegeven en zijn de parkeernormen inclusief bezoekersparkeren. De parkeernormen zijn exclusief het vrachtwagen parkeren.

Tabel parkeernormen winkelen en boodschappen

functie	eenheid	norm	norm	norm	aandeel bezoekers	opmerkingen
Supermarkt	100 m ² bvo	3,0	3,5	4,5	90%	
Detailhandel	100 m ² bvo	2,5	3,0	4,0	85%	1
Bouwmarkt	100 m ² bvo	-	2,0	2,5	90%	2
Tuincentrum, groencentrum	100 m ² bvo	-	2,5	2,9	90%	2
Kringloopwinkel	100 m ² bvo	-	1,4	2,3	90%	
Grootschalige detailhandel	100 m ² bvo	-	6,5	-	80%	3
Meubelboulevard / woonboulevard	100 m ² bvo	-	2,1	-	95%	4
Winkelboulevard	100 m ² bvo	-	3,7	-	95%	5
Groothandel levensmiddelen	100 m ² bvo	-	7,4	-	80%	6
Perifere detailhandel	100 m ² bvo	-	2,5	3,0	95%	7

■ = Centrum

■ = Rest bebouwde kom Houten

■ = Kleine kernen en buitengebied

In de toekomstige situatie is voorzien in 115 parkeerplaatsen. Uitgaande van een publiek toegankelijk bedrijfsoppervlak van 3.808 m² (3908m² inclusief horeca), moeten er minimaal 110 parkeerplaatsen aanwezig zijn (38,08 x 2,9 = 110,4 (113,3 inclusief lichte horeca)). Hier wordt met 115 (toekomstig 152) parkeerplaatsen op eigen terrein aan voldaan. De aanleg van 115 parkeerplekken dient verplicht door Groencentrum De Bruijn B.V. te allen tijde te worden aangelegd.

De uitbreiding van het kassenareaal ten behoeve van de kwekerij leidt tot een beperkte toename van het bedrijfsmatige verkeer. Hierbij moet hoofdzakelijk gedacht worden aan het transport van de opgekweekte groenproducten naar de veiling. Voor de verkeersgeneratie van het glastuinbouwgebied zijn geen kerncijfers van het CROW beschikbaar. Kerncijfers gehanteerd in diverse bronnen lopen beperkt uiteen: 7,5 - 8,0 mvt/etmaal per bruto hectare glastuinbouw. De toename als gevolg van de uitbreiding is, gezien de huidige wegcapaciteit, dermate beperkt dat dit zonder problemen mogelijk is.

De parkeervoorzieningen voor de kwekerij gedeelte zal worden gerealiseerd nabij de logistieke ruimte. Dit zal worden meegenomen in een toekomstige omgevingsvergunningaanvraag.

Voor het onderdeel verkeer van het groencentrum is een verkeersanalyse gemaakt door een verkeerskundig bureau.

Dit rapport vindt u in productie 6 van de bijlagen.

8 Planschadesovereenkomst

Ten behoeve van dit project kan een planschade overeenkomst benodigd zijn. Hiertoe willen wij voor mogelijke uitvoering van een planschade overeenkomst in gesprek met de betreffende afdelingen cq personen en adviseurs.

In dit onderdeel worden 3 opties weergegeven voor een planschade overeenkomst. In overleg met de gemeente is hier in te kiezen cq aan te passen. Zie ook productie 7

Voorbeeld 1 van een planschadeverhaalsovereenkomst met vooruitbetaling en afrekening op basis van werkelijk toegekende tegemoetkomingen in planschade

Overeenkomst

De ondergetekenden,

* De gemeente <...>, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester <...> (alternatief: of door <naam en functie>, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door <...> in zijn/haar hoedanigheid van burgemeester), handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. <...>, hierna te noemen de gemeente

(Verdergaand alternatief ingeval de burgemeester de tekeningsbevoegdheid heeft overgelaten aan een ander en het college de bevoegdheid om overeenkomsten (over planschade) te sluiten heeft overgelaten aan dezelfde persoon)

De gemeente <...>, te dezen vertegenwoordigd door <naam en functie>, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het burgemeester en wethouders d.d. <...>, hierna te noemen de gemeente)

* <aanhef en naam, adres, postcode, woonplaats>, hierna te noemen de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van bestemmingsplan <...>, projectbesluit <...>, of beheersverordening <...>, ten behoeve van de verwezenlijking van een project;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;

- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door adviseur <...>, dat het rapport daarvan als bijlage bij deze overeenkomst is gehecht en dat de uitkomsten van de risicoanalyse planschade partijen bevestigen in de verwachting dat uit de door de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien die voor tegemoetkoming in aanmerking komt;
- dat de gemeente evenwel bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een <Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade> heeft vastgesteld op grond waarvan een verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal <*binnen twee maanden*> de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat verzoeker *<binnen twee weken>* het totale in de risicoanalyse planschade genoemde bedrag van mogelijke planschade, berekend naar contante waarde, *<ad € ...>* als vooruitbetaling aan de gemeente zal overmaken door storting op rekeningnummer *<...>* ten name van de gemeente *<...>* onder vermelding van *<planschadekosten project ...>*.

Artikel 6

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de *<Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade>*.

Artikel 7

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 8

Indien en zodra blijkt dat het vooruitbetaalde bedrag met inbegrip van de wettelijke rente daarop tekortschiet, zal de gemeente dit schriftelijk aan de verzoeker meedelen, met de vraag het ontbrekende bedrag *<binnen twee weken>* aan de gemeente over te maken door storting op rekeningnummer *<...>* ten name van de gemeente *<...>* onder vermelding van *<planschadekosten project ...>*. De verzoeker verplicht zich aan een dergelijke vraag gevolg te geven.

Artikel 9

Wanneer de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening ter zake van de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, is verstreken en bovendien onherroepelijk is beschikt op eventueel te dezer zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade, zal de gemeente een eventueel te veel vooruitbetaald bedrag binnen twee weken aan de verzoeker restitueren, met vergoeding van de wettelijke rente.

Artikel 10

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend. Alsdan zal de gemeente het vooruitbetaalde bedrag binnen twee weken aan de verzoeker restitueren, met vergoeding van de wettelijke rente.

Artikel 11

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 12

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen

Aldus opgemaakt en getekend te <...> d.d. <...>

De gemeente: Burgemeester <...>

<Alternatief: ondertekening door iemand die door de burgemeester is gemachtigd tot tekening, of degene die én gemachtigd is om te tekenen én bevoegd is tot het aangaan van de overeenkomst.>

De verzoeker: *<Aanhef en naam>*

Etc.

Voorbeeld 2 van een planschadeverhaalsovereenkomst met vooruitbetaling en afrekening op basis van werkelijk toegekende tegemoetkomingen in planschade met als maximum het vooruitbetaalde bedrag.

Overeenkomst

De ondergetekenden,

* De gemeente <...>, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester <...> (*alternatief: of door <naam en functie>, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door <...> in zijn/haar hoedanigheid van burgemeester*), handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. <...>, hierna te noemen de gemeente

(Verdergaand alternatief ingeval de burgemeester de tekeningsbevoegdheid heeft overgelaten aan een ander en het college de bevoegdheid om overeenkomsten (over planschade) te sluiten heeft overgelaten aan dezelfde persoon)

De gemeente <...>, te dezen vertegenwoordigd door <naam en functie>, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het burgemeester en wethouders d.d. <...>, hierna te noemen de gemeente)

* <aanhef en naam, adres, postcode, woonplaats>, hierna te noemen de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van bestemmingsplan <...>, projectbesluit <...>, of beheersverordening <...>, ten behoeve van de verwezenlijking van een project;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door adviseur <...>, dat het rapport daarvan als bijlage bij deze overeenkomst is gehecht en dat de

uitkomsten van de risicoanalyse planschade partijen bevestigen in de verwachting dat uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, planschade kan voortvloeien die voor tegemoetkoming in aanmerking komt;

- dat de gemeente evenwel bereid is de door de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade tot een bepaald maximum aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een <Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade> heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal <*binnen twee maanden*> de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag, met als maximum het bedrag van de vooruitbetaling als bedoeld in artikel 5, te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat verzoeker *<binnen twee weken>* het totale in de risicoanalyse planschade genoemde bedrag van mogelijke planschade, berekend naar contante waarde, *<ad € ...>* als vooruitbetaling aan de gemeente zal overmaken door storting op rekeningnummer *<...>* ten name van de gemeente *<...>* onder vermelding van *<planschadekosten project ...>*.

Artikel 6

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de *<Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade>*.

Artikel 7

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 8

Wanneer de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1, vierde lid, Wet ruimtelijke ordening ter zake van de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, is verstreken en bovendien onherroepelijk is beschikt op eventueel te dezer zake ingediende aanvragen om tegemoetkoming in planschade, zal de gemeente een eventueel te veel vooruitbetaald bedrag binnen twee weken aan de verzoeker restitueren, met vergoeding van de wettelijke rente.

Artikel 9

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend. Alsdan zal de gemeente het vooruitbetaalde bedrag binnen twee weken aan de verzoeker restitueren, met vergoeding van de wettelijke rente.

Artikel 10

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.



Artikel 11

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te <...> d.d. <...>

De gemeente: Burgemeester <...>

<Alternatief: ondertekening door iemand die door de burgemeester is gemachtigd tot tekening, of degene die én gemachtigd is om te tekenen én bevoegd is tot het aangaan van de overeenkomst.>

De verzoeker: *<Aanhef en naam>*

Etc.

Voorbeeld 3 van een planschadeverhaalsovereenkomst zonder vooruitbetaling en met eindafrekening op basis van werkelijk toegekende tegemoetkomingen in planschade

Overeenkomst

De ondergetekenden,

* De gemeente <...>, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester <...> (*alternatief: of door <naam en functie>, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door <...> in zijn/haar hoedanigheid van burgemeester*), handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. <...>, hierna te noemen de gemeente

(Verdergaand alternatief ingeval de burgemeester de tekeningsbevoegdheid heeft overgelaten aan een ander en het college de bevoegdheid om overeenkomsten (over planschade) te sluiten heeft overgelaten aan dezelfde persoon)

De gemeente <...>, te dezen vertegenwoordigd door <naam en functie>, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente <...>, handelend ter uitvoering van het besluit van het burgemeester en wethouders d.d. <...>, hierna te noemen de gemeente)

*<aanhef en naam, adres, postcode, woonplaats>, hierna te noemen de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek heeft ingediend om een planologische maatregel te nemen ten aanzien van bestemmingsplan <...>, projectbesluit <...>, of beheersverordening <...>, ten behoeve van de verwezenlijking van een project;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat in verband hiermee door en voor rekening van de verzoeker een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door adviseur <...>, dat het rapport daarvan als bijlage bij deze overeenkomst is gehecht en dat de

uitkomsten van de risicoanalyse planschade partijen bevestigen in de verwachting dat uit de planologische maatregel planschade zoals deze door de verzoeker wordt verzocht kan voortvloeien die voor tegemoetkoming in aanmerking komt;

- dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een <Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade> heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. *planologische maatregel*: een besluit als bedoeld in artikel 6.4a, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- b. *verzoek*: het verzoek om een planologische maatregel;
- c. *planschade*: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- d. *aanvraag*: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal <*binnen twee maanden*> de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de <Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade>.

Artikel 6

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken *<binnen twee weken>* na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer <...> ten name van de gemeente <...> onder vermelding van *<planschadekosten project ...>*.

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te <...> d.d. <...>

De gemeente: Burgemeester <...>

<Alternatief: ondertekening door iemand die door de burgemeester is gemachtigd tot tekening, of degene die én gemachtigd is om te tekenen én bevoegd is tot het aangaan van de overeenkomst.>

De verzoeker: *<Aanhef en naam>*



9 FASERING UITVOERING

Het toekomstig bouwplan zal nu de verwachting is binnen 10 jaar worden uitgevoerd na vastlegging van het bestemmingsplan.

De fasering ziet er als het volgt uit (concept uitvoering):

Fase 1 tijdvak 1-3 jaar: Nieuwbouw deel 1 groencentrum (achterste gedeelte)

Fase 2 tijdvak 3-4 jaar: Nieuwbouw logistiek

Fase 3 tijdvak 4-6 jaar: nieuwbouw bedrijf 5 – teeltkas (achterzijde)

Fase 4 tijdvak 6-10 jaar: nieuwbouw voorzijde Groencentrum + opslag faciliteit

10 Participatie biovergister project

Op het naast gelegen perceel (achter de Rooij) van Groencentrum De Bruijn zijn derde partijen voornemens een bio vergister te plaatsen. Het standpunt van Groencentrum De Bruijn hierin is nog niet duidelijk uitgesproken cq geformuleerd. Indien het college een positief besluit zal geven wenst Groencentrum De Bruijn een goede voorlichting te ontvangen van de betrokken partijen.

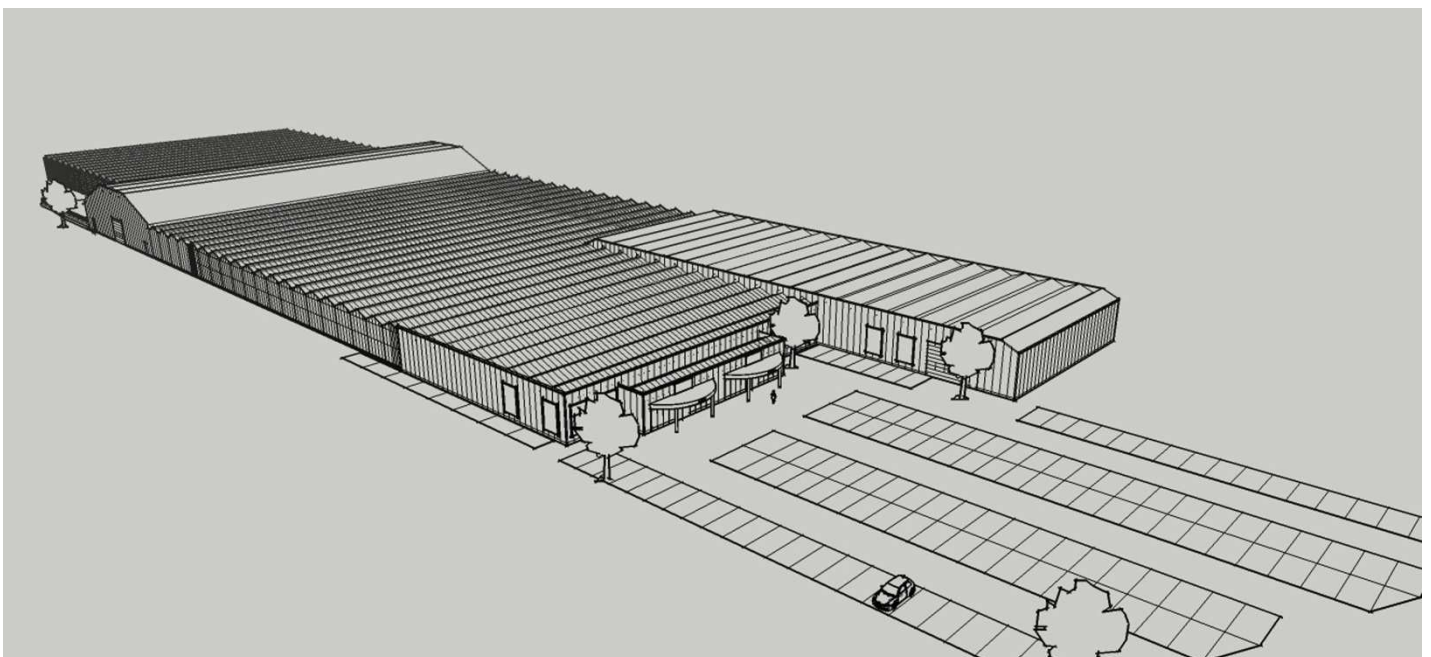
Het huidig standpunt is momenteel noch positief als negatief. Een gedegen locatie onderzoek en voorlichting zal meer duidelijkheid geven. Hierna kan Groencentrum De Bruijn zijn standpunt bepalen en uitspreken.

RESUME zienswijze

Met deze zienswijze voor de Beusichemseweg 56 te 't Goy worden de volgende onderdelen van het bestemmingsplan verzocht tot aanpassing cq aanvulling:

- Bouwvlak (bouwblok) aanpassen naar 20.000 m² (2 hectare)
- Gehele kadastrale perceel voorzien van de functie glastuinbouw
- Toevoeging van ondersteunende horeca (100 m²) ten behoeve van Groencentrum
- Toevoeging van (stille) opslag faciliteiten dit ten behoeve van **bedrijfsopslag** ter compensatie bouwplan De Rooy

EvU





KASSENBOUWADVIES



HALLENBOUWADVIES



UTILITEITSBOUWADVIES



Bijlagen

Productie 1 tot en met 7

PRODUCTIE 1

PRODUCTIE 2

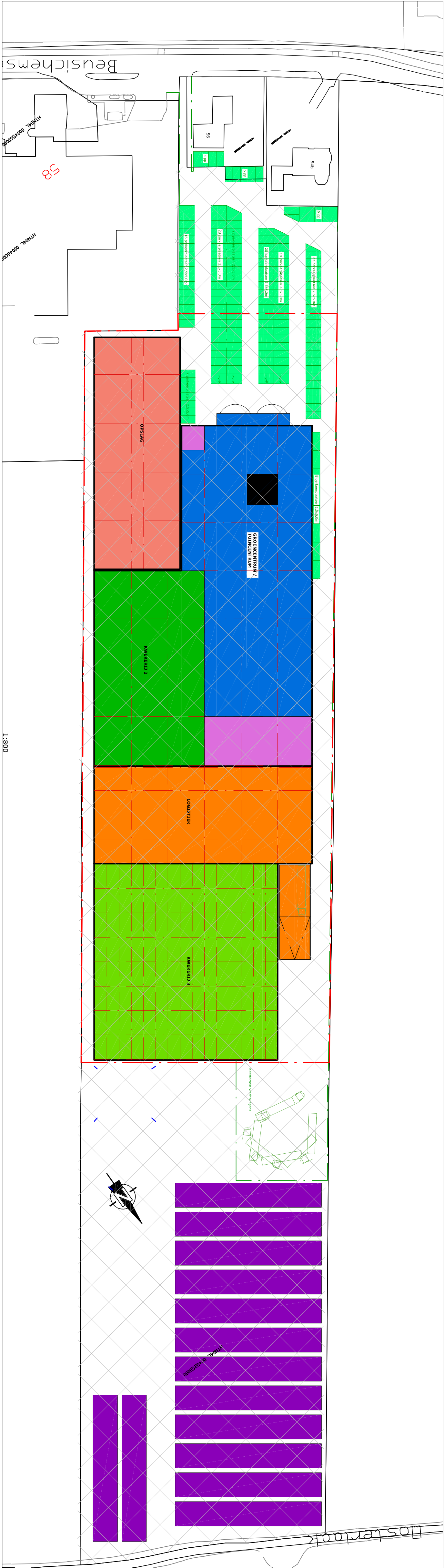
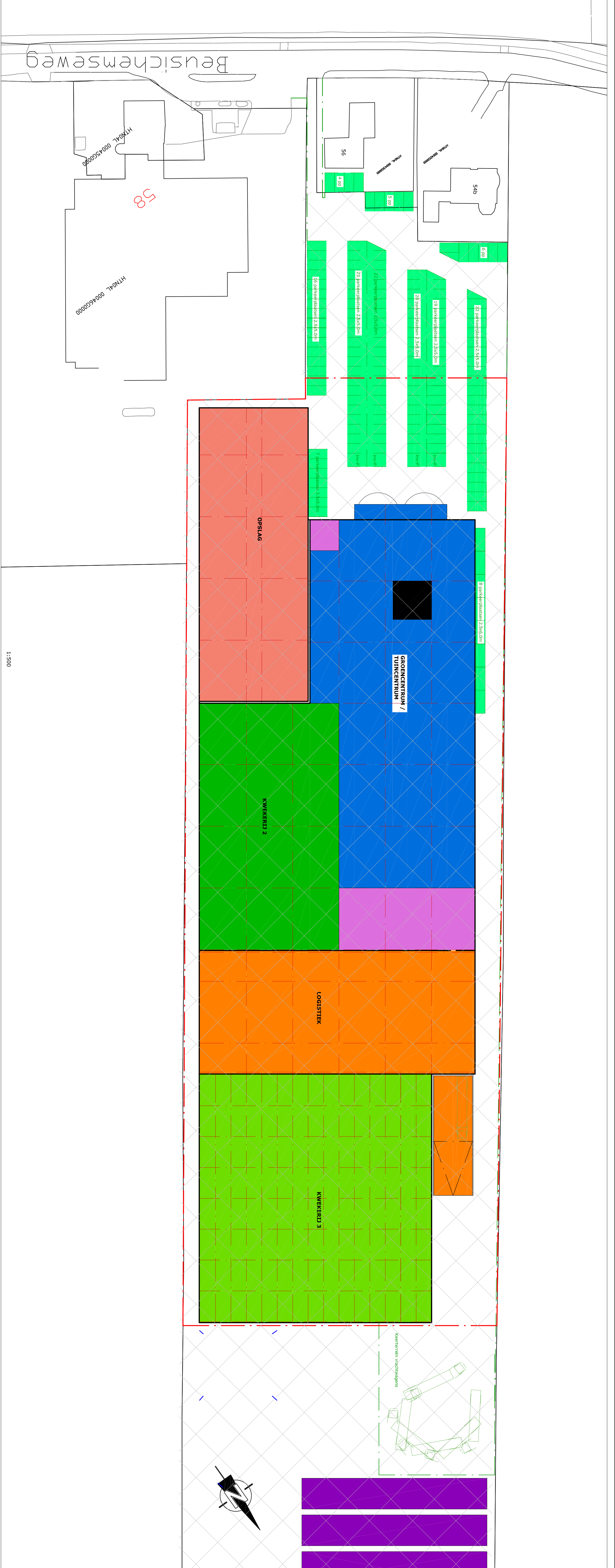
PRODUCTIE 3

PRODUCTIE 4

PRODUCTIE 5

PRODUCTIE 6

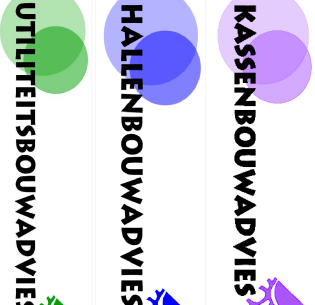
PRODUCTIE 7



- Bedrijf 1 - Groencentrum/tuincentrum/
3808 m2 - publiekstoegankelijk
- Bedrijf 2 - Bedrijfsopslag - 2190 m2
- Ondersteunende horeca 100 m2
- Bedrijf 3 - Kwekerij 2 - 2311 m2
- Bedrijf 4 - Logistiek (incl laadkui) - 2625 m2
- Bedrijf 5 - Kwekerij 3 - 3890 m2
- Kantoor, Kantine, Sanitair, Technische ruimte -
476 m2
- 152 Parkeerplaatsen, volgens NEN 2443
- Boogkassen (seizoensgebruik)
- Bouwvlak - 20.000 m2
- Gehele perceel glastuinbouw functie

Toekomstig totaalplan (voorlopig)
Tijdvak 5-10 jaar

Groencentrum de Bruijn Beusichemseweg 56 3997 MK 't Goy			
Datum 15-04-2014		Projectnummer KEA 14007	
Formaat: A1		Tekenjaar: Evu	
Schaal 1:500		Blad 1 van 1	
Maatvoering: mm		P02	
Gecontroleerd:	1) Evu	Datum	Revisie
	2) Evu	30-06-2014	6) -
	3) Evu	30-06-2014	7) -
	4) Evu	04-09-2014	9) -
5) -		10) -	



Wijkarts 14
9041 VN Bertsun (Fr)
Tél: +31(0)6-29217780
info@kassenbouwadvies.nl
www.kassenbouwadvies.nl
www.hallenbouwadvies.nl
www.utiliteitsbouwadvies.nl

Van: watertoets@hdsr.nl
Verzonden: dinsdag 12 augustus 2014 16:57
Aan: Kassenbouwadvies - Hallenbouwadvies - Utiliteitsbouwadvies - Elbert van Uffelen
Onderwerp: Betr.: Plantekening Beusichemseweg 56 - Groencentrum De Bruijn - 't Goy

Geachte heer van Uffelen,

Allereerst hartelijk dank voor het toesturen van de duidelijke tekening en berekening van de benodigde waterberging. Hierbij ontvangt u mijn reactie.

Uitvoeren maatwerkberekening

Op basis van uw gegevens blijkt dat er sprake is van een toename van circa 14.000 m² aan verhard oppervlak. Indien er sprake is van een toename van meer dan 10.000 m² aan verhard oppervlak dient conform de Keur (2009) een maatwerkberekening te worden uitgevoerd. Deze methode gaat uit van een eenvoudige waterbalansbenadering. De berekening wordt uitgevoerd door het waterschap. Wij zullen deze berekening op korte termijn uitvoeren.

Afspraak: opnemen beschrijving in toelichting zienswijze

Wij vragen u om onderstaande passage op te nemen in de waterparagraaf:

*In het plan is sprake van een toename van circa 14.000 m² aan verhard oppervlak. Op basis van onze vuistregel (45 mm) komt dit neer op minimaal **632 m³** aan waterberging (0,045 x 14.000).*

Indien er sprake is van een toename van meer dan 10.000 m² aan verhard oppervlak dient conform de Keur (2009) een maatwerkberekening te worden uitgevoerd. De berekening wordt uitgevoerd door het waterschap. Op basis van de uitkomsten van de maatwerkberekening wordt, in overleg met het waterschap, het definitieve ontwerp van de greppel vastgesteld.

Voor het laten toenemen van het verhard oppervlak en het graven van oppervlaktewater moet een watervergunning worden aangevraagd bij het waterschap. De maatwerkberekening is onderdeel van de aan te vragen watervergunning.

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Dries Schuwer
Telefoon 030-6345890 / 06-11614702
Adviseur watertoetsproces
Afdeling Planvorming en Advies

Werkzaam op: ma-di-wo



Email: watertoets@hdsr.nl
Adres: Postbus 550, 3990 GJ HOUTEN
Bezoekadres: Poldermolen 2

Start watertoetsproces: Ga naar www.dewatertoets.nl

Meer informatie: www.hdsr.nl/watertoets

Geo data downloaden en inzien: <http://tinyurl.com/HDSR-waterGEOdata>

>>> "Kassenbouwadvies - Hallenbouwadvies - Utiliteitsbouwadvies - Elbert van Uffelen"

<info@kassenbouwadvies.nl> 12-8-2014 12:14 >>>

Geachte heer Schuwer,

Hierbij treft u zoals gisteren afgesproken de situatietekening voor de plannen bij Groencentrum De Bruijn.
Graag verneem ik uw visie.

Met vriendelijke groet,

Elbert van Uffelen

+31(0)6-29217780

E-mail: info@kassenbouwadvies.nl

Internet: www.kassenbouwadvies.nl



Wettersún 14
9041 VN Berltsum (Frl)
Kvk: 01127734
Btw nr: NL 0800.15.165.B01

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u deze e-mail heeft ontvangen terwijl u niet (een van de) geadresseerde(n) bent, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender. Wij verzoeken u in dat geval voorts deze e-mail te vernietigen, de inhoud ervan niet te gebruiken of onder derden te verspreiden. Dit bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten die valt onder de wet persoonsgegevens.

Geen virus gevonden in dit bericht.

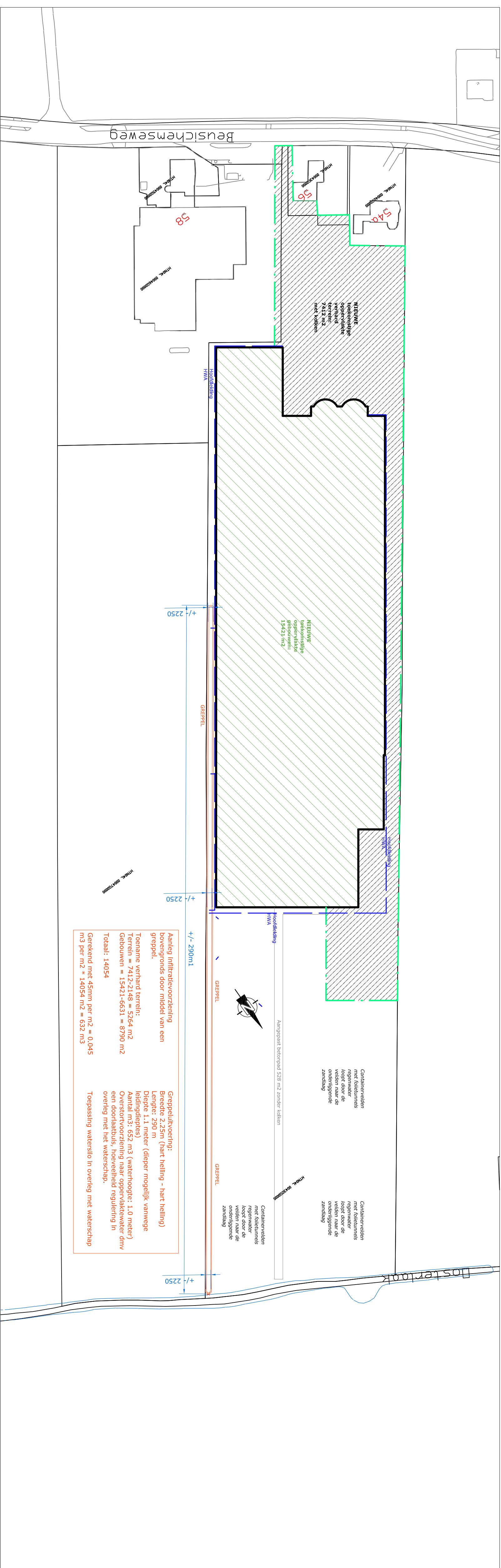
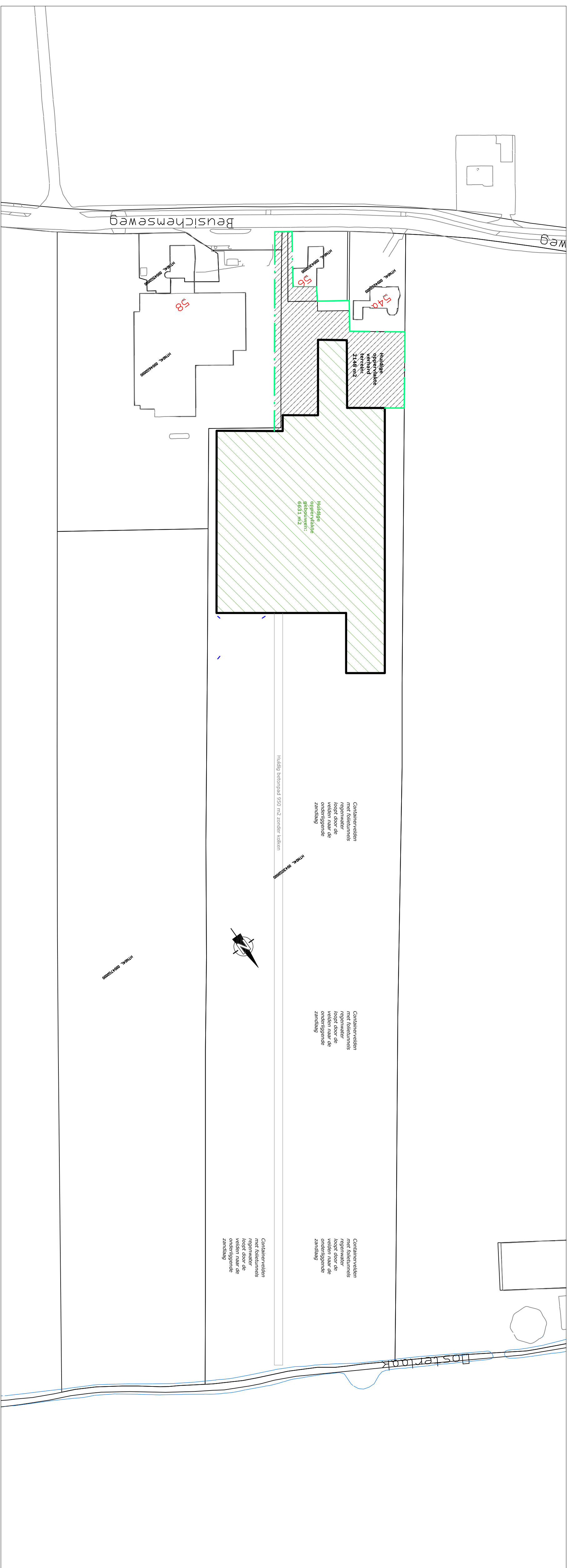
Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2014.0.4744 / Virusdatabase: 4007/8018 - datum van uitgifte: 08/11/14

--

Proclamer:

www.hdsr.nl/algemene_onderdelen/contact/proclamer



SITUATIE

SCHAAL: 1 : 1000

SECTIE: L

NUMBER: 432

GEMEENTE: HOUTEN

Toename verhard terrein + waterberging Groenecentrum de Bruijn Beusternseweg 56 3997 MK, t Goy			
Datum: 12-08-2014		Projectnummer: KBA_140007	
Formaat: A1 Schaal: 1:1000	Telefoon: - E-mail: - Blad 1 van 1 B01		
Meetvoering: mm Gecontroleerd:	Revisie 1) - 2) - 3) - 4) - 5) -	Datum 1) 04-09-2014 2) - 3) - 4) - 5) -	Revisie 6) - 7) - 8) - 9) - 10) -



HALTENBOUWADVIES

www.haltenbouwadvies.nl



UITHETISBOUWADVIES

www.uithetisbouwadvies.nl

Waterlijn 14
 9941_NL Beustern (Fr)
 Tel: +31(0)6-29217780
 info@assenbouwadvies.nl
 www.assenbouwadvies.nl
 www.haltenbouwadvies.nl
 www.uithetisbouwadvies.nl

**Een archeologisch bureau-onderzoek en
verkennend booronderzoek voor het
plangebied Beusichemseweg 56 in 't Goy,
gemeente Houten (U)**

A.J. Wullink

AcheoSupport Publicatie 2014-12

Amsterdam/Groningen

2014

ISSN 1574-6887

Colofon

Een archeologisch bureau-onderzoek en verkennend booronderzoek
voor het plangebied Beusichemseweg 56 in 't Goy, gemeente Houten
(U)

ArcheoSupport Publicaties 2014-12
ArcheoSupport-Projectcode 2014/028

Tekst

A.J. Wullink

Afbeeldingen

A.J. Wullink

Redactie

A. Ufkes

Beheer en plaats van documentatie

ArcheoSupport bv

Versie 1.1, 31 juli 2014

Autorisatie — A. Ufkes, senior KNA-archeoloog



Uitgegeven door

ArcheoSupport bv

Postbus 41091

9701 CB Groningen

ISSN 1574-6887

Groningen, 2014

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot het onderzoek	4
1.2	Huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied	4
1.3	Doel van het onderzoek	5
1.4	Werkwijze	5
2	Resultaten bureau-onderzoek	7
2.1	Bekende aardwetenschappelijke waarden	7
2.2	Bekende archeologische waarden	7
2.3	Historische situatie en bouwhistorische waarden	8
2.4	Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel	8
3	Resultaten verkennend inventariserend veldonderzoek	10
4	Conclusies en aanbevelingen	11
	Bijlagen	23

Projectgegevens

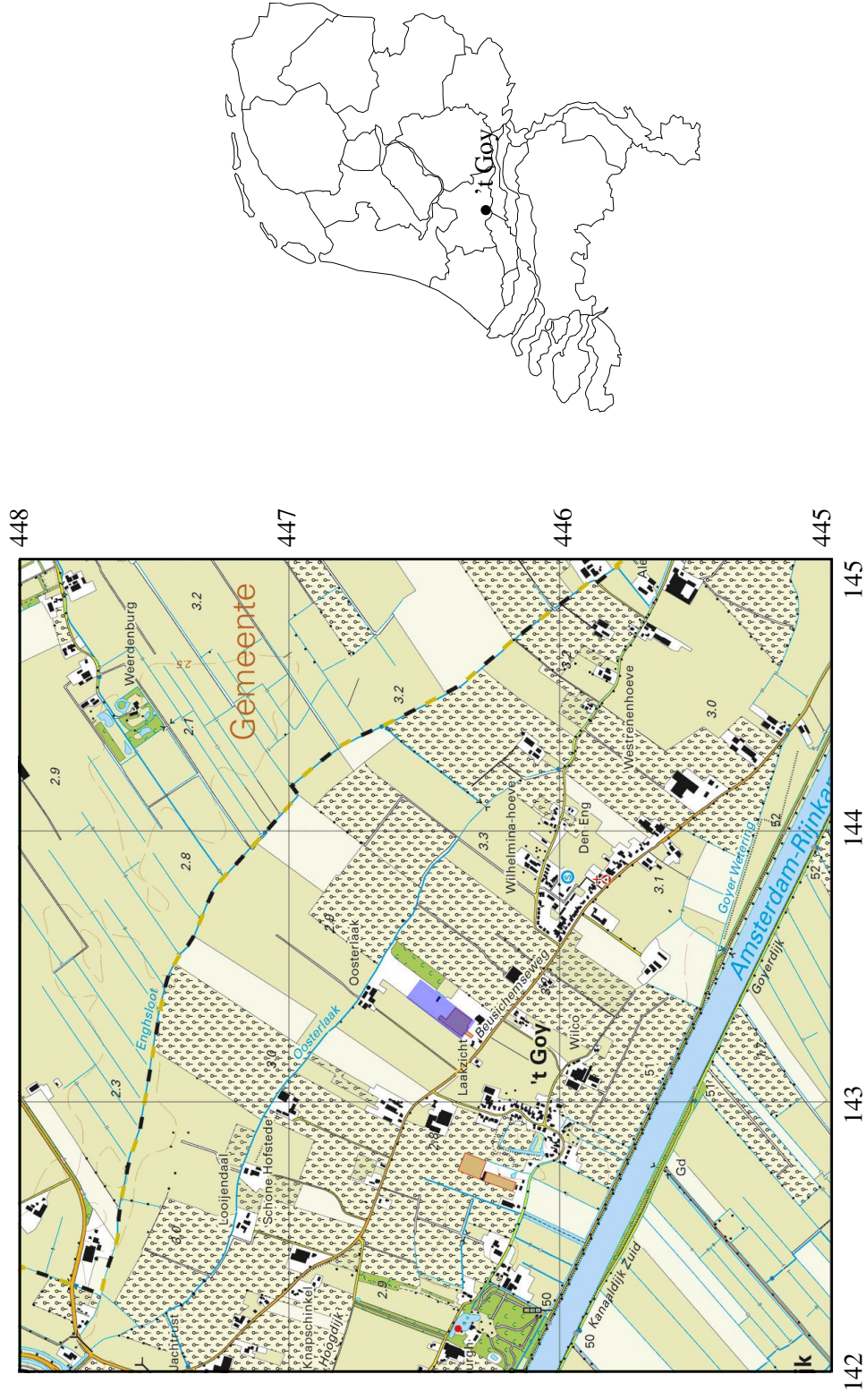
Projectnaam	't Goy
Projectcode	2014/028
Type onderzoek	Bureau-onderzoek en verkennend booronderzoek
CIS-code	62512
Projectleider	drs. A.J. Wullink
Contact	06-50626888, ajwullink@archeosupport.nl
Opdrachtgever	Buro SRO, J. van Nuland
Contact	06-20580608, jeroen.vannuland@buro-sro.nl
Bevoegde overheid	Gemeente Houten, B. Peters
Contact	030-6392873, barry.peters@houten.nl

Locatiegegevens

Toponiem	Beusichemseweg 56
Plaats	't Goy
Gemeente	Houten
Provincie	Utrecht
Kaartblad	39A
Centrum-coördinaten	143.345/446.440
Oppervlakte plangebied	circa 2 hectare

Beschrijving resultaten

Aardwetenschappelijke waarden	Stroomgordel van Houten; oeverafzettingen op beddingafzettingen; kalkloze ooivaaggronden in siltige klei.
Archeologische waarden	Bewoningssporen vanaf de IJzertijd in de directe omgeving.
Historische waarden	Geen historische waarden aanwezig, tot in de jaren 1950 in gebruik als bouwland en boomgaard, daarna als kwekerij.
Verwachting	Hoge verwachting voor archeologische resten en/of sporen uit de Late IJzertijd – Late Middeleeuwen.
Resultaten booronderzoek	Oever- op beddingafzettingen, geen archeologische laag of fosfaatvlekken aangetroffen, ook geen indicatoren anders dan wat baksteen en houtskool in de bouwvoor.
Aanbeveling	Gezien de afwezigheid van een archeologische laag is geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven.



Afbeelding 1. Topografische kaart van de onderzoekslocatie (blauw omlijnd) en omgeving, voorzien van RD-coördinaten. Bron: Topografische Dienst Nederland.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot het onderzoek

In opdracht van Buro SRO uit Utrecht heeft ArcheoSupport bv een bureau-onderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het plangebied Beusichemseweg 56 in 't Goy, gemeente Houten.

Aanleiding tot dit onderzoek vormt de voorgenomen uitbreiding van Groencentrum De Bruijn, waarbij een deel van de bestaande bedrijfsruimten en kassen gesloopt zullen worden en een nieuwe kas wordt gerealiseerd. Voor de uitbreiding is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk en zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Volgens de archeologische maatregelenkaart van de gemeente Houten ligt de onderzoekslocatie in een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Voor deze beleidscategorie geldt dat archeologisch vooronderzoek moet worden uitgevoerd als het plangebied groter dan 500 m² is en de verstoring dieper dan 50 cm –mv (zie afb. 2). De eerste stap in het archeologisch vooronderzoek is een inventarisatie van bekende waarden, het bureau-onderzoek.

Dit bureau- en booronderzoek is in juli 2014 uitgevoerd door drs. A.J. Wullink, senior KNA-prospecteur, van ArcheoSupport. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd conform de eisen die gesteld worden in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.3).¹

1.2 Huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied

De onderzoekslocatie ligt ten noordwesten van 't Goy, aan de Beusichemseweg (zie afb. 1). In afbeelding 3, bovenste plaatje, is de huidige situatie weergegeven. Het bedrijf bestaat feitelijk uit twee delen: een kas waarvan een deel als tuincentrum (ca. 3800 m²) en een deel als kwekerij (ca. 2500 m²) is ingericht. Rondom de kas liggen twee parkeerterreinen en nog zo'n 400 m² aan opslagruimten. Ten noorden van de kas ligt een boogkassen-complex met een oppervlakte van 1,68 ha. De boogkassen bestaan uit constructies van buizen en plastic. Het oostelijke deel van het terrein ligt braak.

Er is een vergunning verleend voor de uitbreiding van de kwekerij met zo'n 3700 m², pal ten noorden van de bestaande kas en deels ten koste van de boogkassen (afb. 3, middelste plaatje), maar dit is niet de gewenste situatie.

In een alternatief voorstel wordt een grote nieuwe kas gerealiseerd, aansluitend aan de bestaande kas (afb. 3, onderste plaatje). Dit alternatieve voorstel vormt de basis voor dit onderzoek. Het beoogde bouwblok heeft een oppervlakte van zo'n 2 hectare. Hiervan is momenteel zo'n 6300 m² bebouwd. Het grootste deel van deze bebouwing blijft bestaan, waarmee de nieuwbouw op zo'n 1,3 ha uitkomt. Het is nog niet bekend in welke mate en tot hoe diep de bodem wordt verstoord door de nieuwbouw.

¹De inhoud van de KNA kan worden geraadpleegd op www.sikb.nl.

1.3 Doel van het onderzoek

Bureau-onderzoek

Doel van het bureau-onderzoek is het verkrijgen van inzicht in bekende en te verwachten archeologische waarden in en om het plangebied. Op basis van de verkregen informatie wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor de onderzoekslocatie opgesteld. Hierin wordt beschreven of er archeologische resten aanwezig (kunnen) zijn in het plangebied, wat de potentiële aard en omvang hiervan is en of de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgetraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

Inventariserend veldonderzoek

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) dient ertoe het in het bureau-onderzoek voorgestelde verwachtingsmodel te verifiëren en met veldwaarnemingen te completeren. Het IVO bestaat uit drie stappen: verkennend, karterend en waarderend. Het verkennend onderzoek richt zich op de bodemopbouw en mogelijke bodemverstoringen die de archeologische trefkans kunnen beïnvloeden. Het karterend onderzoek stelt vast of er al dan niet archeologische waarden aanwezig zijn. Het waarderend onderzoek bepaalt de waarde van de archeologische resten.

1.4 Werkwijze

Bureau-onderzoek

Voor het bureau-onderzoek wordt bronnenmateriaal uit diverse disciplines geraadpleegd en geïntegreerd tot een archeologisch verwachtingsmodel. Allereerst wordt, als deze voorhanden zijn, gebruik gemaakt van gemeentelijke en/of provinciale beleids- en verwachtingskaarten. Voor onderhavig onderzoek is gebruik gemaakt van de archeologische waarden- en beleidskaarten van de gemeente Houten (Hessing & Klerks 2007).

Op basis van geologische, geomorfologische en bodemkundige informatie wordt een beeld geschetst van de landschappelijke ontwikkeling van de omgeving van de onderzoekslocatie. Deze landschappelijke ontwikkeling geeft inzicht in de potentiële bewoonbaarheid van de locatie. Voor de beschrijving van de archeologische waarden wordt gebruik gemaakt van Archis2, de online archeologische database van de RCE. De historische ontwikkeling wordt beschreven aan de hand van historisch-topografisch kaartmateriaal en historische bronnen. Hierbij wordt ook ingegaan op eventuele (sub)recente verstoringen die de archeologische verwachting beïnvloeden.

Inventariserend veldonderzoek

Het IVO is uitgevoerd als een verkennend booronderzoek, waarbij 5 boringen tot maximaal 2 m –mv zijn gezet. De boringen zijn in een grid van 50×40 m geplaatst, maar een aantal boringen is verplaatst wegens de aanwezigheid van een waterdicht zeil ter plaatse van de tunnelkassen en een waterbassin. Voor de borin-

gen is gebruik gemaakt van een edelmanboor met een diameter van 7 cm. De positie van de boringen is ingemeten met behulp van GPS. Het opgeboorde materiaal is in het veld doorzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren zoals aardewerkfragmenten, houtskool, fosfaatvlekken, vuursteen, natuursteen, verbrand leem en bot. De maaiveldhoogte is bepaald aan de hand van het Actueel Hoogte Bestand Nederland². De bodemopbouw is beschreven volgens de Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode (ASB; (Bosch 2005)).

²www.ahn.nl

2 Resultaten bureau-onderzoek

2.1 Bekende aardwetenschappelijke waarden

De onderzoekslocatie ligt in het Utrechtse rivierengebied (Berendsen 2005). Hier is, doordat de Rijn zich in het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden) voortdurend heeft verlegd, een netwerk van fossiele rivierlopen, stroomgordels, ontstaan. Volgens de paleogeografische kaart van het gebied (afb. 4) ligt de onderzoekslocatie op de stroomgordel van Houten. Deze tak van de Rijn is volgens Berendsen & Stouthamer (2001) actief geweest tussen 3795 en 2560 jaar BP³.

Volgens de geomorfogenetische kaart (zie afb. 5) worden op de onderzoekslocatie oever- op beddingafzettingen aangetroffen. Het beddingzand begint binnen 120 cm –mv. Ten noorden en ten zuiden van de locatie komen diverse restgeulen voor. De rivierafzettingen behoren tot de Formatie van Echteld (De Mulder et al. 2003). Het maaiveld ligt hier op zo'n 3,5 m –mv⁴.

Volgens de bodemkaart (afb. 6) worden er op de locatie ooivaaggronden in siltige klei verwacht. Ooivaaggronden zijn typerend voor de relatief hoog gelegen oeverwallen. Ze worden gekenmerkt door een relatief lage grondwaterstand, waardoor fysieke rijping en sterke homogenisatie tot circa 1 m –mv hebben kunnen optreden. De humushoudende bovengrond is niet sterk ontwikkeld doordat door de goede ontwatering humus snel mineraliseert (Jongmans et al. 2013). Vlak ten westen van de onderzoekslocatie komen fosfaatvlekken voor in de bodem. Fosfaatvlekken zijn indicatief voor nederzettingsterreinen.

2.2 Bekende archeologische waarden

Het Kromme Rijn-gebied wordt al sinds de Jonge Steentijd intensief bewoond en is dan ook archeologisch zeer rijk. Bewoning vindt in principe plaats op de relatief hoog in het landschap gelegen stroomgordels van Werkhoven, Houten en de Kromme Rijn. Door de ouderdom van de Houten-stroomgordel kunnen archeologische resten vanaf de IJzertijd worden verwacht en mogelijk zelfs vanaf de Late Bronstijd (Berendsen & Stouthamer 2001):

Afbeeldingen 7 en 8 laten zien dat ook in de directe omgeving van het plangebied veel archeologische resten zijn gevonden. Binnen 500 m van de onderzoekslocatie liggen negen archeologische monumenten. Drie daarvan, ten zuiden van de Beusichemseweg, zijn beschermde monumenten van zeer hoge waarde (AMK-terreinen 831, 832, 833) waar resten van kasteel 't Goy zijn aangetroffen (Late Middeleeuwen), een kerk (Vroege Middeleeuwen – Nieuwe Tijd) en nederzettingenresten uit de Late IJzertijd – Nieuwe Tijd. AMK-terrein 3520, ten zuidoosten van de locatie heeft een zeer hoge waarde; hier zijn nederzettingenresten uit Late Middeleeuwen Nieuwe Tijd aangetroffen. De overige terreinen hebben een hoge archeologische

³BP: before present, waarbij 1950 als referentiejaar wordt genomen.

⁴www.ahn.nl

waarde. Ook hier zijn nederzettingsresten aangetroffen uit de periode Late IJzertijd – Middeleeuwen. Op het terrein pal ten westen van de locatie zijn sporen uit de Late IJzertijd en Romeinse Tijd aangetroffen. Zoals in het kaartbeeld is te zien, zijn er in de ruime omgeving van de locatie nog meer monumentterreinen aanwezig, allemaal met een hoge tot zeer hoge waarde.

In de omgeving van de locatie zijn ook een groot aantal archeologische waarnemingen gedaan, ook buiten de monumentterreinen. Het betreft voornamelijk losse vondsten van aardewerk uit de periode IJzertijd – Middeleeuwen.

2.3 Historische situatie en bouwhistorische waarden

Volgens cultuurhistorische waardenkaart (afb. 9) ligt de locatie in een gebied met een blokverkaveling. Verder zijn nog een groot aantal historische lijnelementen aanwezig in het landschap, zoals de Beusichemseweg ten zuiden van de locatie en de Oosterlaak ten noorden van de locatie. Ook de oprijlanen naar de diverse boerderijen langs de Oosterlaak (en daarmee ook de erven zelf) zijn historische elementen. De boerderij Oosterlaak, ten noordwesten van de locatie is een gemeentelijk monument.

Bestudering van historisch kaartmateriaal op Watwaswaar.nl leert dat de onderzoekslocatie tot na de Tweede Wereldoorlog nooit bebouwd is geweest en in gebruik was als akkerland. In 1957 is er sprake van bebouwing bij de Beusichemseweg 56 of 58 en is een deel van de onderzoekslocatie inmiddels als boomgaard in gebruik. Het woonhuis voor de kas dateert volgens Edugis.nl uit 1962. In 1966 zijn de eerste kassen aanwezig binnen het plangebied; de huidige kas dateert volgens Edugis.nl uit 1982.

Aanvullende informatie is verkregen van de heer De Bruijn sr. Hij heeft het zuid-oostelijke deel van het terrein in de jaren 1950 gekocht van de familie De Rooij (Beusichemseweg 58). Hier was in eerste instantie een hoogstamkersenboomgaard. De kersen zijn later, met wortel en al, gerooid, waarna het terrein als kwekerij in gebruik is genomen. Over het terrein lopen diverse (water)leidingen, die met de hand zijn ingegraven. Afval (snoeihout en glas van de kassen) is op diverse plekken in afvalkuilen begraven. Op een deel van het terrein is de bouwvoor vermengd met flugsand (puimsteen-zand) ter verbetering van de grond. In de jaren 1980 is het noordwestelijke deel van het perceel aangekocht, dat tot dan toe als weiland in gebruik was. Hier is afval van champignonkwekerijen in de bouwvoor geploegd. Het deel van het terrein waar de tunnelkassen staan is geëgaliseerd.

2.4 Gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel

De onderzoekslocatie heeft door haar ligging op de Houten-stroomgordel een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd (zie afb. 10). Middeleeuwse resten worden vooral ten zuiden van de Beusichemseweg verwacht (historische dorpskern 't Goy). Pal ten westen van de locatie ligt een monumentterrein

met nederzettingen uit de IJzertijd/Romeinse Tijd. Mogelijk loopt deze nederzetting door binnen de onderzoekslocatie of kunnen er resten verwacht worden die geassocieerd kunnen worden met het landgebruik in de periferie van dit nederzettingsterrein.

Archeologische resten worden voornamelijk verwacht in de vorm van een archeologische laag met daarin zaken als houtskool, baksteen en aardewerk. De archeologische laag wordt in de top van de oeverafzettingen van de Houten-stroomgordel verwacht, dus direct aan het maaiveld. De laag zal dus voor een deel zijn opgenomen in de bouwvoor. Archeologische sporen worden verwacht onder de archeologische laag. Ook fosfaatvlekken worden onder de archeologische laag verwacht.

Bij archeologische resten uit de periferie van nederzettingsterreinen moet worden gedacht aan bijvoorbeeld gedempte kavelsloten. Ook kunnen natuurlijk losse vondsten worden verwacht, bijvoorbeeld aardewerk.

3 Resultaten verkennend inventariserend veldonderzoek

Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn binnen het plangebied vijf boringen geplaatst. De locatie van de boringen is weergegeven in afbeelding 11, de resultaten van het onderzoek in bijlage 1. De boringen zijn doorgezet tot in de beddingafzettingen van de Houten-stroomgordel. Boringen 1, 6 en 7 zijn verplaatst ten opzichte van het boorplan in het Plan van Aanpak, wegens de aanwezigheid van een waterbassin (boring 1) en een waterdicht grondzeil, dat bij voorkeur waterdicht moest blijven (boringen 6 en 7). .

De bodemopbouw binnen het plangebied is vrij uniform en bestaat uit een pakket sterk gehomogeniseerde oeverafzettingen op beddingafzettingen. De oeverafzettingen bestaan uit een pakket sterk gehomogeniseerde sterk zandige klei. De zandbijmenging is uiterst fijn, tegen silt aan. De dikte van het pakket varieert van 50 tot 100 cm. In de top van de oeverafzettingen is een bouwvoor gevormd met een dikte tot 50 cm. De bouwvoor is in boringen 2 en 3 wat zandiger en bevat her en der wat baksteen- en houtskoolspikkels en grind (boringen 2 en 4). In boring 7 ontbreekt de bouwvoor; hier is het terrein geëgaliseerd. In boring 5 is een 25 cm dikke grove puinverharding aanwezig, met daaronder een geroerd pakket oeverafzettingen. De boring is op 70 cm gestaakt op een waterleiding of drain.

De beddingafzettingen bestaan uit matig fijn tot matig grof zwak siltig zand. In boringen 2 en 6 wordt dit zand afgewisseld met fijnere en siltiger zandlagen. Deze boringen zijn geplaatst in een kronkelwaardgeul, terwijl de overige boringen in kronkelwaardruggen zijn geplaatst.

In geen van de boringen zijn aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische laag. Er zijn geen archeologische indicatoren of resten aangetroffen. Alleen in de bouwvoor is wat houtskool en baksteen aangetroffen, maar dit hangt zeer waarschijnlijk samen met het gebruik van het terrein als boomgaard en kwekerij.

4 Conclusies en aanbevelingen

De onderzoekslocatie heeft door haar ligging op de stroomgordel van Houten een hoge verwachting voor archeologische resten vanaf de IJzertijd. Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem, afgezien van een tot 50 cm dikke bouwvoor, grotendeels onverstoord is en er sterk gehomogeniseerde oeverafzettingen op beddingafzettingen voorkomen. Lokaal is de bodem dieper verstoord door de aanwezigheid van leidingen en afvalkuilen. Ook het rooien van bomen kan de bodem (lokaal) hebben verstoord. Tijdens het onderzoek is geen archeologische laag aangetroffen. Evenmin zijn er archeologische resten en indicatoren aangetroffen.

Omdat er geen enkele aanwijzing is voor de aanwezigheid van een archeologische laag en daarmee een vindplaats binnen het plangebied, wordt geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Houten, om op basis van deze rapportage te besluiten of de onderzoekslocatie definitief kan worden vrijgegeven. De archeologische meldingsplicht conform art. 53 en 54 van de Wamz blijft sowieso bestaan. Als er tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan de bevoegde overheid te worden gemeld.

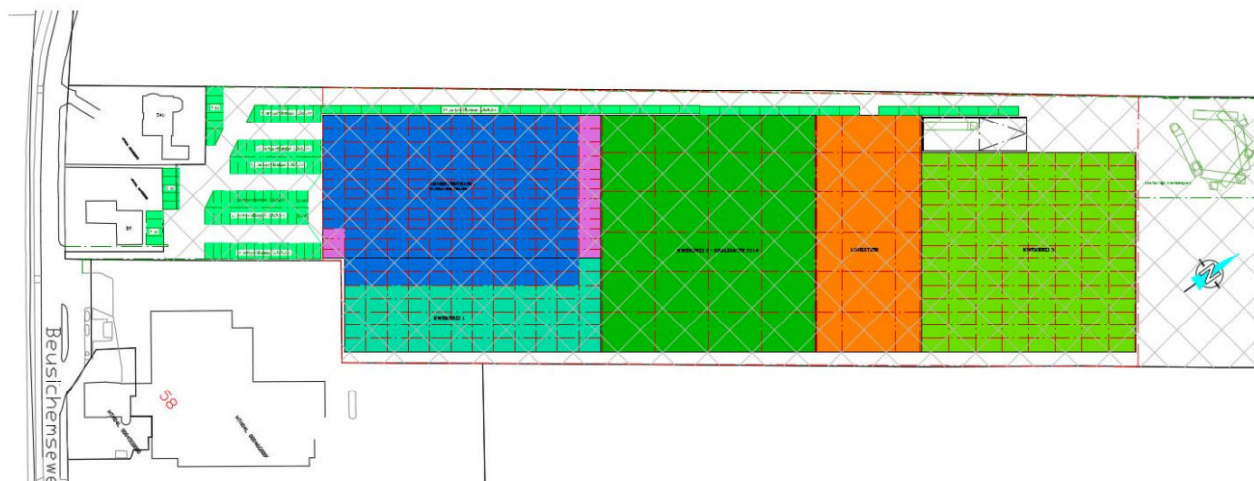
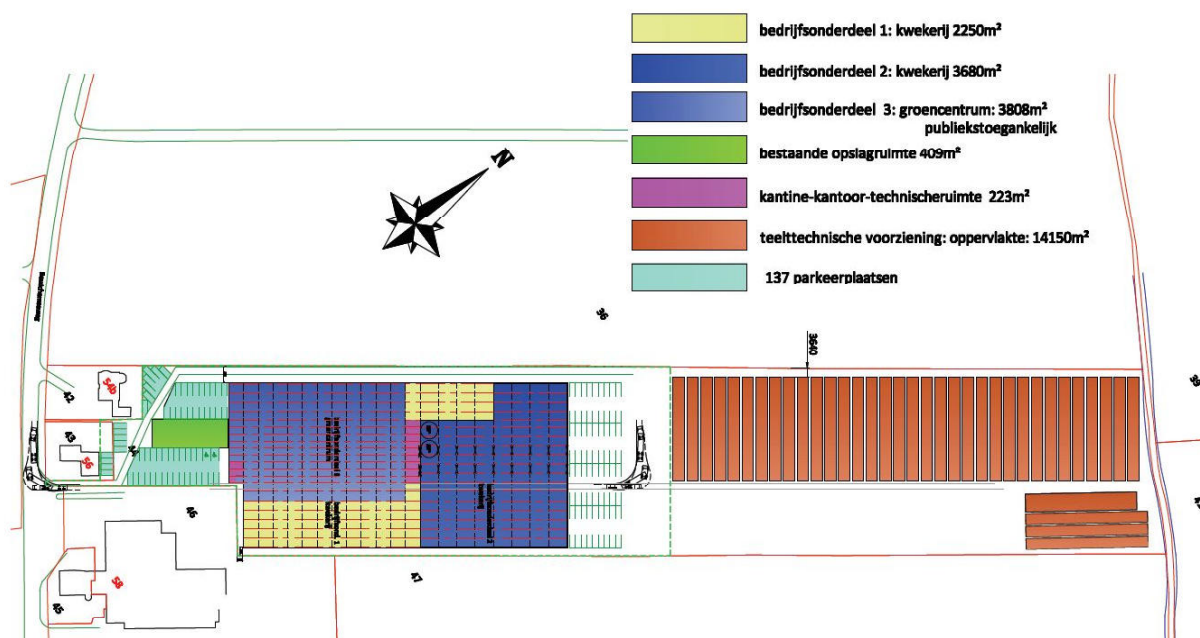
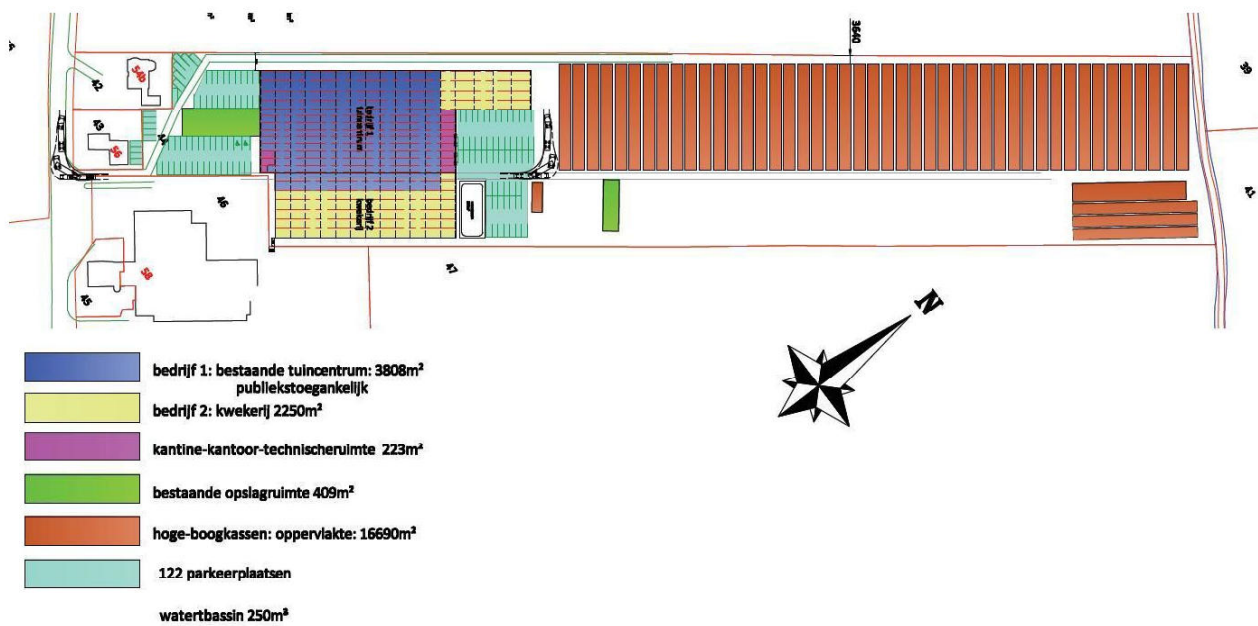
Als er vanuit de bevoegde overheid geen op- of aanmerkingen op deze rapportage komen, dan kan deze versie als de definitieve worden beschouwd.

Literatuur

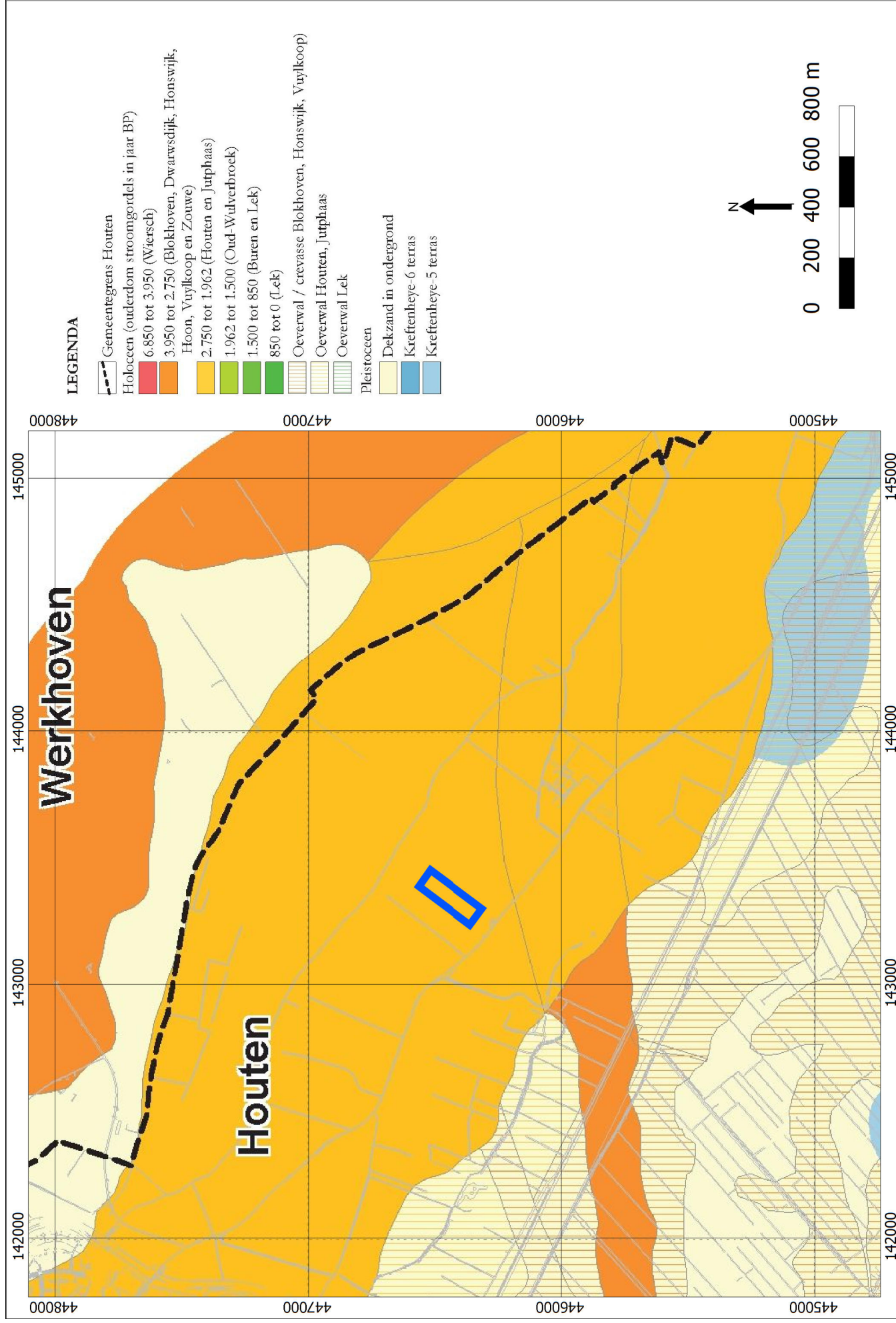
- Berendsen, H.J.A., 2004. *De vorming van het land*. Assen (Fysische geografie van Nederland). Vierde, geheel herziene druk.
- Berendsen, H.J.A., 2005. *Landschappelijk Nederland. De fysisch-geografische regio's*. Assen.
- Berendsen, H.J.A. & E. Stouthamer, 2001. *Palaeogeographic development of the Rhine-Meuse delta, The Netherlands*. Assen.
- Bosch, J.H.A., 2005. *Archeologische Standaard Boorbeschrijvingsmethode. Op basis van de Standaard Boor Beschrijvingsmethode, versie 5.2*. Utrecht (TNO-rapport NITG 05-043-A).
- Brandt, R.W. et al. (red.), 1992. *ARCHIS. Archeologisch Basis Register, versie 1.0*. Amersfoort.
- Hessing, W.A.M. & K. Klerks, 2007. *Toelichting op de archeologische en cultuurhistorische beleidskaarten voor het grondgebied van de gemeente Houten; Inventarisatie, onderbouwing en vertaling naar het ruimtelijk beleid*.
- Jongmans, A.G., M.W. van den Berg, M.P.W. Sonneveld, G.J.W.C. Peek & R.M. van den Berg van Saparoea, 2013. *Landschappen van Nederland; geologie, bodem en landgebruik*.
- Mulder, E.J.F. de, M.C. Geluk, I. Ritsema, W.E. Westerhoff & T.E. Wong, 2003. *De ondergrond van Nederland*. Groningen/Houten.



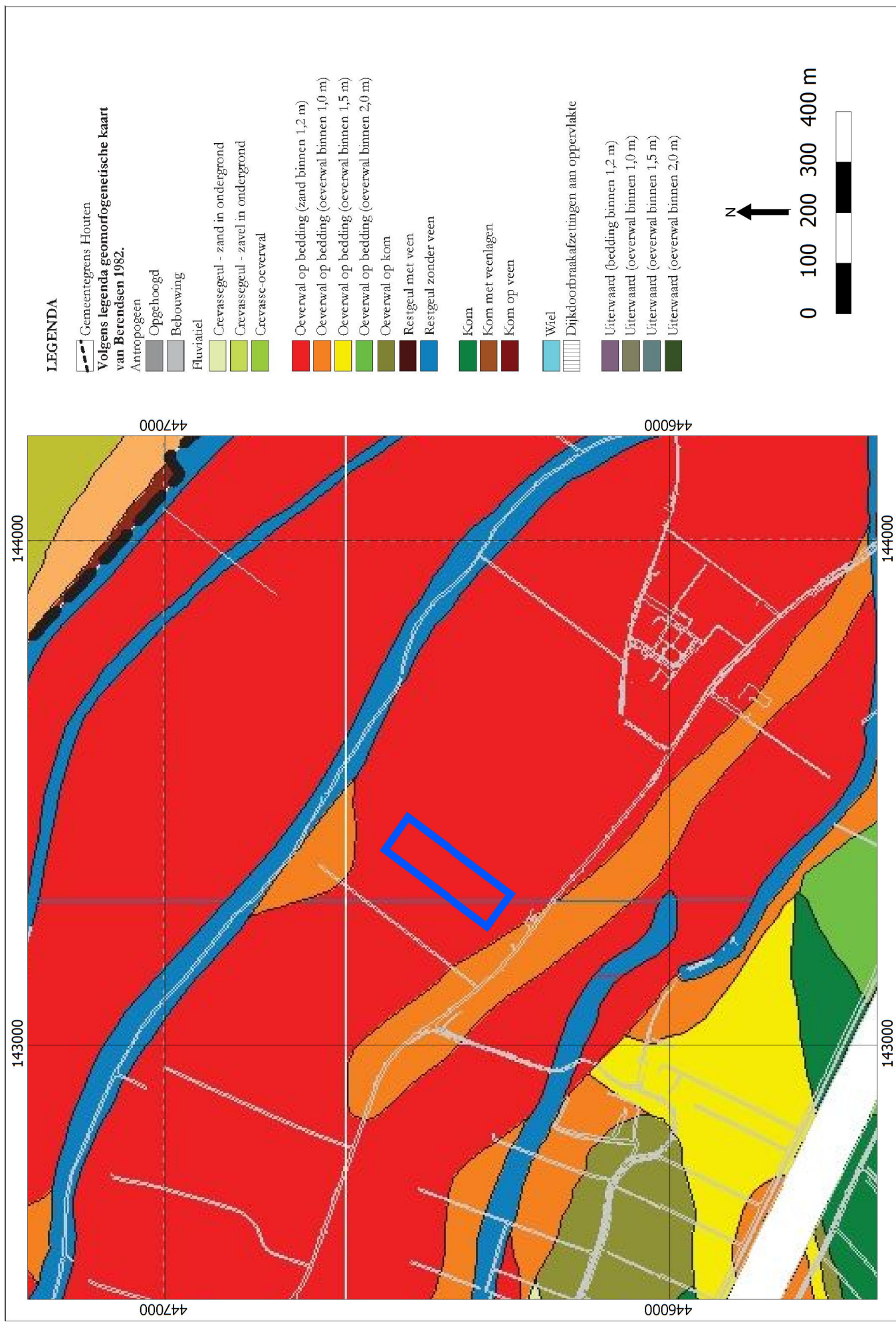
Afbeelding 2. Uitsnede uit de archeologische maatregelenkaart van Houten. De onderzoekslocatie is blauw omlijnd. Bron: Hessing & Klerks 2007.



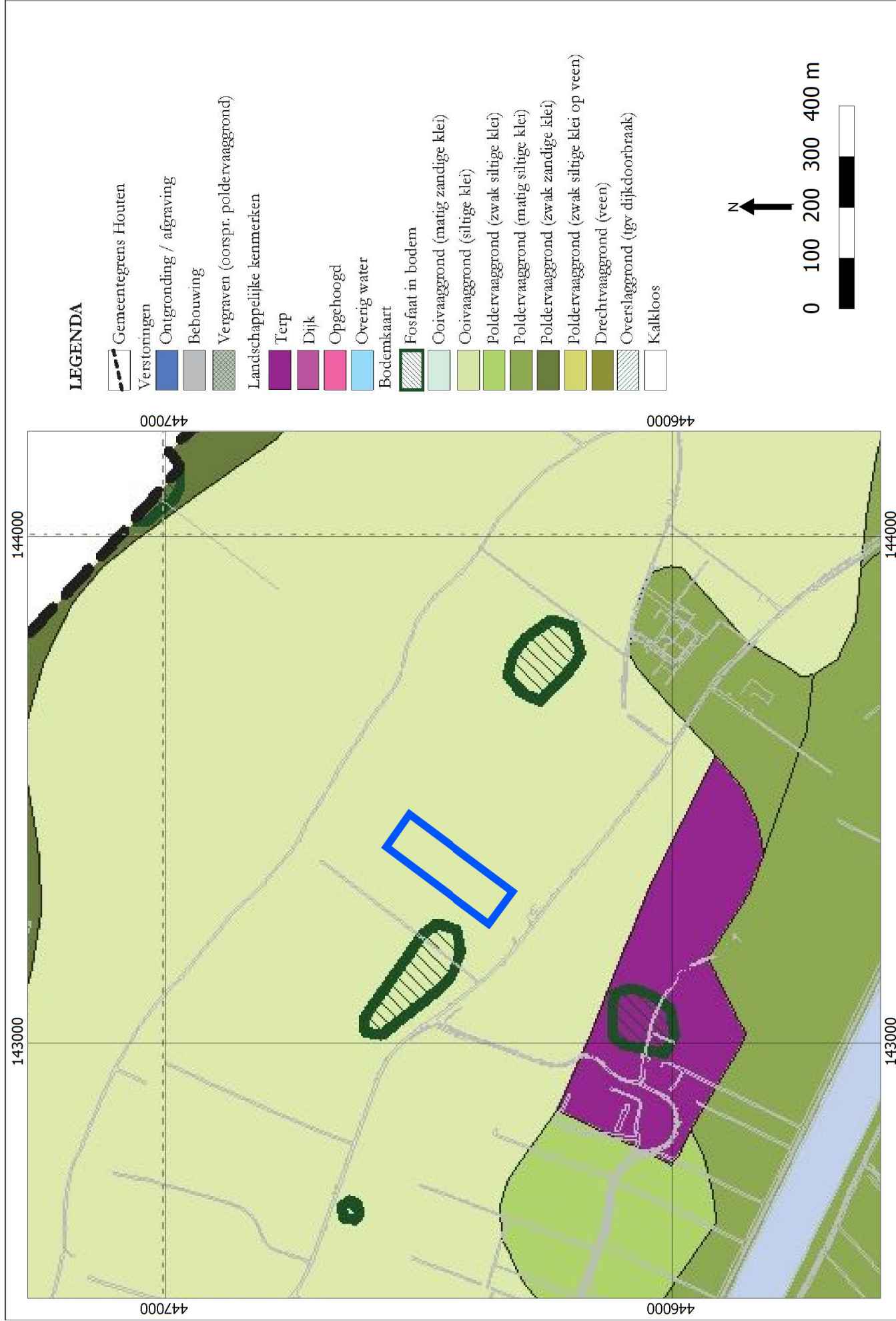
Afbeelding 3. Huidige (boven), vergunde (midden) en gewenste (onder) situatie. Bron: Buro SRO.



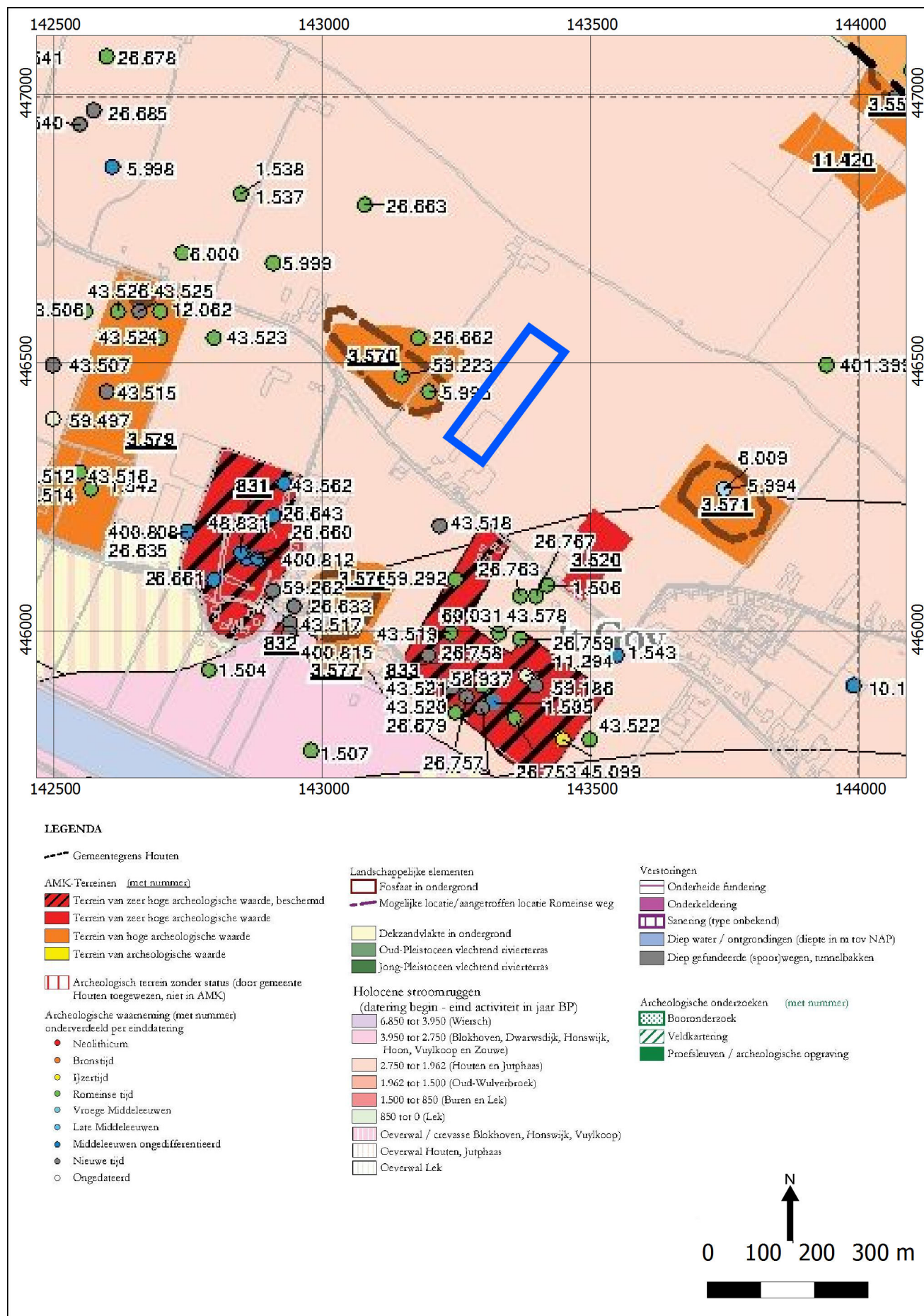
Afbeelding 4. Uitsnede uit de paleogeografische kaart van Houten. De onderzoekslocatie is blauw omlijnd. Bron: Hensing & Klerks 2007.



Afbeelding 5. Uitsnede uit de geomorfogenetische kaart van Houten. De onderzoekslocatie is blauw omlijnd. Bron: Hessing & Klerks 2007.



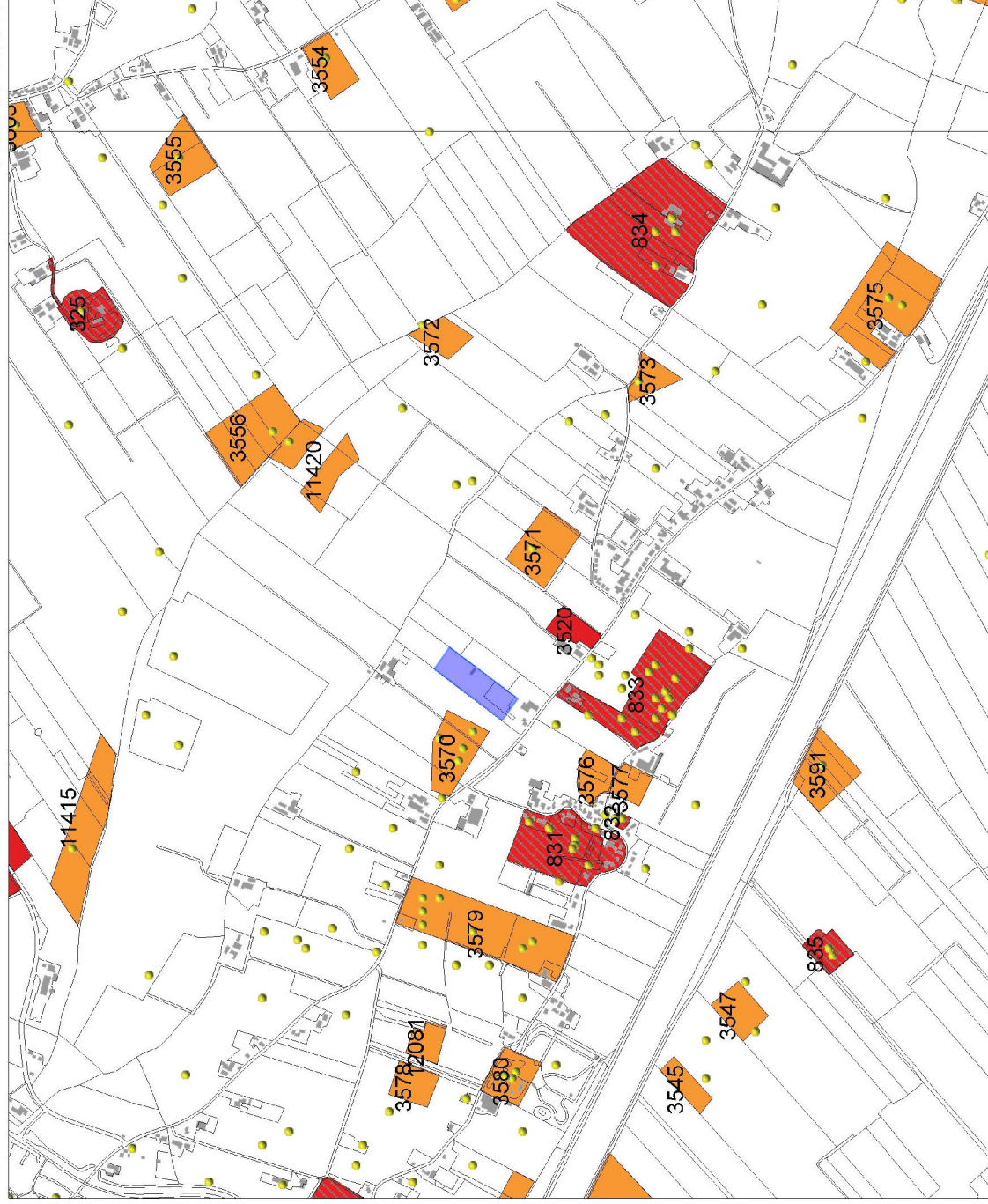
Afbeelding 6. Uitsnede uit de bodemkaart van Houten. De onderzoekslocatie is blauw omlijnd. Bron: Hessing & Klerks 2007.



Afbeelding 7. Uitsnede uit de archeologische waardenkaart van Houten. De onderzoekslocatie is blauw omlijnd.
Bron: Hessing & Klerks 2007.

13-07-2014

145406 / 447840

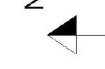


141800 / 444894

Legenda

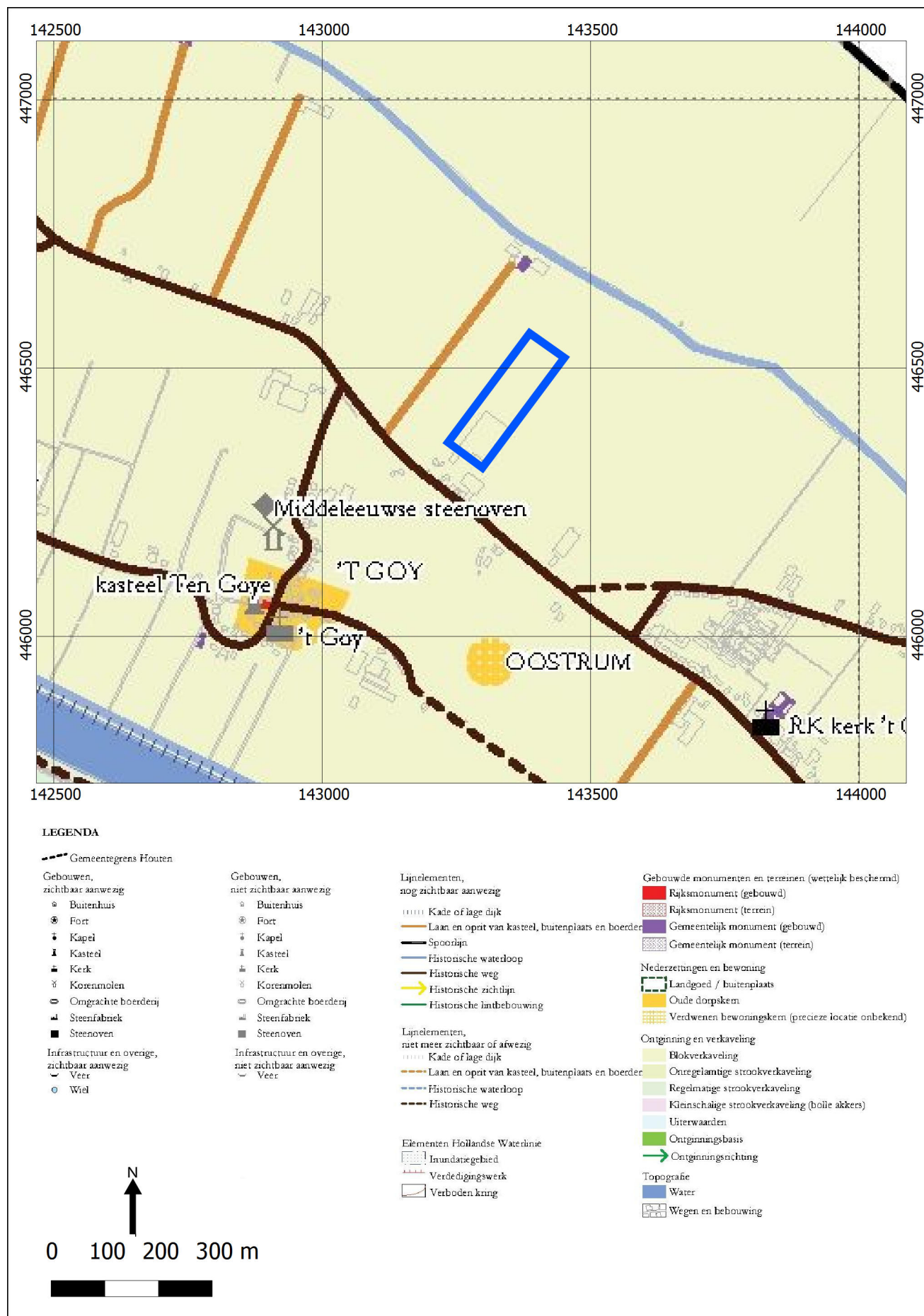
- WAARNEMINGEN
- TOP10 ((c)TDN)
- HUIZEN
- MONUMENTEN
 - archeologische waarde
 - hoge archeologische waarde
 - zeer hoge archeologische waarde
 - zeer hoge arch. waarde, beschermd

0 500 m

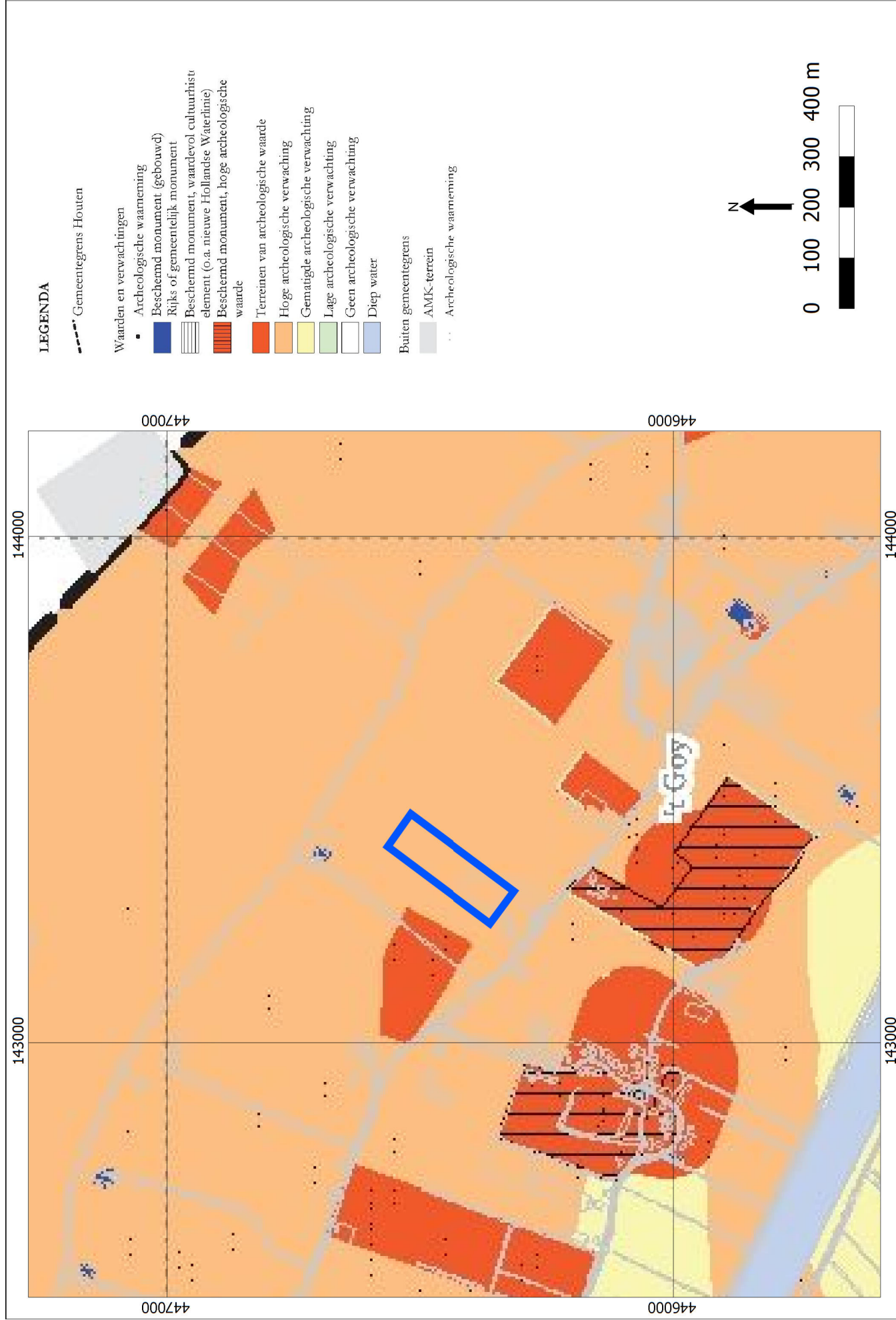


Archis2

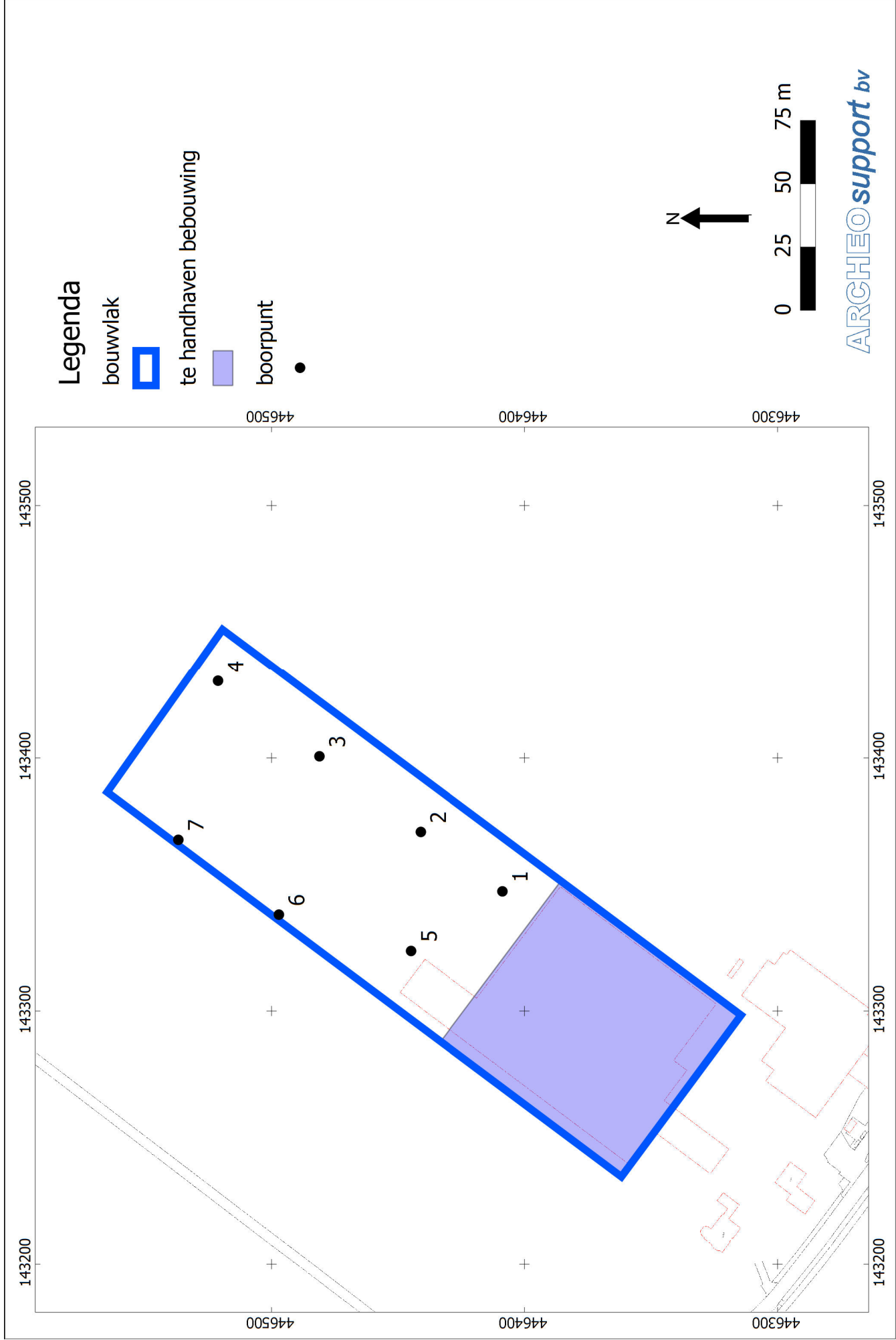
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap



Afbeelding 9. Uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van Houten. De onderzoekslocatie is blauw omlijnd.
Bron: Hessing & Klerks 2007.



Afbeelding 10. Uitsnede uit de archeologische verwachtingskaart van Houten. De onderzoekslocatie is blauw omlijnd. Bron: Hessing & Klerks 2007.



Afbeelding 11. Boorpuntenkaart. Door: A.J. Wullink.

datum: 23 juli 2014		boormethode		edelman 7 cm	
CIS-code: 62515		locatiebepaling		GPS	
		maaiveldhoogte		geschat, AHN	
boring 1		RDX: 143347		RDY: 446408	
diepte	lithologie	kleur	grens	geologie/archeologie	interpretatie
25	Puin		scherp		opgebracht
80	Kz3	bruin	einde	matig zwart gevlekt	geroerd, gestuit op een drain
boring 2		RDX: 143370		RDY: 446440	
diepte	lithologie	kleur	grens	geologie/archeologie	interpretatie
10	Zs4	donkergrijsbruin	scherp	baksteen- en houtskoolspikkels	bouwvoor
45	Kz3	bruin	scherp	matig zwart gevlekt, baksteen- en houtskoolspikkels	bouwvoor
60	Kz3	bruin	scherp		oeverafzettingen
110	Zs1	bruingrijs	scherp	matig grof zand, siltige zandlagen	beddinafzettingen (kronkelwaardgeul)
140	Zs4	grijs	scherp	zeer fijn zand	beddinafzettingen (kronkelwaardgeul)
200	Zs1	bruingrijs	einde	matig grof zand, siltige zandlagen	beddinafzettingen (kronkelwaardgeul)
boring 3		RDX: 143400		RDY: 446481	
diepte	lithologie	kleur	grens	geologie/archeologie	interpretatie
50	Zs2h2	donkerbruinzwart	scherp		bouwvoor
120	Zs1	geelbruin	einde	matig fijn zand	beddingafzettingen (kronkelwaardrug)
boring 4		RDX: 143430		RDY: 446521	
diepte	lithologie	kleur	grens	geologie/archeologie	interpretatie
20	Kz3	donkerbruingrijs	scherp	baksteen- en houtskoolspikkels, grind	bouwvoor
40	Kz3	bruin	scherp	matig zwart gevlekt, baksteen- en houtskoolspikkels, grind	bouwvoor
100	Kz3	bruin	scherp		oeverafzettingen
120	Zs1	bruingrijs	einde	matig fijn zand	beddingafzettingen (kronkelwaardrug)

boring 5		RDX: 143323		RDY: 446444	
diepte	lithologie	kleur	grens	geologie/archeologie	interpretatie
25	Kz3	donkerbruin	scherp		bouwvoor
90	Kz3	bruin	scherp		oeverafzettingen
120	Zs1	geelbruin	einde	matig grof zand	beddingafzettingen (kronkelwaardrug)
boring 6		RDX: 143337		RDY: 4464997	
diepte	lithologie	kleur	grens	geologie/archeologie	interpretatie
20	Kz3	donkerbruin	scherp		bouwvoor
100	Kz3	bruin	scherp		oeverafzettingen
150	Zs1	grijs	einde	matig grof zand afgewisseld met fijnzandiger en siltige zandlagen	beddingafzettingen (kronkelwaardgeul)
boring 7		RDX: 143367		RDY: 446536	
diepte	lithologie	kleur	grens	geologie/archeologie	interpretatie
70	Kz3	bruin	scherp		oeverafzettingen
120	zs1	bruin	einde	matig fijn zand	beddingafzettingen (kronkelwaardrug)

PLAN VAN AANPAK

Verkennd booronderzoek

LOCATIE	t Goy, Beusichemseweg
PROJECT	2014/028

OPSTELLER	
Projectleider	drs. A.J. Wullink
	Postbus 41091, 9701 CB Groningen
	06-50626888, ajwullink@archeosupport.nl
Medeopstellers	

OPDRACHTGEVER	
Naam	Buro SRO
Contactpersoon	J. van Nuland
Adres	't Goylaan 11, 3525AA Utrecht
Telefoon, e-mail	06-20580608, jeroen.vannuland@buro-sro.nl

UITVOEREND BEDRIJF/INSTELLING	
Naam	ArcheoSupport bv
Contactpersoon	drs. A.J. Wullink
Adres	Postbus 41091, 9701CB Groningen
Telefoon, e-mail	06-50626888, ajwullink@archeosupport.nl

BEVOEGDE OVERHEID	
Naam	Gemeente Houten
Contactpersoon	drs. B. Peters
Adres	Postbus 30, 3990 DA Houten
Telefoon, e-mail	030-6392873, barry.peters@houten.nl

BEOORDELING	
Naam	Gemeente Houten
Contactpersoon	drs. B. Peters
Adres	Postbus 30, 3990 DA Houten
Telefoon, e-mail	030-6392873, barry.peters@houten.nl

DATUM ONDERZOEK	
Start	ntb
Duur	1 dag

AUTORISATIE	
Senior KNA-prospector	drs. A.J. Wullink
Datum	14-7-2014
Paraaf	

BASISGEGEVENS	
Projectnaam	t Goy, Beusichemseweg
Provincie	Utrecht
Gemeente	Houten
Plaats	't Goy
Toponiem	Beusichemseweg 56
Kaartbladnummer	39A
Centrum-coördinaten	RDX: 143345 RDY: 446440
CMA/AMK-stus	nvt
CAA-nummer	nvt
CMA-nummer	nvt
ARCHIS-monumentnummer	nvt
ARCHIS-waarnemingsnummer	nvt
ARCHIS-onderzoeksmelding	62512
Oppervlakte plangebied	± 2 hectare
Huidig grondgebruik	Deels bebouwd (tuincentrum/kassen/boogkassen), deels braakliggend.

1. DOEL EN REDEN VAN HET BOORONDERZOEK

Verkennen	Aanleiding: bestemmingsplanwijziging en aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding van het tuincentrum.
	Doel: vaststellen van de bodemopbouw en mate van verstoring van het terrein.

2. BESCHIKBARE DOCUMENTATIE

Archeologisch bureauonderzoek	
Uitvoerder	ArcheoSupport bv
Uitvoeringsperiode	juli 2014
Publicatie	TBA

Fysisch-geografische en historisch-geografische context	
Fysisch-geografische kenmerken en landschapstypen	De locatie ligt op de stroomgordel van Houten (actief tussen 3795 en 2560 jaar BP). Er worden overafzettingen op beddingafzettingen verwacht, waarbij het beddingzand binnen 120 cm --mv begint. In de oeverafzettingen zijn ooivaagronden gevormd. In de omgeving komen fosfaatvlekken voor (oude woongronden).
Historisch-geografische kenmerken en landschapstypen	De Houten-stroomgordel wordt bewoond sinds de IJzertijd, het dorp 't Goy dateerd uit de Late Middeleeuwen. Rondom de onderzoekslocatie zijn nog een aantal historische lijnelementen aanwezig, in de vorm van wegen, oprijlanen en de Oosterwatering. De locatie zelf is niet bebouwd geweest voor de jaren 1960. Daarvoor werd het land gebruikt als akkerland en later boomgaard.

Bekende archeologische waarden	
Archeologische context en kenmerken	De Houtense stroomgordel is bewoond sinds de IJzertijd. Binnen 500 m 9 AMK-terreinen van hoge tot zeer hoge waarde, all dan niet beschermd. Ook buiten 500 m nog veel monumenten en tal van waarnemingen.
Complextypen en ouderdom	Nederzettingen IJzertijd - Nieuwe Tijd

Archeologische verwachting	
Wat zijn de verwachtingen?	Hoge trefkans IJzertijd - Nieuwe Tijd
Waarop zijn de verwachtingen gebaseerd?	Gemeentelijke beleidskaarten, AMK, vondsten in de omgeving
Archeologische indicatoren	Aardewerk, bouw materiaal, verbrand bot, metaal, fosfaatvlekken, natuursteen.
Omvang en vondstdichtheid	Archeologische laag.
Diepteligging	In een archeologische laag direct aan het maaiveld/onder de bouwvoor.
Paleo-ecologische resten	Waarschijnlijk niet aanwezig door lage grondwaterstand.

3. VRAAGSTELLING ONDERZOEK

Onderzoeksvragen	- Wat is de bodemopbouw? - In hoeverre is er sprake van bodemverstoring? - Zijn er archeologische indicatoren of resten aanwezig?
------------------	---

4. METHODEN EN TECHNIEKEN	
Boortype	Edelman
Diameter boor	7 cm
Diepte boringen	Tot minimaal 120 cm -mv of in het beddingzand
Positionering boringen	7 boringen in een 50 x 40m grid
Oriëntatie grid t.o.v. geomorfologie/paleolandschap	Min of meer loodrecht op de stroomgordel.
Overige toegepaste methoden	Oppervlaktekartering indien mogelijk
Wijze onderzoek / beschrijving boorkolom	Volgens de ASB
Bemonstering	nvt
Verzamelwijze archeologisch indicatoren	Doorbrokkelen van het sediment.
Randvoorwaarden	nvt

5. UITWERKING EN RAPPORTAGE	
Algemeen	- Resultaten in relatie tot de doelstelling van het onderzoek - Waardering en/of aanbeveling - Boorpuntenkaart - Beschrijving boringen volgens ASB - Posities boorpunten volgens RD-grid
Archeologische resten	- Verspreiding en diepteligging vondsten - Beschrijving aard, fysieke kwaliteit en ouderdom - Relatie met bodem en landschap
Paleo-ecologische resten	- nvt

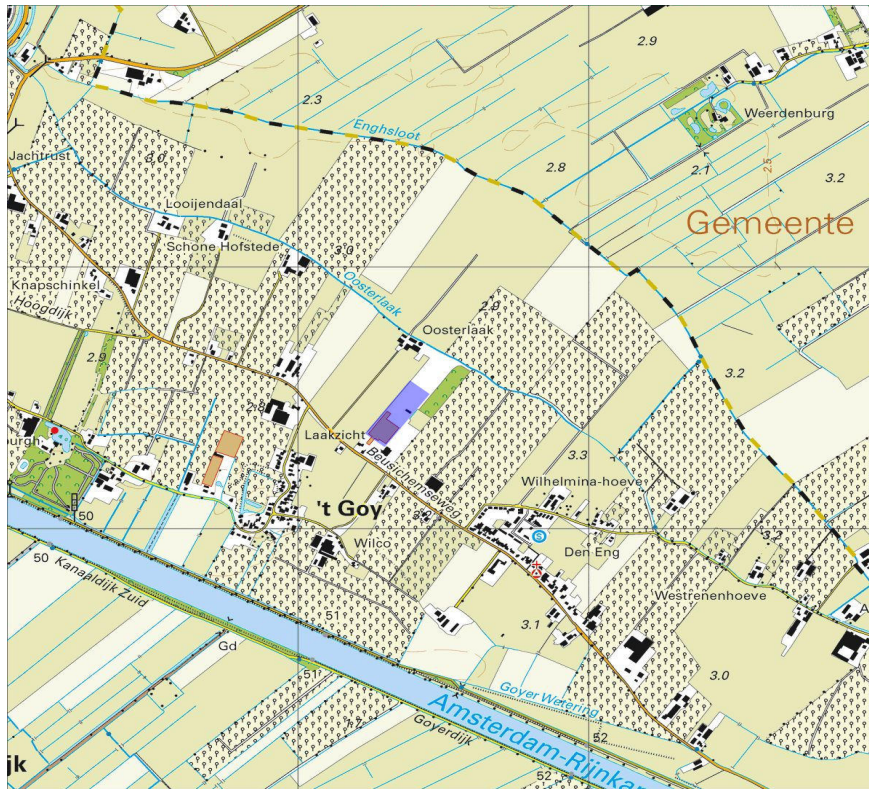
6. RANDVOORWAARDEN	
Personele randvoorwaarden	Het onderzoek wordt uitgevoerd door een tot boren bevoegde instantie (ArcheoSupport bv). Het veldwerk wordt uitgevoerd door een senior prospector (A.J. Wullink).
Uitvoeringsperiode en opleveringstermijn veldwerk	Juli 2014
Kwaliteitsbewaking, toezicht, overleg en evaluatie	Intern: A. Ufkes (senior KNA-archeoloog); extern: bevoegde overheid (gemeente Houten, B. Peters)
Uitvoeringstermijn uitwerking; opleveringstermijn (concept)rapport	Juli 2014

7. OVERIGE	
Uitvoeringscondities veldwerk	Toegankelijkheid geregeld door de opdrachtgever, geen verharding aanwezig, geen extreme weersomstandigheden.

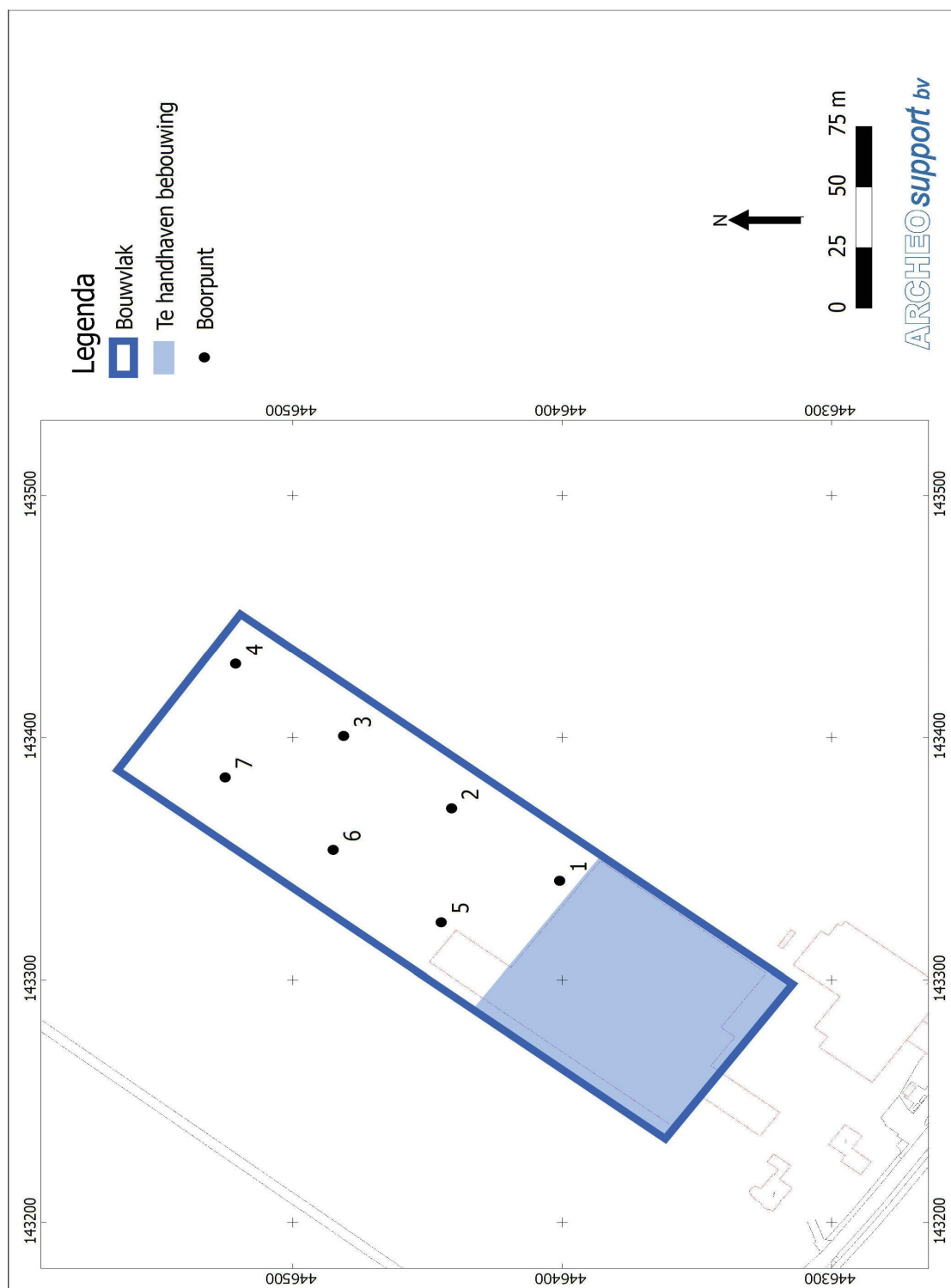
8. LITERATUUR EN BIJLAGEN

Literatuur	Concept-bureauonderzoek: A.J. Wullink; Een archeologisch bureau-onderzoek en verkennend booronderzoek voor het plangebied Beusichemseweg 56 in 't Goy, gemeente Houten (U); 2014
Lijst van bijlagen	- Topografische kaart - Boorpuntenkaart

Bijlage 1: topografische kaart.



Bijlage 2: boorpuntenkaart



Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Groencentrum De Bruijn

Verkeersanalyse uitbreiding groencentrum De Bruijn 't Goy

Datum
Kenmerk
Eerste versie

8 september 2014
SR0021/Bkd

1 Inleiding

Aan de Beusichemseweg 56 in 't Goy bevindt zich het groencentrum De Bruijn. Het bedrijf kweekt en verkoopt bloemen en planten. Het perceel bestaat uit een verkoopruimte en een kwekerij/kantoor.

Groencentrum De Bruijn wil de kwekerij uitbreiden, terwijl de verkoopruimte gelijk zal blijven. Het toekomstige bouwvlak zal naar achteren verlengd moeten worden. Hierdoor krijgt het bouwvlak een oppervlakte van ongeveer 250 bij 80 m (in totaal 2 ha). Op eigen terrein worden 115 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Groencentrum De Bruijn heeft Goudappel Coffeng gevraagd het onderdeel verkeer en parkeren uit te werken. In hoofdstuk 2 wordt hierop ingegaan.



Figuur 1.1: Groencentrum De Bruijn in 't Goy

2 Analyse verkeer en parkeren

2.1 Verkeer

De Beusichemseweg is een doorgaande noordwest/zuidoost georiënteerde verbindingsweg tussen Houten en 't Goy/Wijk bij Duurstede/Beusichem. Het perceel 'Beusichemseweg 56' bevindt zich tussen Houten en 't Goy.

De Beusichemseweg heeft een functie als 'buurtontsluitingsweg' en de ontsluiting kan als 'redelijk' worden gekarakteriseerd. De weg heeft een breedte van ongeveer 5 meter. Bij deze breedte is het mogelijk dat het gemotoriseerde verkeer (personenauto's) zich met een beperkte snelheid passeert. Ten behoeve van het passeren van bredere voertuigen zijn grasbetonstenen in de berm aangebracht, zodat bermshade wordt voorkomen. Naast de weg bevindt zich een vrijliggend fietspad (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: Beusichemseweg nabij het groencentrum De Bruijn

De beoogde ontwikkeling leidt ertoe dat er meer ruimte voor eigen kweek in kassen ontstaat. Het oppervlak aan detailhandel verandert niet, dus ook het aantal (extra) bezoekers zal niet wijzigen.

De uitbreiding van het kassenareaal ten behoeve van de kwekerij leidt tot een beperkte toename van het bedrijfsmatige verkeer. Hierbij moet hoofdzakelijk gedacht worden aan het transport van de opgekweekte groenproducten naar de veiling. Voor de verkeersgeneratie van glastuinbouw zijn geen kencijfers van het CROW beschikbaar. Kencijfers gehanteerd in diverse bronnen lopen beperkt uiteen: 7,5 - 8,0 mvt/etmaal per bruto hectare glastuinbouw (bron: RBOI). De toename als gevolg van de uitbreiding (2 ha) is, gezien de huidige wegcapaciteit, dermate beperkt (16 motorvoertuigen per etmaal) dat dit zonder problemen mogelijk is.

2.2 Parkeren

Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen van de gemeente Houten (Nota Parkeernormen, december 2013).

De parkeernormen zijn voorts onderverdeeld naar type gebied: centrum, rest bebouwde kom Houten en kleine kernen/buitengebied. Het groencentrum De Bruijn bevindt zich in het buitengebied van 't Goy. Vandaar dat de bijbehorende parkeernormen zijn gehanteerd.

In de Nota Parkeernormen is een norm opgenomen van 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor het tuincentrum. In de toekomstige situatie is voorzien in 115 parkeerplaatsen. Uitgaande van een publiek toegankelijk bedrijfsoppervlak van 3.808 m² (3.908 inclusief lichte horeca) moeten er minimaal 111 parkeerplaatsen (113 parkeerplaatsen inclusief lichte horeca) aanwezig zijn ($38,08 \times 2,9 = 110,4$). Hier wordt met 115 parkeerplaatsen op eigen terrein aan voldaan.