

Ruimtelijke onderbouwing Prins Clausdreef 45 te Langbroek

Datum 3 oktober 2018
Opdrachtgever Gemeente Wijk bij Duurstede
Ter attentie van Gemeente Wijk bij Duurstede

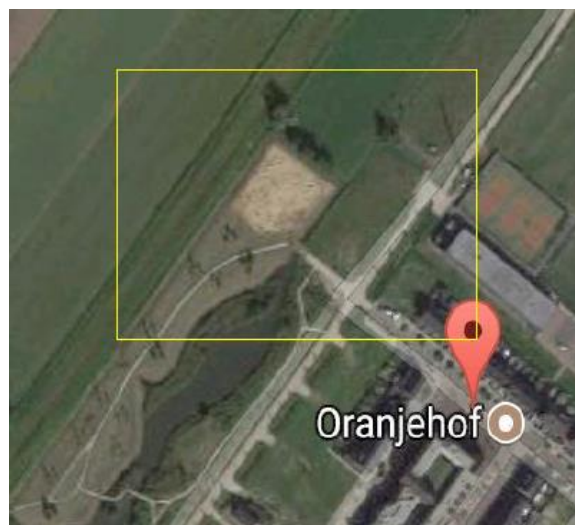
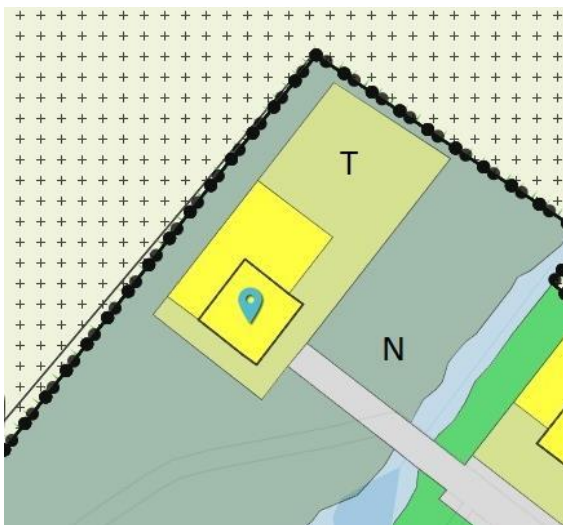
Projectnummer P00297

Projectteam BRO Marloes Timmers, Dennis van Mier,
Marijn Hartgerink

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inleiding

Initiatiefnemer heeft de wens om een woning met bijgebouw op de locatie Prins Clausdreef 45 in Langbroek te realiseren. Er is reeds sprake van een woonbestemming met bouwvlak en tuinbestemming in het plangebied (zie figuur 1). Oorspronkelijk is er een ander bouwplan vergund voor de locatie Prins Clausdreef 45 in Langbroek, namelijk een statig landhuis, gelegen in een parkachtige omgeving. Dit project heeft echter nooit doorgang gevonden. Het vigerende bestemmingsplan 'Oranjehof' (vastgesteld 29 januari 2010) is daardoor beperkend voor andere initiatieven.



Figuur 1: Vigerend bestemmingsplan en luchtfoto Prins Clausdreef 45 te Langbroek (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

Voorliggend bouwplan paste aanvankelijk dan ook niet binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan. Door aanpassing van het bouwplan en de toepassing van een binnenplanse afwijking voor uitbreiding van het bouwvlak van maximaal 5 meter kan de woning toch binnen het vigerende bestemmingsplan worden vergund. Het bijgebouw past echter op geen enkele manier in het huidige bestemmingsplan. Het is geprojecteerd vóór de voorgevel en gelegen in de bestemming 'Natuur'. In de bestemming 'Natuur' is het niet mogelijk om bijgebouwen op te richten. Op 12 december 2017 heeft het college van de gemeente Wijk bij Duurstede besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek, onder de volgende voorwaarden dat er:

1. een planologische procedure wordt gevoerd;
2. een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
3. een planschade-overeenkomst wordt ondertekend.

Huidige en gewenste situatie

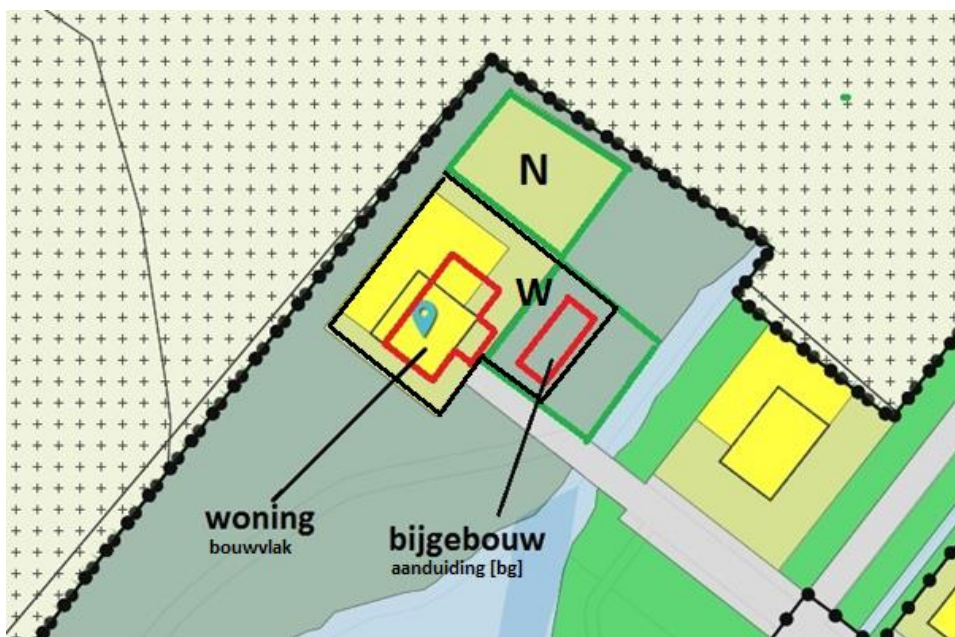
Momenteel is sprake van braakliggende grond ter plaatse van Prins Clausdreef 45. Het oorspronkelijke plan was op een 'verhoging' in het landschap gedacht. Het peil van de begane grond vloer lag hoger dan het huidige maaiveld. Het maaiveld rondom het landhuis zou middels grond aangevuld worden. De vorige opdrachtgevers, van het eerdere plan, hebben reeds grond/zand op de kavel laten aanbrengen.

Ook het nieuwe plan wenst gebruik te maken van deze mogelijkheid. Voor het wat hoger plaatsen van het woonhuis en bijgebouw wenst men gebruik te maken van de reeds aanwezige grond. De wens is om het peil van het hoofgebouw (woonhuis) op ongeveer 150 cm boven oorspronkelijke maaiveld te plaatsen en het peil van het bijgebouw (berging en carport) op ongeveer 75 cm boven het oorspronkelijke maaiveld te positioneren. Hierdoor ontstaat een geleidelijk/natuurlijk verloop van een verhoging. Zie figuur 2 voor het beoogde bouwplan voor zowel de woning als het bijgebouw ter plaatse van Prins Clausdreef 45.



Figuur 2: Impressie beoogd bouwplan voor zowel woning als bijgebouw aan Prins Clausdreef 45 (Bron: Architectenstudio SKA)

Afhankelijk van de definitieve maatvoering van de bestemming 'Tuin' en bestemming 'Wonen' inclusief bouwvlak wordt een verschuiving van het bouwvlak naar het noordoosten noodzakelijk geacht. De zwarte lijn in figuur 3 illustreert de nieuwe begrenzing van de woonbestemming. Daarnaast wordt een deel van de bestaande tuinbestemming uitgewisseld met de aanwezige natuurbestemming, zodat hier het beoogde bijgebouw gesitueerd kan worden (zie ook figuur 3).

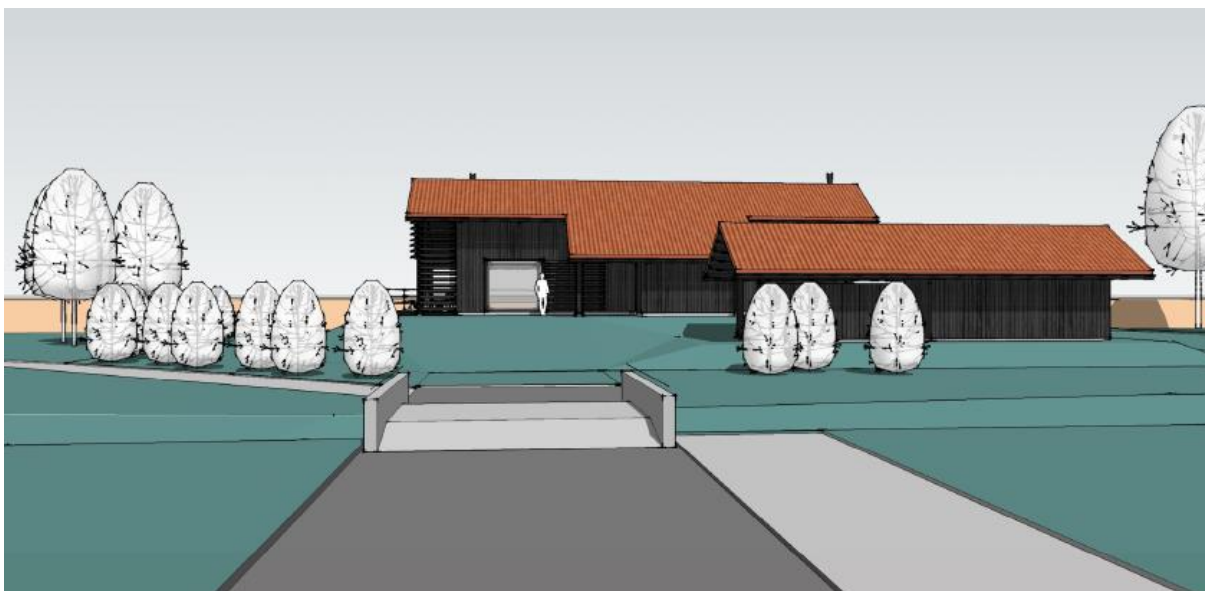


Figuur 3: Beoogde planologische-juridische situatie (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

Stedenbouwkundig advies

Architectuur

Op locatie is een schuurwoning met bijpassend bijgebouw op deze locatie voorzien (zie figuur 4). De schuurwoning heeft een landelijk karakter waarbij er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen zoals hout, steen, beton, glas en staal. Karakteristiek voor schuurhuizen zijn de dakrandoverstekken, spanten en toepassing van hout. De intentie is ook om het woonhuis energie neutraal te ontwerpen.



Figuur 4: Impressie schuurwoning met bijgebouw aan Prins Clausdreef

Zichtlijnen en privacy

Door het strategisch positioneren van de objecten (hoofdgebouw en bijgebouw) en de architectuur van de objecten wordt transparantie en privacy gewaarborgd en zichtlijnen verstrekt. Zowel voor de gebruikers van het nieuwe woonhuis, als de burens, als wandelaars uit het dorp. Vanuit de toenadering

naar en vanuit het park en het perceel van de burens blijven zichtlijnen en contact met de achterliggende natuur gehandhaafd. Door de positionering van het bijgebouw tussen het nieuw te realiseren hoofdgebouw en het reeds gerealiseerde woonhuis van de burens op het zuidoosten wordt een mate van privacy onderling gewaarborgd.

Situering bebouwing

Door het bijgebouw voor de voorgevel te situeren zal op het perceel minder verharding nodig zijn. Het bijgebouw zal namelijk ook als autostalling fungeren. Zou het bijgebouw achter het hoofdgebouw worden geplaatst, dan zou een rijstrook tot achter de woning moeten worden aangelegd. Door het bijgebouw voor de voorgevel te situeren wordt het perceel ruimtelijk dus beter georganiseerd. Zo ontstaat een fraaiere en rustiger overgang naar het achtergelegen open landschap dan wanneer het bijgebouw achter het hoofdgebouw zou staan.

Er is weliswaar geen welstandsbeleid voor deze locatie maar het totaalplan, met bijgebouw voor de voorgevel is bij wijze van pre-advies voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie oordeelt dat het totaalplan een mooie en passende overgang van de nieuwe wijk naar het landschap vormt. Door de positionering van het bijgebouw voor de voorgevel, en daarmee tussen het nieuw te realiseren hoofdgebouw en het reeds gerealiseerde woonhuis van de burens op nummer 43, wordt bovendien een zekere mate van privacy onderling gewaarborgd. De zichtlijn op het hoofdgebouw van de Prins Clausdreef wordt evenwel niet verstoord omdat het bijgebouw niet recht maar schuin voor het hoofdgebouw komt te staan.

Landschappelijke inpassing

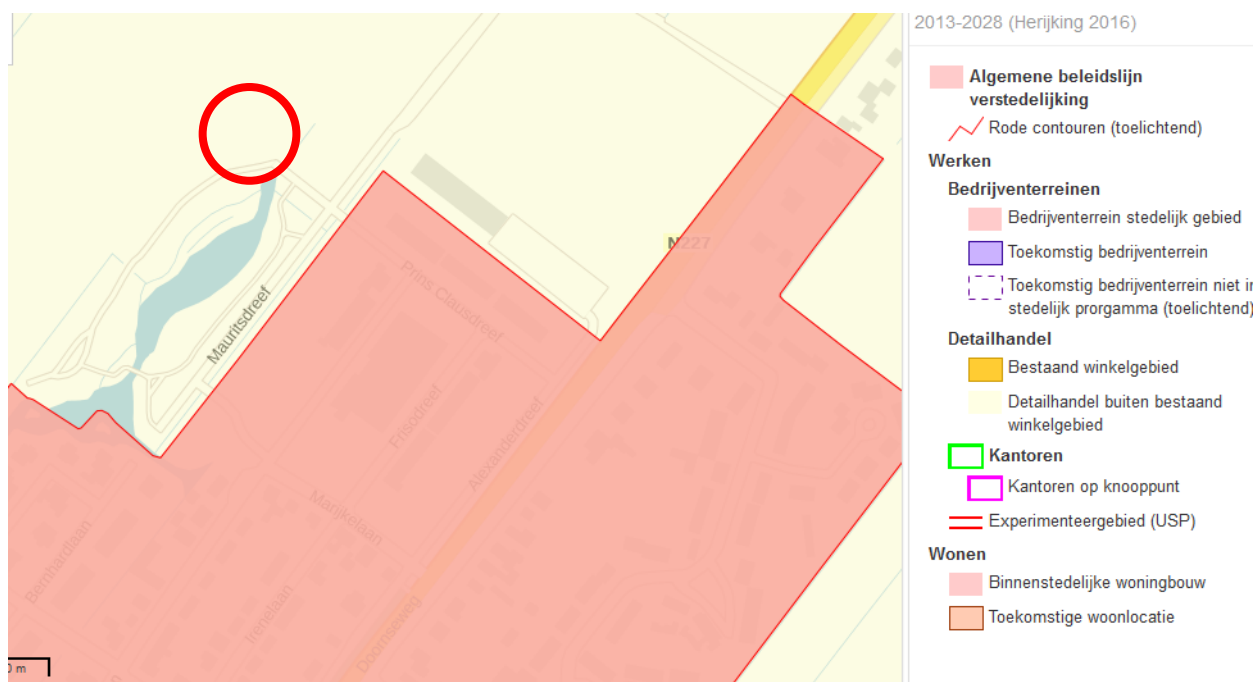
De kavel ligt in het verlengde van het nieuw gerealiseerde park. Het is wenselijk de inrichting van het terrein, de architectuur en materiaaltoepassing van de nieuw te bouwen objecten (hoofdgebouw en bijgebouw) af te stemmen op de natuur. De mate van aanwezigheid van natuur en de inrichting ervan op de kavel is hierin van belang. Een goede landschappelijke inpassing voor het gehele perceel is een voorwaarde.

Er wordt extra aandacht besteed aan nieuwe aanplant (laag en hoog), daar waar benodigd om het aspect natuur te versterken, geen schuttingen e.d. en het plaatsen van een tweetal objecten in deze natuur. De aandachtspunten met betrekking tot de landschappelijke inpassing zijn door de landschapscoördinator in een memo verrat. Deze memo is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Aangezien door de bestemmingswijzigingen (i.c. de omwisselingen) dit landschapsadvies juridisch wordt vastgelegd is het niet noodzakelijk om dit advies nog verder uit te werken in een landschappelijk inpassingsplan met een voorwaardelijke verplichting. De maatregelen worden door de herschikking van de bestemming immers al verplicht.

Beleidskader

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het bijgebouw past niet in de regels van het bestemmingsplan, want het is gepland in de bestemming 'Natuur' en vóór de voorgevelrooilijn. De provincie heeft een belang en is dan ook geraadpleegd. De bestemming Natuur kan verlegd worden op het perceel, want er zijn nog geen natuurwaarden aanwezig op dit moment. De locatie ligt in het bestemmingsplan Oranjehof, maar buiten de rode contour van Provincie Utrecht. De provincie is geraadpleegd en heeft geen bezwaar tegen het verleggen van de Natuurbestemming ten behoeve van het bijgebouw. Door verlegging van de natuurbestemming is de aansluiting van de bestemming Natuur op het landelijk gebied ruimtelijk logischer. De woonbestemming met het bijgebouw komt dan aan de zijde van de woonwijk, en sluit aan bij de bebouwde omgeving. Het initiatief is passend conform het provinciaal beleid.



Figuur 5: Ligging rode contour Langbroek (Bron: Provincie Utrecht)

Milieukundige aspecten

Om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat door de bouwvlakvormverandering ter plaatse van Prins Clausdreef 45 zijn relevante milieuaspecten onderstaand nader onderbouwd.

Archeologie en cultuurhistorie

In het vigerend bestemmingsplan is voor de Prins Clausdreef 45 geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Conform beleidskaart en nota is hier een lage archeologische verwachtingswaarde. Deze wordt echter niet doorvertaald naar dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan.

“Deze beleidscategorie omvat de categorie ‘lage archeologische verwachting’ van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een lage dichtheid aan archeologische sporen. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek om vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden alleen bij zeer omvangrijke bodemingrepen. Voorafgaand aanvullend onderzoek wordt alleen vereist bij MER-plichtige projecten en projecten die onder de Tracéwet vallen.” Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Bodem

In december 2008 is door Consulmij Milieu B.V. een “Verkennd bodemonderzoek sportcomplex Langbroek e.o. te Langbroek” in het kader van herontwikkeling uitgevoerd (kenmerk: HP.08.00084). De onderzoekslocatie betreft een grote oppervlakte van 95.000 m². De locatie aan de Prins Clausdreef 45 maakt deel uit van dit onderzoek. Ter plaatse van de Prins Clausdreef 45 zijn in de bovengrond twee boringen (nr. 51 en 52) en één peilbuis tot 2,7 m-mv (nr. 10) verricht.

Uit de onderzoekresultaten blijkt dat zintuiglijk in de opgeboorde grond van boring 10 sporen puin zijn aangetroffen. In de ondergrond van boring 10 en in de bovengrond van de overige boringen zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen.

Van de bovengrond zijn twee mengmonsters samengesteld (gemengd met de bovengrond van acht boringen van het overige terrein) en geanalyseerd. Uit de resultaten blijkt dat licht verhoogde gehalten

aan barium, kwik, lood, koper, molybdeen en PAK zijn aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen.

Conclusie: Uit het onderzoek blijkt dat maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. Daarnaast hebben - sinds het uitvoeren van het onderzoek op de locatie - geen bodembedreigende activiteiten plaats gevonden. Gezien het bovenstaande kunnen de resultaten van het onderzoek uit 2008 gebruikt worden voor de bestemmingsplanprocedure. Het uitvoeren van een nieuw verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat geen beletsel voor het voorgenomen plan.

Externe veiligheid

Er is enkel sprake van een bouwvlakvormverandering, geen functiewijziging. Er vindt dan ook geen toename of afname plaats van het aantal personen binnen het gebied. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Flora & fauna

Een quickscan flora & fauna is in het kader van de bestemmingswijziging niet nodig.

Milieuzonering (geur, geluid en spuitzones)

De directe omgeving van Prins Clausdreef 45 bestaat uit natuurgronden. Op circa 90 meter begint de bebouwde kom van Langbroek. Daarbij is reeds sprake van een woonbestemming. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een belemmering van omliggende functies. Omgekeerd zal de beoogde woning omliggende functies ook niet belemmeren.

Waterparagraaf

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 niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Relevant beleid

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water.

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening)
- Gemeente (Waterplan, Milieuplan).

Basisprincipes omgaan met water:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit)

Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede

kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het verhard oppervlak neemt gering toe (Zie de Keur bepalingen voor de grenswaarden). Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: De bebouwing betreft een bijbehorend bouwwerk dus hier is geen sprake van afvalwater.

Toekomstige ontwikkelingen

Indien in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, waarbij het verhard oppervlak uitbreidt met meer dan 500 m² in stedelijk gebied en/of 1.000 m² in landelijk gebied, heeft dit tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet deze versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Toekomstige ontwikkelingen zullen klimaatbestendig worden gerealiseerd.

Conclusie watertoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. Het watertoetsproces voor het project 'Verzamelplan 2018 – Prins Clausdreef 45' is op 12-04-2018 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl (zie ook [bijlage 2](#) behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is sprake van een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Gemeente en initiatiefnemer hebben onderling een planschadeovereenkomst afgesloten.

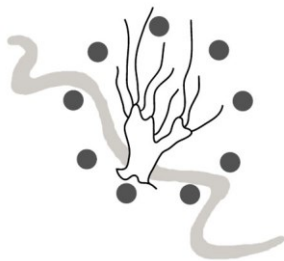
Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het juridisch-planologisch veranderen van de woonbestemming en bijbehorend bouwvlak ter plaatse van Prins Clausdreef 45. Daarnaast wordt een deel van de bestaande tuinbestemming uitgewisseld met de aanwezige natuurbestemming, zodat hier het beoogde bijgebouw gesitueerd kan worden. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om het bijgebouw mogelijk te maken in de natuurbestemming. In deze ruimtelijke onderbouwing is voor onderhavig initiatief aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels, er zijn geen stedenbouwkundige, landschappelijke of milieuhygiënische belemmeringen. De bouwvlakvormverandering van de bestemming 'Wonen' voor het bijgebouw kan doorgang vinden.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Landschapsadvies



Notitie Landschappelijke aandachtspunten op perceel Prins Claudreef 45 te Langbroek

Opgesteld door : W.J.J. Jaaltink
Onderwerp : Landschappelijke aandachtspunten Pr. Claudreef 45 te Langbroek
Datum : 18 juli 2017, CONCEPT

Gehanteerd beleid

- LOP Krommerijgebied + (vastgesteld landschapsontwikkelingsplan)
- BKP Krommerijgebied + (vastgesteld Beeldkwaliteitplan)
- Kwaliteitsgids Nationaal landschap, katern Rivierengebied
- Bestemmingsplan Buitengebied 2015

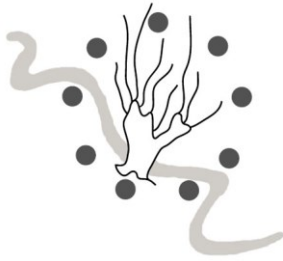
Aanleiding: Vraag van de eigenaar om mee te kijken naar wensen die hij heeft mbt te bouwen woning en bijgebouw op perceel Pr. Claudreef 45 te Langbroek.
Voor dit perceel is reeds een goedgekeurd bestemmingsplan met daarin een bouwblok getekend voor een landhuisachtig gebouw. Eigenaar wil naar een meer landelijke boerderijachtige vorm en zoekt handvatten hoe dat te doen. Hiermee wil hij aansluiten bij het onderliggend landschap.



Huidig bestemmingsplan



Omgeving Langbroekerwetering met in blauw de locatie



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap



Perceel Prins Clausdreef 45 te Langbroek

Onderliggend landschap:

Het perceel ligt midden in de cope-ontginning van het Langbroekerweteringgebied. Kenmerkend zijn de lange smalle verkavelingen van ca 1250m lang en ca 55m breed afgewisseld met afwateringssloten. De percelen liggen bolvormig zodat de afwatering over de grond plaatsvindt omdat de hier veelal liggende komklei te zwaar is om water snel door te laten. Hoe zwaarder de klei, hoe bolter de akker. Ook het aantal greppels op de akker laat zien hoe (on)doorlatend de onderliggende kleigrond is.

Boerderijen staan over het algemeen aan de kop van de ontginningslijn aan het lint van de Langbroekerwetering. Aan de achterkaden van de ontginning (Kleidijk, of Gooijerdijk) komt ook boerderijbebouwing voor, maar die is meestal wat jonger.

De bebouwing die juist wel van de weg af staat, zijn de landgoederen en hun donjons van de voormalige ridderhofsteden. Deze werden op stevigere grond gebouwd (zandtongen van de heuvelrug op geringe diepte die met het smelten van de ijstijd meegevoerd is met het smeltwater).

In de nabijheid van deze locatie kom je een paar (voormalige) boerderijen tegen die ook wat verder van de weg liggen Langbroekerdijk A76-en A78- A82-A84.

Algemeen uitgangspunten:

Wat je zou kunnen veronderstellen is dat landhuisachtige type gebouwen juist vaak ver van de weg staan en dus op deze plek mogelijk. Maar dat boerderijachtige bebouwing ook wel verder van de weg af voorkomt, maar dan veel minder vaak.

Beide zou dus kunnen op deze plek.

Als je voor een boerderijachtige verschijningsvorm kiest, dan moeten daar wel de kwaliteiten en uitgangspunten van deze streek voor boerderijen worden gehanteerd.

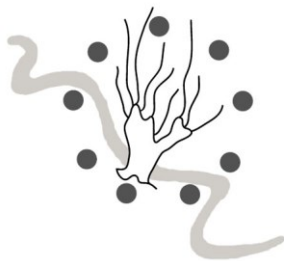
Dat betekent in mijn optiek een rechthoekige basisvorm van één bouwlaag met een zadeldak. De nok staat met de lengte evenwijdig aan de landschapsrichting.

Bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan het hoofdgebouw en staan vaak met de nok evenwijdig aan de boerderij, maar kunnen soms ook dwars staan (wagenschuur, varkenshok). Zaken als dakkapellen horen niet op een basisboerderijvorm.

Materiaalgebruik en kleurstelling met landelijke uitstraling.

Erfinrichting is praktisch en functioneel. Bijv moestuin en ziekenweitje aan de melkkeukenkant. Intensief verzorgend vee dichterbij dan vee waar je minder werk aan hebt (varkensschuren stonden dichterbij dan de kippenschuur).

Verharding praktisch en met landelijke uitstraling.



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

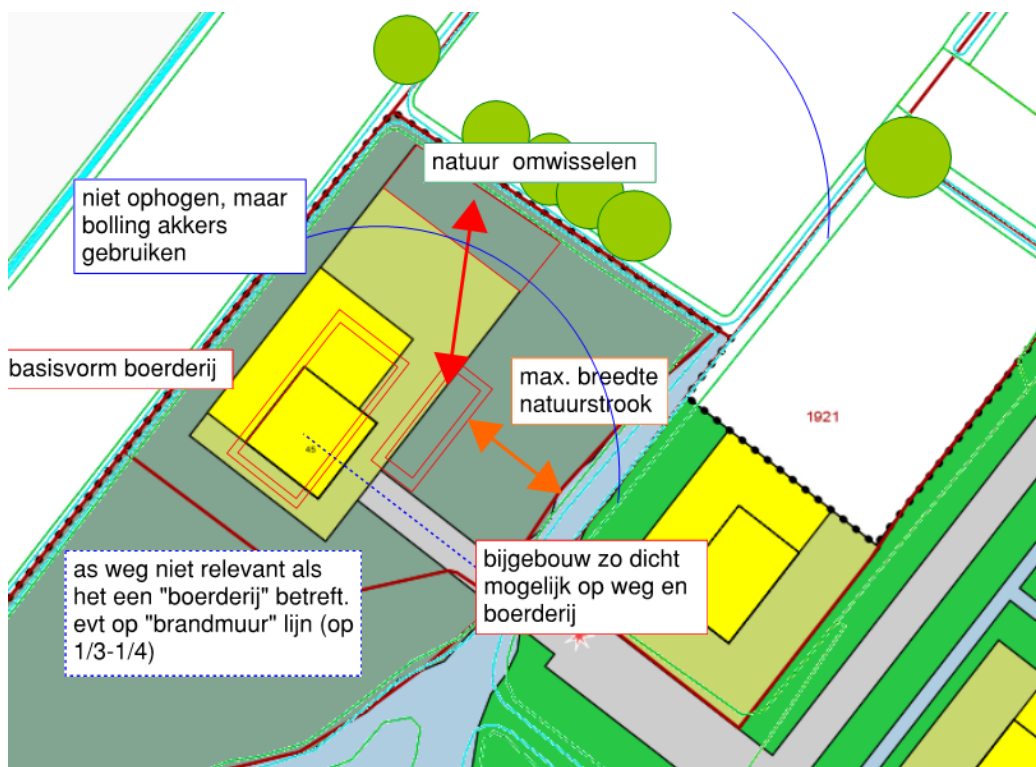
Heggen en bomen aan de wind en regenzijde. Evenals leilindes voor het huis op de zon en regenkant (zuid en of zuidwestzijde).

Knotbomen langs de sloot, hoogstamfruit in een weijde zodat beide kunnen worden gebruikt.

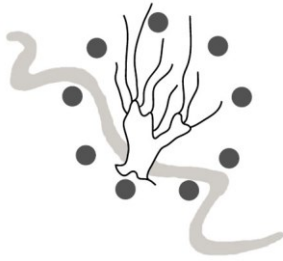
Voor deze locatie zou ik het voorgestelde plan aanpassen op de volgende punten:



Voorgesteld plan eigenaar



Voorgestelde aanpassingen door de landschapscoördinator



Stuurgroep Kromme Rijnlandschap

In het door de eigenaar voorgestelde plan wordt voorgesteld om de woning op een terp te bouwen en het bijgebouw op een lagere terp. Dit is absoluut niet gebruikelijk in dit landschap. En is ook géén toegevoegde kwaliteit aan de plek. Dit zal ik sterk ontraden. Als een lichte verhoging in het terrein wenselijk zou zijn dan zou ik adviseren om het te zoeken in de rondingen van de percelen. De akker boller leggen en daarmee wat hoogteverschil creëren zou wel kunnen en dan ook passend zijn.

De boerderij die hier is getekend met een deel er aan vast waar de entree en hal in is gesitueerd, wijkt af van de basisvorm en mijn advies zou zijn om dit in de hoofdvorm op te lossen. Liever een iets grotere hoofdvorm dan aanbouwen.

De ligging van de woning uitgelijnd aan de as van de weg, is voor boerderijen niet relevant en zou als je toch iets wil, bijvoorbeeld kunnen uitlijnen op de lijn van de brandmuur die in vroegere boerderijen vaak op een kwart of een derde van de voorgevel af stond eea afhankelijk van de grootte van de boerderij.

Het bijgebouw in vorm en schaal passend bij het hoofdgebouw. Vanwege de natuurbestemming zou ik het bijgebouw zo dicht mogelijk bij het hoofdgebouw plaatsen. Eea wel in de maat en schaal van het erf. Hierdoor ontstaat maximaal behoud van de breedte van de natuurbestemming. Het natuurdeel dat nu door de plaatsing van het bijgebouw in oppervlakte minder is, compenseren aan de noordzijde.

Voor nadere invulling van de tuin, het erf en landschap kan aanvullend advies worden gegeven als de definitieve keuze voor bouwblok en bouwvorm is bepaald.

Met vriendelijke groet
Ing Walter J.J. Jaaltink

Bijlage 2:

Samenvatting Watertoets

datum 12-4-2018
dossiercode 20180412-14-17596

Gegevens:

- Aanvrager: A. Kleijn
- Emailadres aanvrager: A.Kleijn@wijkbijduurstede.nl
- Organisatie: Gemeente Wijk bij Duurstede
- Naam project: Verzamelplan 2018
- Plangebied grootte (m2): 1100

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Wijk bij Duurstede

Vragen:

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

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

nee

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

Gaat u hemelwater bergen buiten uw plangebied?

nee

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

nee

Wordt hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater? nee

Wordt hemelwater afgevoerd naar een hemelwaterriool? nee

Wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem? ja

Wordt hemelwater afgevoerd via een gemengd rioolstelsel? (bij nieuwbouw is dit niet gewenst volgens het beleid) nee

Op welke manier wordt afvalwater verwerkt? De bebouwing betreft een bijbehorend bouwwerk dus hier is geen sprake van afvalwater.

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

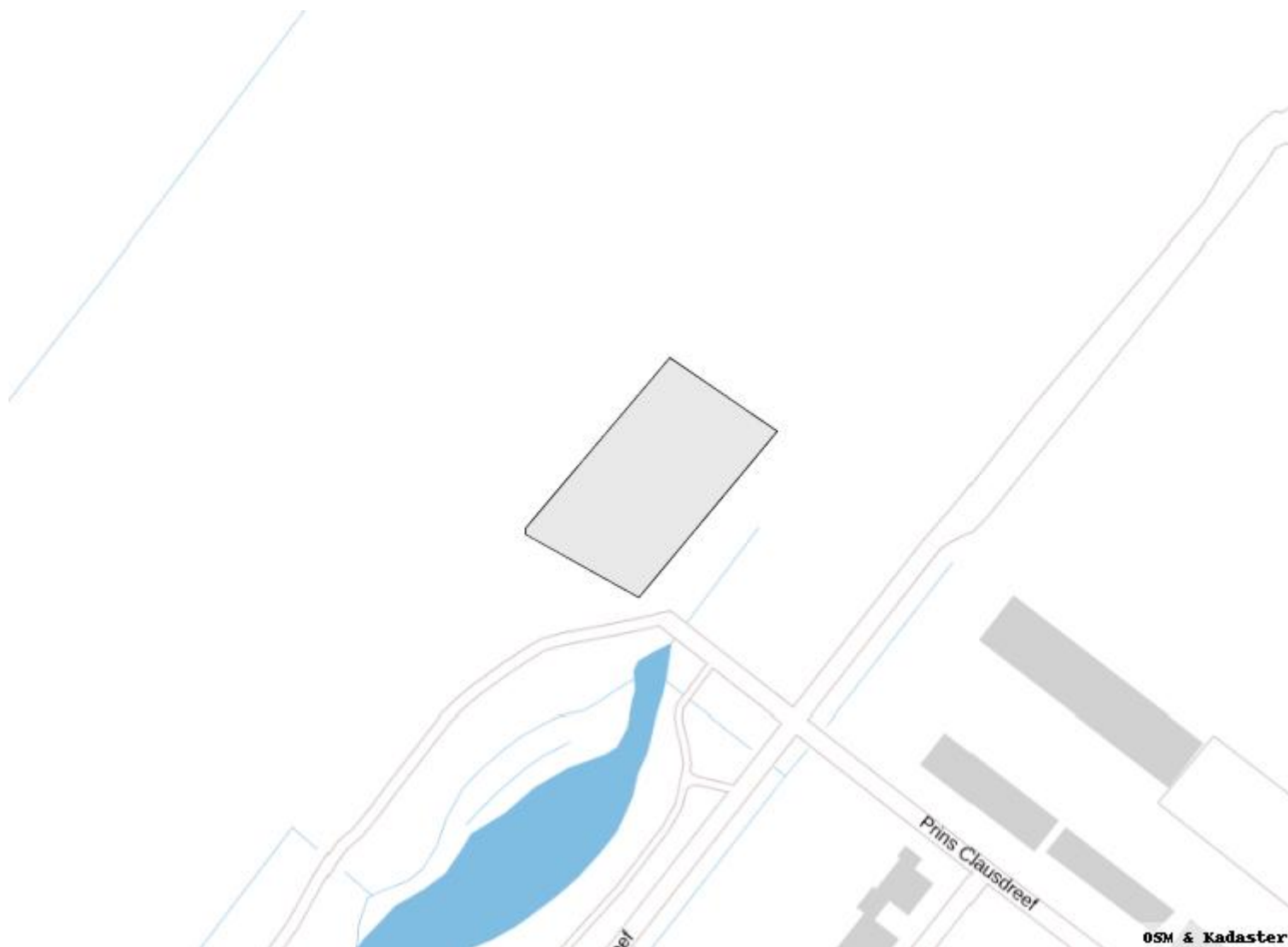
Vinden er binnen het plan agrarische activiteiten plaats? nee

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

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

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

Overzicht kaartlagen geraakt



Afbeeldingen per geraakte kaartlaag