

GEMEENTE WIJK BIJ DUURSTEDÉ

Bestemmingsplan Trechtweg 9



Toelichting

1.	INTRODUCTIE	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied.....	3
1.3.	Vigerende regeling	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	HUDIGE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur	5
3.	BELEID	6
3.1.	Provinciaal beleid	6
3.2.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.	Conclusie	14
4.	VOORNEMEN	16
5.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1.	Bodem.....	20
5.2.	Archeologie.....	21
5.3.	Verkeer en parkeren.....	23
5.4.	Luchtkwaliteit	23
5.5.	Wegverkeerslawaaai.....	24
5.6.	Externe veiligheid	24
5.7.	Bedrijven en milieuzonering.....	26
5.8.	Spruitzone	27
5.9.	Wet geurhinder en veehouderij.....	28
5.10.	Water.....	28
5.11.	Flora en fauna.....	29
6.	HAALBAARHEID	32
7.	JURIDISCHE TOELICHTING	33
7.1.	Algemeen.....	33
7.2.	Bestemmingen en regelingen	33
8.	PROCEDURE	35
8.1.	Vooroverleg.....	35

1. INTRODUCTIE

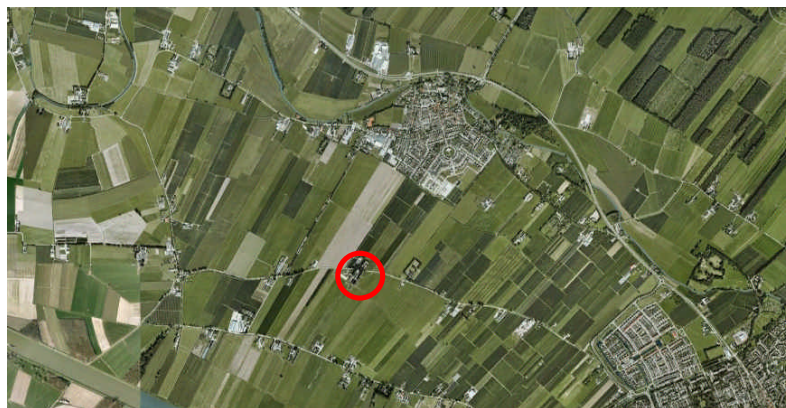
1.1. Aanleiding

Aan de Trechtweg 9 wordt het agrarisch bedrijf (melkveehouderij) beëindigd. De eigenaar wenst gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hierbij worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. In ruil wordt het mogelijk een extra burgerwoning te bouwen. De nieuwe woning zal gebouwd worden op het terrein van het agrarisch bedrijf. Daarnaast zal de bestaande bedrijfswoning in gebruik worden genomen als burgerwoning.

De ontwikkelingen passen niet in het bestaande bestemmingsplan. Daarom wordt in voorliggend plan de nieuwe situatie geregeld. Daarnaast wordt het voornemen getoetst aan bestaand beleid- en regelgeving.

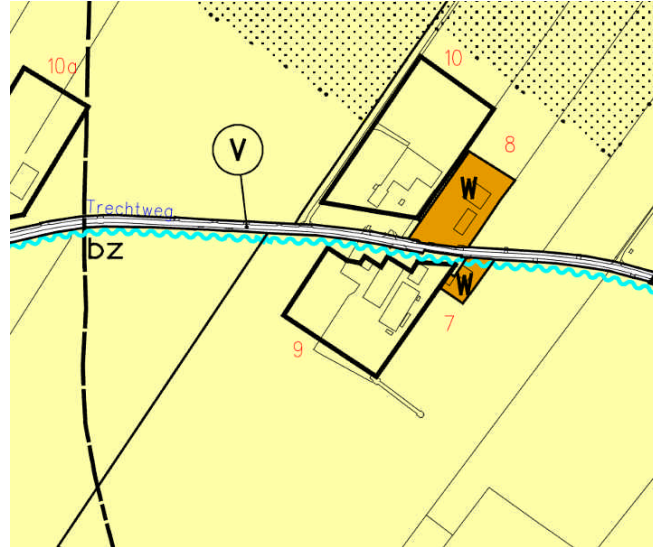
1.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Cothen, aan de Trechtweg. Het betreft het agrarisch bouwvlak van de (voormalige) boerderij.



Ligging van het plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)

Het geldende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2003, herziening 2009”. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2010. Op 8 juli 2010 is het plan onherroepelijk geworden met uitzondering van de plandelen waartegen beroep is aangetekend.



Het gebied heeft de bestemming Agrarisch gebied met een bouwvlak.
Aan de voorzijde van het perceel is een waterloop bestemd. Ten oosten
is een woning bestemd.

Oprichting van een woning en het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie;
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders;
- Hoofdstuk 4 heeft betrekking op het initiatief;
- Hoofdstuk 5 behandelt de milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de haalbaarheid;
- Hoofdstuk 7 betreft het juridisch plan;
- Hoofdstuk 8 geeft het verloop van de planprocedure weer.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het stroomrugontginningslandschap langs de Lek. Het agrarisch gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van fruitteeltbedrijven en akkers.

De wegen volgen de stroomrug. De Trechtweg volgt eveneens de stroomrug en is daardoor parallel aan de Lek gelegen. De weg komt uit in de kern Wijk bij Duurstede.

De langgerekte percelen liggen min of meer haaks op de wegen. De woningen en bedrijven verspreid langs de weg. De bebouwde percelen liggen direct aan de weg.



Het plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)

Het perceel zelf bestaat uit een bedrijfswoning en meerdere schuren en verharding. De schuren zijn evenwijdig aan elkaar en de woning gelegen. Naast het plangebied is een woning gelegen. Aan de andere zijde van de straat zijn eveneens een woning en een agrarisch bedrijf aanwezig. De vier percelen samen vormen een klein bebouwingscluster in het landschap.

2.2. Functionele structuur

Functioneel betreft het een agrarisch gebied. De gronden zijn in agrarisch gebruik, waarbij de nadruk ligt op fruitteelt en akkerbouw. Het agrarisch bedrijf aan de Trechtweg 9 betreft echter een melkveehouderij. De bebouwde percelen betreffen agrarische bedrijven en woningen. Trechtweg 6 is in gebruik ten behoeve van de grondwaterwinning. De Trechtweg is een plattelandsweg zonder gebiedsontsluitende functie.

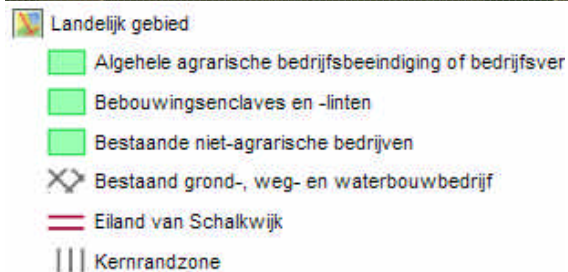
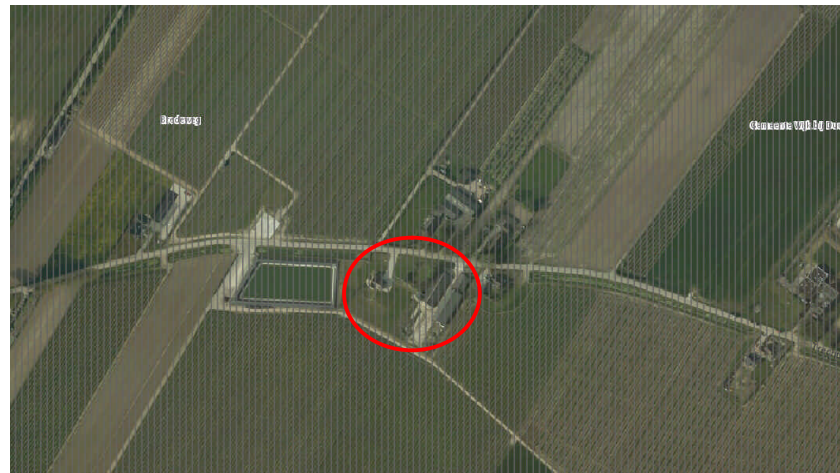
3. BELEID

3.1. Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

De meest recente versie van de provinciale ruimtelijke verordening is vastgesteld op 4 februari 2013. In de verordening is opgenomen hoe wordt omgegaan met het provinciaal belang in bestemmingsplannen. Via de verordening laat de provincie een aantal provinciale belangen doorwerken naar de gemeenten.

Op basis van de kaarten die onderdeel van de verordening uitmaken, is het plangebied gelegen in de kernrandzone.



Uitsnede kaart Landelijk gebied met ligging planlocatie

Landelijk gebied

In de artikelen 4.7 en 4.8 van de verordening is bepaald dat, binnen de kernrandzone, een bestemmingsplan onder andere de volgende ruimtelijke ontwikkelingen mag toestaan:

- a. kleinschalig stedelijk functies in aansluiting op het stedelijk gebied indien dit ten dienste staat van:
 1. versterking van de recreatieve belevingswaarde van de kernrandzone, of
 2. realisatie van natuur binnen de Groene contour, of
 3. realisatie van recreatief groen binnen de Recreatiezone, of

- 4. realisatie van recreatieve voorzieningen binnen de Recreatiezone;
- b. uitplaatsing van een functie vanuit het stedelijk gebied naar de kernrandzone in aansluiting op stedelijk gebied waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gebied wordt verhoogd;
- c. realisatie van woningen in het kader van Ruimte voor ruimte-regeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied wordt verhoogd;

Bij toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling, dient er voldaan te worden aan onderstaande voorwaarden:

- a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tenzij het gaat om historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing of bedrijfswoning. De historisch waardevolle of karakteristieke bebouwing krijgt een passende functie die bijdraagt aan dat behoud. Wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van één nieuwe woning toegestaan. Wanneer 2500 m² tot 4000 m² aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van twee woningen toegestaan. Wanneer er 4000m² of meer aan bebouwing wordt gesloopt, is de bouw van drie woningen toegestaan. Voor kassen geldt dat er 5000 m² aan bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Afwijking van deze maatvoering is mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. de nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de voormalige bouwkaavel in samenhang met de te handhaven boerderij of bedrijfswoning en wordt landschappelijk goed ingepast, tenzij situering van de nieuwe woning op een andere locatie in het landelijk gebied leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Aan alle bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er wordt meer dan 1000m² aan bebouwing gesloopt voor de bouw van één woning, de nieuwe woning wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige bedrijfsgebouwen en omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd, zoals blijkt uit hoofdstuk 5.

Hierbij is artikel 4.3 'Woningen landelijk gebied' van toepassing. De bouw van de nieuwe woning dient plaats te vinden op het oorspronkelijke bouwperceel of aan de rand van een kern.

Woningen

Voor woningen in het buitengebied in de provincie Utrecht geldt een maximale inhoudsmaat van 600 m³ ten behoeve van bestaande woningen.

In afwijking van het voorgaande kan een bestemmingsplan bestemmingen en regels bevatten die het uitbreiden van een woning tot een inhoud van maximaal 800 m³ toestaan, mits uit een gemeentelijke thematische beleidsvisie blijkt dat een woning van een dergelijke omvang landschappelijk goed inpasbaar is.

Provinciale ruimtelijke structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) beschrijft de provincie het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2025.

In de visie wordt aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang zijn en welk beleid bij deze doelstellingen hoort. Deels geeft de provincie uitvoering aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Rivierengebied. Daarnaast is het gebied aangeduid als landbouwkerngebied, chs archeologie en kernrandgebied. In de volgende alinea's wordt kort het relevante beleid uitgewerkt.

Rivierengebied

Voor het landschap Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier uiterwaard oeverwal kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal flank kwelzone oeverwal rivier.
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging

Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten is opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Archeologie

Het archeologisch beleid richt zich ondermeer op Dorestad (Wijk bij Duurstede). Dorestad was een betekenisvolle internationale handelsnederzetting in de 7e tot 9e eeuw AD. Dorestad lag voor een deel ter plaatse van het huidige Wijk bij Duurstede. De langgerekte nederzetting ontstond langs de oever van Kromme Rijn en Lek.

Het beleid van de provincie richt zich er op om duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ') te bevorderen. Moderne ingrepen als diepploegen, overbemesting en verlaging van het grondwaterpeil hebben een negatieve invloed op de kwaliteit van de archeologische resten. De provincie regelt het behoud in de ruimtelijke verordening. Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn, dient er aandacht te zijn voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek. De provincie richt zich ten slotte op het versterken van de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van deze resten.

Landelijk gebied / kernrandzone

Het gebied grenzend aan stad of dorp, de zogenaamde kernrandzone, heeft vaak een multifunctioneel karakter. Naast landbouw en verspreid wonen bevinden zich hier stedelijk gelieerde functies (o.a. recreatieve voorzieningen, begraafplaatsen, rioolwaterzuivering, kwekerijen/tuincentra, caravanstalling). De ruimtelijke kwaliteit laat nu vaak te wensen over doordat de kernranden niet zorgvuldig zijn vormgegeven, de verschillende functies in deze gebieden geen samenhang vertonen (verrommeling), ze niet aantrekkelijk zijn om in te verblijven of slecht zijn te bereiken vanuit de kern. Dit terwijl er vanuit de aangrenzende kern vaak een grote (en nog steeds groeiende) behoefte is aan kwalitatieve recreatie-mogelijkheden in de kernrandzone en achterliggend landelijk gebied.

Landbouwkerngebied

Binnen de landbouwgebieden worden de landbouwkerngebieden onderscheiden. Dit zijn de gebieden waar de landbouw in Utrecht de beste uitgangspositie heeft om duurzaam te produceren voor de wereldmarkt en/of de Randstedelijke markt. In deze gebieden heeft landbouw dan ook het primaat. Ze worden zo veel mogelijk gevrijwaard van andere functies.

Ruimte voor Ruimte

Ten aanzien van ontwikkelingen in het landelijk gebied heeft de provincie kwaliteitinstrumenten geformuleerd. Het Ruimte voor Ruimtebeleid is een dergelijk instrument. Met dit beleid streeft de provincie na dat verrommeling, ongewenst gebruik en verpaupering van beëindigde agrarische bedrijven wordt voorkomen. Een woonfunctie voor de voormalige boerderij (bedrijfswoning) geldt in het algemeen als een passende functie, die kan bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit

Op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen wordt door de provincie ondermeer ruimte geboden voor een extra woning op het perceel. Hier moet de sloop van voldoende voormalige bedrijfsruimte tegenover staan.

Bij Ruimte voor Ruimteplannen is overleg tussen gemeente en provincie over de kwaliteitswinst gewenst. Voor de landschappelijke inpassing en de mogelijkheden voor aanvullende winst voor het landschap is voor ons de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen de voornaamste leidraad.

Mobiliteit

Bij ruimtelijke plannen dient aangetoond te worden dat het (regionale) wegennet een toename in verkeersbewegingen kan accommoderen. In voorliggend geval wordt er een agrarisch bedrijf gesaneerd en wordt er een woning opgericht. De woning zal minder verkeersbewegingen veroorzaken dan het bedrijf, omdat de aanlevering en de afvoer van

producten niet meer hoeft plaats te vinden. Derhalve bestaan er geen belemmeringen vanuit mobiliteit voor voorliggend plan.

Structuurvisie Nationale Landschappen

In de structuurvisie Nationale Landschappen zijn de begrenzing en het beleid op hoofdlijnen uitgezet voor de nationale landschappen in de provincie Utrecht. Het nationale landschap Rivierenland ligt gedeeltelijk in de provincie Utrecht.

In de Nota Ruimte zijn als kernkwaliteiten van dit landschap aangemerkt:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;

Door de provincie is als kernkwaliteit toegevoegd:

- de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

De kernkwaliteiten dienen vanzelfsprekend behouden te blijven.

Structuurvisie Waterplan

Vanuit de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking streeft de provincie naar de ontwikkeling van duurzame, robuuste watersystemen en het borgen van bestaande kwaliteiten. Deze doelstelling wordt in het waterplan nader uitgewerkt.

Uit het waterplan blijkt dat het plangebied in de boringsvrije zone ligt voor het nabij gelegen drinkwaterwingebied. Verder is in het waterplan geen gebiedsspecifiek beleid opgenomen dat van toepassing is op het plangebied.

Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen

In de kwaliteitsgids voor de Utrechtse landschappen wordt het beleid voor ondermeer de Nationale Landschappen nader geconcretiseerd.

Voor wat betreft het Rivierengebied worden de kernkwaliteiten nader uitgewerkt en de ambities benoemd.

De ambities voor het rivierengebied zijn:

- het versterken van de gebiedsidentiteit rond de vijf ruggengraten;
- bijzondere aandacht voor de gebieden waar ruggengraten beginnen, eindigen of bij elkaar komen

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied (ruggengraat) de Kromme Rijn. Voor dit gebied geldt ondermeer dat het landgebruik bestaat uit afwisselend fruitteelt, akkers en weiden. Daarnaast zijn de erven veelal in linten langs de wegen gelegen.

Voor het gebied gelden de volgende doelstellingen:

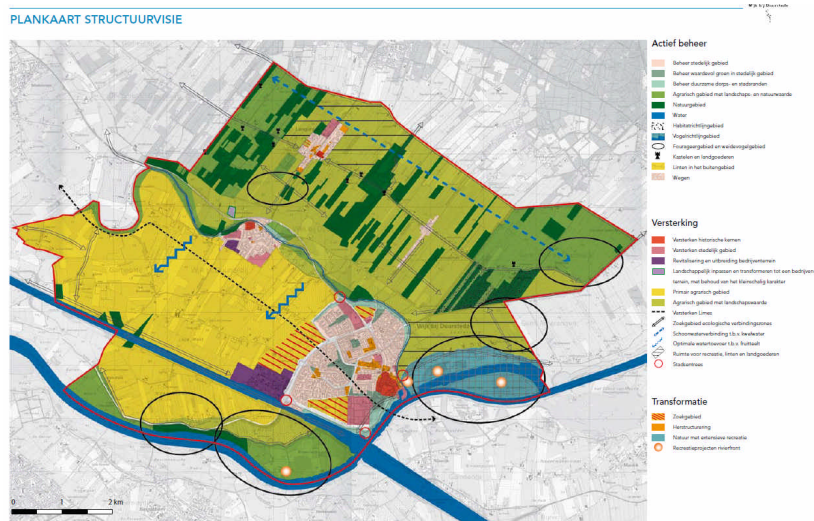
- dat de Kromme Rijn (opnieuw) als rivier herkenbaar is, ook vanaf de provinciale weg;
- vergroting van de beleving van fruitteelt langs provinciale weg en Kromme Rijn. Fruitteelt is hét onderscheidend landgebruik van dit deelgebied, maar nu langs weg en rivier nauwelijks beleefbaar. Concrete zichtbaarheid van fruitteelt speelt hierbij een rol, evenals educatie;
- een visuele relatie tussen de dorpen, rivier en weg. De dorpen liggen aan de zuidkant van de Kromme Rijn. Ze zijn onderdeel van het landschap en moeten een relatie hebben met de Kromme Rijn. Hun kerktorens en molens zijn bijzondere elementen, die van ver zichtbaar dienen te zijn. Vanaf de provinciale weg moeten de dorpen herkenbaar zijn.

Één en ander is verder uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan. Dit plan wordt in hoofdstuk 4 verder toegelicht.

3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 vastgesteld. In de gemeentelijke structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau.



Plankaart gemeentelijke structuurvisie

In de structuurvisie is het plangebied gelegen in het primair agrarisch gebied. Dit is het aaneengesloten landbouwgebied zonder grote ruimteclaims vanuit andere functies. Hierin bevinden zich weinig tot geen aaneengesloten terreinen met landschapswaarden of natuurwaarden.

Plaatselijk zijn er wel archeologische en/ of aardkundige waarden. In dit gebied ligt het accent op agrarisch gebruik. De hier gevestigde of te vestigen bedrijven wordt de kans geboden op een vitaal opererend bedrijf in een optimaal ingericht productielandschap.

Gemengd gebruik van dit gebied (zoals wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie) is een maatschappelijke tendens, maar conflicteert met het primair agrarisch gebruik. De structuurvisie geeft aan dat er primair agrarisch gebied is, maar er elders ruimte is voor gemengd gebruik. In het primair agrarisch gebied worden beperkingen opgelegd voor niet agrarisch gebruik.

Veilig, gezond en boeiend water: Waterplan Wijk bij Duurstede

De gemeente Wijk bij Duurstede en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben samen het waterplan voor de gemeente opgesteld. Het waterplan houdt rekening met al het water in de gemeente.

De volgende doelen worden ten aanzien van water in de gemeente Wijk bij Duurstede nagestreefd:

- Een beheerbaar en onderhoudbaar watersysteem (waterkwantiteit);
- Schoon en gezond water (waterkwaliteit);
- Water als leidend principe bij planvorming (plannen);
- Aantrekkelijk water (beleving).

Uit het derde punt, water als leidend principe bij ruimtelijke plannen, vloeit voort dat overleg ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen gewenst is.

Als richtlijn voor de watertoets geldt bij kleine plannen het volgende:

Onder kleine plannen wordt door het waterschap verstaan ruimtelijke ordeningsplannen die een zeer geringe (netto) toename van het verhard oppervlak tot gevolg hebben en die geen negatief effect hebben op een nabijgelegen water of een waterkering. Voor deze postzegelplannen hoeft de toegenomen verharding niet aanvullend te worden gecompenseerd via het graven van oppervlaktewater. Het waterschap hanteert dit voor plannen kleiner dan 250 m².

Landschapontwikkelingsplan (LOP)

Tijdens de Raadsvergadering op 2 februari 2010 heeft de Gemeenteraad van Wijk bij Duurstede het Landschapontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld.

De volgende doelstellingen zijn als uitgangspunt voor de visie van het LOP gehanteerd en komen voort uit de analyse. Zij vormden de leidraad voor de vertaling op gebiedsniveau van de genoemde opgaven.

1. Versterken van de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende landschappen in het gebied en de samenhang hierbij vergroten;

2. Waarborgen van het cultureel erfgoed dat aanwezig is in het buitengebied;
3. Versterken van de (be)leefbaarheid en het gebruik van het buitengebied;
4. Stimuleren van de betrokkenheid van de burger bij de ontwikkelingen en kwaliteiten van het buitengebied;
5. Ontwikkelen van een helder landschappelijk beleidskader voor de opgaven en functies van het buitengebied.

In de landschapsvisie is de locatie van het plangebied gelegen in het oeverwallen en kommenlandschap. In dit landschap is het beleid gericht op het verbeteren van de herkenbaarheid en de landschappelijke structuur van de oeverwallen en de kommen met vitale landbouw, plaatselijk aangevuld met kleinelandselementen.



Kaart Landschapsvisie, afkomstig uit het Landschapsonwikkelingsplan met ligging plangebied

Notitie spuitzonebeleid

Uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid van Wijk bij Duurstede ten aanzien van spuitzones is een in 2002 opgestelde notitie. In het huidige beleid wordt een spuitzone van 30 meter rondom (dienst-)woningen in het buitengebied aangehouden. Uitzondering hierop vormen de agrarische bedrijfswoningen, omdat die vaak deel uitmaken van een bedrijf. In de kernrandzone rondom Langbroek, Cothen en Wijk bij Duurstede geldt een spuitzone van 50 meter.

In 2008 is het beleid nogmaals getoetst in de Notitie Spuitzonebeleid. Hierin wordt op basis van wetenschappelijke rapporten en het beleid van andere gemeenten het beleid heroverwogen. Uitkomst is dat het beleid onveranderd blijft.

Voor het plangebied geldt hierdoor een spuitzone van 30 meter.

3.3. Conclusie

De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning is in principe mogelijk. Alle aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische bouwwerken worden gesloopt en de aanwezige verharding wordt verwijderd. Hierdoor is een extra woning toegestaan.

In het bestemmingsplan buitengebied wordt als maatvoering voor woningen een inhoud van 600m³ aangehouden.

Omdat er ter plekke winst wordt gehaald op de ruimtelijke kwaliteit door het opschonen van het perceel en door de landschappelijke inpassing wordt er bijgedragen aan een versterking van de beeldkwaliteit op de Trechtweg. Ook vervalt de milieuvergunning op het huidige agrarische bouwperceel. Het verwijderen van de mestputten is een tweede element dat zorgt voor een verbetering van de milieusituatie ter plekke.

Er wordt op het gebied van stedenbouw ruimtelijke kwaliteitswinst gehaald vanwege de T-boerderij die in historische stijl uitgevoerd zal worden.

Op basis van het bovenstaande acht de gemeente het wenselijk toe te staan dat er een woning van 800m³ wordt gerealiseerd in ruil voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het provinciale beleid sluit onvoldoende aan bij de huidige economische situatie. Investeerders in het landschap zouden gekoesterd moeten worden.

Uit het beleid blijkt dat de locatie voor de Ruimte voor Ruimte woning wel aan enkele voorwaarden moet voldoen. Zo mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering voor omringende bedrijven. Dit is vooral belangrijk aangezien het primaat in en rond het plangebied primair ligt bij de landbouw. Hoewel wonen in algemene zin een passende functie is in het buitengebied, moet wel rekening worden gehouden met de toekomstige waarde van het gebied voor de landbouw.

In het hoofdstuk milie u- en omgevingsaspecten wordt het plan nader getoetst. Hieruit zal ook blijken wat de gevolgen voor de landbouw en de agrarische bedrijven zijn.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en archeologische waarden in het gebied. De ligging in het Nationale Landschap Rivierengebied en het provinciale beleid voor de landschappen, vragen een zorgvuldige afweging van de landschappelijke gevolgen van het plan.

Een landschappelijk inpassingsplan is gebaseerd op het LOP en maakt deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Daarnaast is in het hoofdstuk archeologie uitgewerkt wat de effecten van het plan zijn op de archeologische waarden.

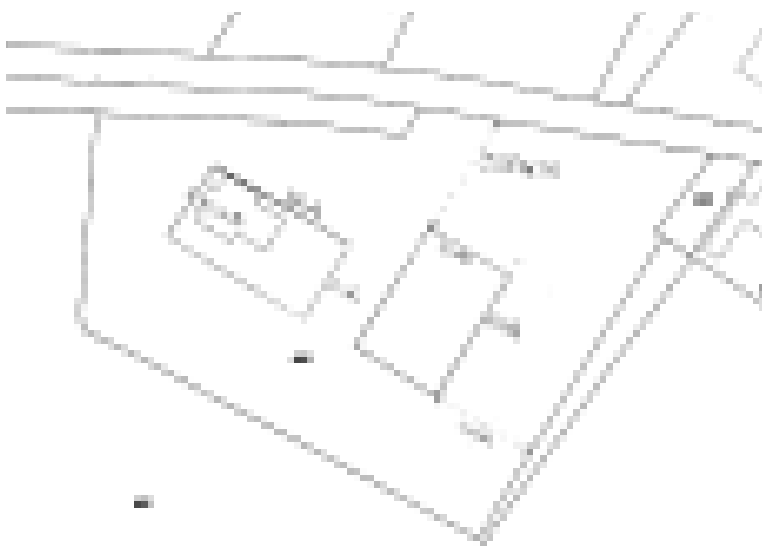
Met het inpassingsplan wordt bijgedragen aan de doelen die in het LOP onderscheiden zijn voor de planlocatie, te weten het herkenbaar maken van de landschappelijke structuur en de aanleg van landschapselementen.

Ten slotte vloeien uit het waterbeleid en het beleid voor spuitzones enkele toetsingskaders voort. In het hoofdstuk Milieu- en omgevingsaspecten zal hier eveneens nader op ingegaan worden.

4. VOORNEMEN

Het is het voornemen gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt het agrarisch bedrijf aan de Trechtweg 9 te Cothen beëindigd. De bedrijfswoning zal als burgerwoning in gebruik worden genomen. In ruil voor de sloop van de overige bebouwing wordt een tweede burgerwoning toegestaan.

Er wordt op het gebied van stedenbouw ruimtelijke kwaliteitswinst gehaald vanwege de T-boerderij die in historische stijl uitgevoerd zal worden. De woning krijgt een maximale inhoud van 800m³ en zal ten zuidoosten van de bestaande woning worden gerealiseerd.



De situering van de bestaande woning (links) en de nieuwe woning (rechts)

Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (in totaal meer dan 1000m²) wordt gesloopt. Ook de terreinverharding en kuilplaten en de boogkassen worden verwijderd.

Er wordt geen nieuwe inrit gerealiseerd. Voor de ontsluiting van de woningen zullen de bestaande inritten worden gebruikt.

Ter plekke wordt winst gehaald op de ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt behaald door het opschonen van het perceel en door uitvoering van het inrichtingsplan, waardoor het perceel een goede landschappelijke inpassing zal krijgen. Bij de landschappelijke inpassing wordt streekeigen beplanting toegepast en de aanwezige houtwal wordt in stand gehouden. Het Ruimte voor Ruimte plan leidt tot een versterking van de beeldkwaliteit op de Trechtweg. De beeldkwaliteit op de Trechtweg is voor verbetering vatbaar en het plan levert hieraan een bijdrage.

Verder vervalt de milieuvergunning op het huidige agrarische bouwperceel. Het verwijderen van de mestputten draagt ook bij aan een verbetering van de milieusituatie ter plekke.

Landschappelijke inpassing

Voor de inpassing van de nieuwe woning is een inpassingsplan opgesteld. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Uitgangspunten algemeen

Het algemene uitgangspunt is het versterken van aanwezige waardevolle elementen en het plangebied zo goed mogelijk landschappelijk inpassen ten behoeve van winst in ruimtelijke kwaliteit.

De positie van de nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwingsstructuur. Dit betekent een compacte clustering zoals gewoonlijk is op de oeverwallen en dus het handhaven van de bebouwing aan het lint met dezelfde oriëntatie van de voor- en achterzijde en het herstel van landschappelijke waarden zoals sloten, streekeigen beplanting of zichtlijnen. Een ruime inpassing met landschappelijke beplanting is gewenst.

Bebouwing dient qua massa en morfologie aan te sluiten op bestaande veelal historische bebouwing en qua architectuur te passen in de omgeving.

Het streefbeeld voor de beplanting sluit aan bij het karakter van de oeverwallen en de typische opbouw van de erven. De grote erven vragen om een royale beplanting. De kleinere wat minder royaal. Plaats houtsingels, bomenrijen hoogstamfruit en solitaire bomen om het zicht op grote massa te breken. Forse beplanting in het open landschap werd ook als bescherming tegen de wind en koude toegepast.

Uitgangspunten woning

Op de locatie past een royale woning, die aansluit bij de typologie van het open krommerijnlandschap, volgens de geldende welstandscriteria. Te denken valt aan de oorspronkelijke bebouwing zoals gebruikelijk is op bijvoorbeeld de Wijkersloot. Deze bestaat uit grote formele T-huis boerderijen of langshuisboerderijen met brede gevels. Het open landschap kan deze forse schaal hebben. De locatie van de bebouwing is wat verder van de weg dan bijvoorbeeld in het langbroekerweteringgebied. Gevelafstanden van 10 tot 20 meter van de weg zijn gebruikelijk.

Tussen de weg en de woning wordt een eenvoudige landschappelijke tuin, boomgaardje of weijtje met een functionele oprit naar de woning aangelegd. De voortuin wordt eenvoudig en landschappelijk ingericht met streekeigen beplantingen.

Uitgangspunten landschap en groen

Landschappelijke hagen zijn gewenst met fruitbomen /noten of solitaire bomen. Voor hagen kunnen bijvoorbeeld sleedoorn, meidoorn,

Hierbij valt te denken aan gebakken klinkers of grind. Felle kleuren en gebruik van betonstraatsteen of betontegels wordt sterk afgeraden.



De landschappelijke uitgangspunten zijn uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan. Hieronder is het inpassingsplan kort, per element, toegelicht.

Gras

Het overgrote deel van het terrein zal uit gras bestaan en zal voor een open karakter zorgen. Een belangrijke kwaliteit in dit landschapstype. Afhankelijk van het gebruik zal het gras korter of langer worden gemaaid. De grasvelden worden verdeeld in zogenaamde dierenweides of grasvelden.

Heggen / hagen

Er wordt een aantal landschappelijke hagen aangelegd vanuit meerdere functies. Naast begrenzing van het perceel of een weide wordt aan de westzijde het zicht op het plastic van het waterbassin van de burens weggenomen. Ook sluit het aan met de heggen in de omgeving. Aan de zuidzijde heeft de buurman al heggen aangeplant. Daarnaast wordt afscheiding bereikt voor bijvoorbeeld de tuin of parkeren. De soorten waaraan wordt gedacht zijn gewone beuk, veldesdoorn of haagbeuk. Aan de oostkant komt ook een hogere heg te staan van zwarte els. Elzensingels worden in de streek veelvuldig toegepast als afscheiding bij fruitpercelen. Die functie heeft het hier ook. Daarnaast geeft het ook meer privacy ter plaatse van de nieuwe woning.

Bomen

Er worden bomenrijen geplaatst van hoogstam fruit- of walnotenbomen. Verder komt op het perceel een aantal losstaande bomen voor. Dit kunnen bijvoorbeeld walnoot, zomereik, kers, linde, wilg of es zijn. Aan de wegzijde kunnen zomereiken, iep en essen goed, op het perceel kunnen dit linden, kersen of walnoten zijn.

Verhardingen

Om de woningen is functionele verharding bestaande uit klinkerverharding of grind. Op het perceel liggen nu al gebakken klinkers die vrijkomen bij de sloop van het voormalige erf. Deze zijn uitermate geschikt om hergebruikt te worden. Achter of naast de woningen kunnen terrassen, aan de zijkant bij voorkeur afgeschermd met een heg.

Bestaande singel

Een bestaande singel van landschappelijk groen op het terrein wordt versterkt. De onderbegroeiing wordt teruggesnoeid en open plekken ingeplant waardoor het weer een gesloten karakter krijgt. Van de bomen die daar boven staan worden gezonde exemplaren met toekomst zoveel mogelijk behouden.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

Op 8 april 2011 is door Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd¹. Hieronder volgt een korte samenvatting van het onderzoek:

- het verkennend bodemonderzoek is conform de richtlijnen van de NEN 5740 voor een onverdachte kleinschalige locatie (ONV) uitgevoerd;
- op de locatie is een vermoedelijk asbesthoudend dakbedekking ter plaatse van het erf aanwezig; op basis hiervan is het verkennend onderzoek asbest conform de richtlijnen van de NEN 5707 (asbest in bodem) voor een onverdachte locatie uitgevoerd;
- de onderzoekslocatie is in de deellocaties: nieuwbouwlocatie, kuilplaat, bovengrondse dieselolietank, mestput en mogelijke stortplaats verdeeld;
- zintuiglijk zijn zwakke tot matige bijmengingen met puin en zwakke bijmengingen met asfalt aangetroffen; zintuiglijk is geen asbest aangetroffen;
- ter plaatse van de nieuwbouwlocatie zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, lood, PCB's, minerale olie en PAK aangetroffen; daarnaast is in het grondmengmonster een matig verhoogd gehalte aan PAK vastgesteld; uit de separate analyse van de deelmonsters is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond;
- in de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en PAK aangetroffen;
- ter plaatse van de kuilplaat zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, lood, PAK en minerale olie aangetoond; in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen;
- ter plaatse van de bovengrondse dieselolietank zijn in de bovengrond geen verhoogde gehalten aangetoond;
- ter plaatse van de mestput is in de ondergrond een licht verhoogd gehalte aan kobalt aangetoond; in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen aangetroffen;
- ter plaatse van de mogelijke stortplaats zijn in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan kobalt, PAK en PCB's aangetoond; in het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetroffen;

- zowel visueel als analytisch is in de grond geen asbest aangetoond; we is geen sprake van een echte stortplaats, aangezien in de diepere ondergrond maximaal matige bijmengingen met puin aangetroffen zijn.

Navolgende tekst is conclusie van dit onderzoek.

Voor het erfgedeelte en het overige terrein werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de analyseresultaten wordt de gestelde hypothese aangenomen, aangezien in zowel de grond als het grondwater licht verhoogde gehalten voor enkele parameters zijn aangetoond.

Het betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Het in eerste instantie in een mengmonster van de bovengrond vastgestelde matig verhoogde gehalte voor PAK is bij separate analyse van deelmonsters maximaal in lichte mate aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Op de locatie is zowel visueel (fractie > 16mm) als analytisch (fractie > 16mm) geen asbest aangetoond. Daarnaast is er geen sprake van een echte stortplaats aangezien in de diepere ondergrond maximaal matige puinbijmengingen zijn aangetroffen. Asphalt is niet waargenomen.

Op basis van de huidige onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat er lichte verontreinigingen in de bodem van de onderzoekslocatie aanwezig zijn. Vanwege de geringe mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

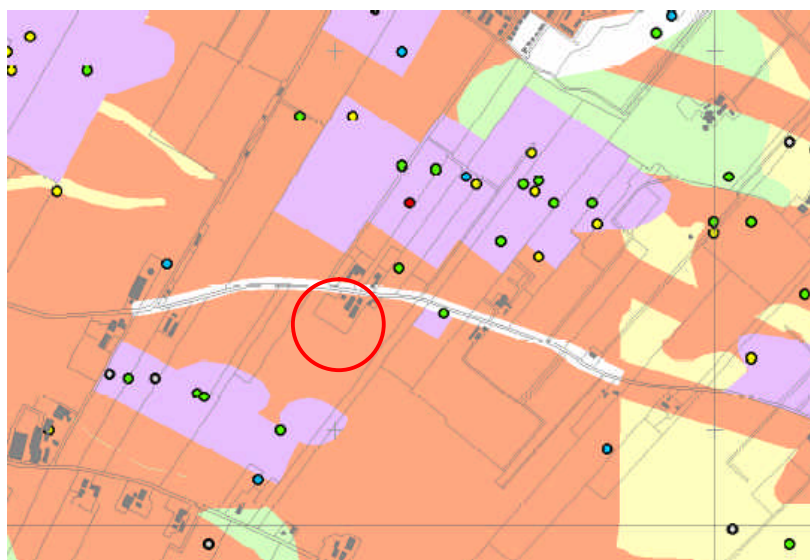
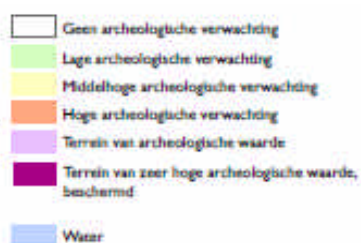
Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het erfgedeelte en het overige terrein van de locatie gelegen aan de Trechtweg 9 te Cothen in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen voorgenomen bestemmingsplanwijziging, transactie en nieuwbouw.

5.2. Archeologie

De gemeente Wijk bij Duurstede is bezig met het opstellen van archeologiebeleid. Ten tijde van het opstellen van voorliggend plan is gebruik gemaakt van de eerste versie van het beleid, dat bestaat uit een kaart met archeologische waarden en een beleidsnota.

¹ Verhoeven Milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest, Trechtweg 9 te Cothen, rapportnummer B11 4556, 8 april 2011

De planlocatie heeft, op basis van de kaart archeologische waarden en verwachtingen, een hoge archeologische verwachtingswaarde.



Uitsnede kaart archeologische waarden en verwachtingen (versie1) met ligging planlocatie

In gebieden met een hoge verwachtingswaarde zijn de landschappelijke eigenschappen zodanig dat het gebied voor de mens in het verleden gunstig was voor bewoning en/of agrarische activiteiten. De vondstdichtheid, en archeologische trefkans in deze gebieden is bijzonder hoog. Aanwezige vindplaatsen zijn door bodemkundige omstandigheden bovendien meestal goed tot redelijk goed geconserveerd.

Op basis van de hoge verwachtingswaarde krijgt het perceel een archeologische dubbelbestemming. Aan deze dubbelbestemming worden verschillende voorwaarden verbonden, waardoor er aan bepaalde activiteiten een onderzoeksplicht voor archeologie wordt gekoppeld. Hieronder is een korte toelichting van deze regeling opgenomen.

In de dubbelbestemming is bepaald dat er enkel gebouwd mag worden, nadat op basis van een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat er ter plaatse geen behoudenswaardige waarden aanwezig zijn of deze waarden onevenredig geschaad worden.

Uitgezonderd van het voorgaande zijn bouwplannen die betrekking hebben op plangebieden met een oppervlakte kleiner als 500m² of bouwaanvragen waarbinnen de bodem tot maximaal 50 centimeter beneden maaiveld wordt geroerd.

Van de onderzoeksplicht kan ook afgeweken worden indien het oprichten van het bouwwerk niet leidt tot verstoring van archeologische waarden, in directe of indirecte zin;. Dit dient aangetoond te worden middels een onderzoek naar de archeologische waarden.

In sommige gevallen is er geen sprake van een onderzoeksplicht, omdat de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties,

5.3. Verkeer en parkeren

De Trechtweg is een erftoegangsweg in een buitenstedelijke situatie. De maximum snelheid bedraagt buiten de bebouwde kom 60 km/uur. De Trechtweg is een relatief rustige weg tussen Wijk bij Duurstede en de Dwarsdijk, ten zuiden van Cothen. Op een gemiddelde werkdag passeren er zo'n 700 voertuigen. Het nieuwe woongebouw krijgt een eigen uit- en inrit naar het perceel. Het aantal verkeersbewegingen zal niet noemenswaardig toenemen (uitgegaan wordt van gemiddeld 9 verkeersbewegingen per woning²). Het parkeren dient volledig op eigen terrein te worden opgelost. Uitgegaan kan worden van tenminste 2 parkeerplaatsen³.

5.4. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" (Nibm) op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bij (dreigende) overschrijding grenswaarden.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Na

² CROW-publicatie 256, Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, oktober 2007.

³ CROW-publicatie 182, Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, 3^e gewijzigde druk, september 2008

inwerkingtreding van het NSL (1 augustus 2009) is de grens verruimd tot 3%.

In de regeling Nibm zijn verschillende categorieën voorzieningen met een bovengrens opgenomen waaronder de realisatie daarvan per definitie niet leidt tot een verslechtering in betekenende mate. Zo leidt een realisatie van maximaal 1500 woningen niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate.

Het bouwplan Trechtweg 9 voorziet in de realisatie van één woning. Gemiddeld zullen door de ontwikkeling zo'n 10 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Dit aantal valt ruim onder de grens van het Nibm. Door deze ontwikkeling zal de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. Daarnaast treedt er een verbetering op door de sanering van het agrarische bedrijf.

5.5. Wegverkeerslawaaï

In opdracht van de initiatiefnemer heeft Pouderoyen Compagnons een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het plan Trechtweg 9 te Cothen gemeente Wijk bij Duurstede verricht.

Het plan voorziet in de realisatie van de nieuwbouw van één woning in het buitengebied van Wijk bij Duurstede.

De woning komt binnen de geluidszone te liggen van de Trechtweg. De weg is buitenstedelijk gelegen en heeft maximaal twee rijstroken; de zone bedraagt 250 meter. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de gemeente Wijk bij Duurstede.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor vervangende nieuwbouw van en woningen ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB (Wet geluidhinder artikel 83 lid 1).

Uit het akoestisch onderzoek volgens standaard rekenmethode I (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) en met het programma dBweg 1 (vs. 3.00.2), blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Trechtweg op het bouwvlak de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt 44 dB.

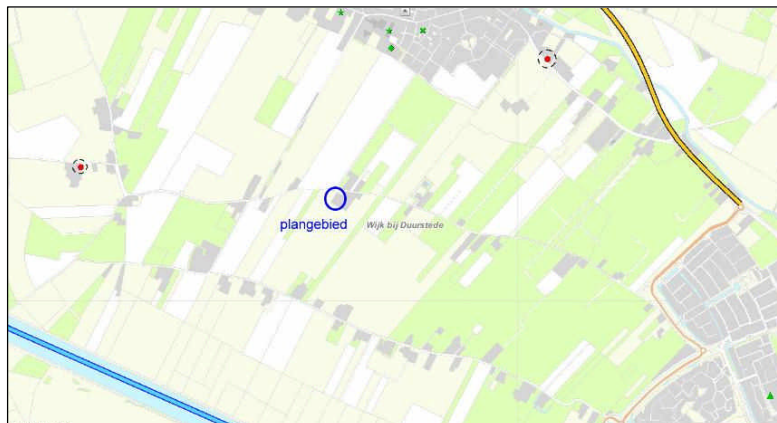
Geconcludeerd dient te worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn.

5.6. Externe veiligheid

Bij het maken van ruimtelijke plannen is het van belang dat het bevoegd gezag rekening houdt met de risicocontouren rondom bedrijven en transportroutes. In het kader van het project basisnet maakt het ministerie van Infrastructuur en Milieu en overige betrokkenen met behulp

van kaarten momenteel inzichtelijk welke gebruiksruimte nodig is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en welke veiligheidszones nodig zijn voor kwetsbare functies. Voor inrichtingen gelden de grens- en richtwaarden uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi). Het Bevi (art. 5) verplicht de toepassing van de (nieuwe) grenswaarden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), onder meer bij de vaststelling en herziening van een bestemmingplan. Bestemmingplannen vormen bij uitstek het instrument om het aspect externe veiligheid, voor zover het betrekking heeft op ruimtelijke ordening, juridisch te verankeren en zo ongewenste situaties in de toekomst te voorkomen.

Om te beoordelen of er risicobronnen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied

Uit bovenstaande blijkt dat er geen overlap bestaat met de 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour van inrichtingen in de omgeving.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van de nieuwe woningbouwlocatie liggen meerdere bedrijven. Aan de hand van de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de VNG (uitgave 2009) zijn de hindercategorieën en hinderafstanden bepaald.

In de directe omgeving zijn een aantal bedrijven gevestigd. Over het algemeen zijn het kleine bedrijven. Onderstaande tabel is een overzicht hiervan weergegeven (de informatie is door de gemeente aangeleverd).

Naam bedrijf	Adres	Type bedrijf	Sbi code	Categorie	Max. afstand
M. van Dam	Trechtweg 11	Varkenshouderij	0146	4.1	200 m ¹
Viters	Trechtweg 6	Winning en distr. water ⁴	36 B2	3.2	100 m ¹
Balk	Trechtweg 10a	Loodgietersbedrijf	41,42,43,1	3.1	50 m ¹
Vemooy	Trechtweg 10	Fruitteltbedrijf	011,012,013	2	30 m ¹

De ligging van de bedrijven ten opzichte van de planlocatie is in onderstaande afbeelding weergegeven (cirkels geven geen afstanden weer). De planlocatie is met rood weergegeven. De locatie Trechtweg 11 is met blauw weergegeven. De locatie Trechtweg 6 is met groen weergegeven. De locatie Trechtweg 10 is met geel weergegeven en de locatie Trechtweg 10a met oranje.

⁴ Uitgegaan van pompvermogen tussen 1 en 15 MW



De ligging van bedrijven in de nabijheid van de planlocatie (bron luchtfoto: Google Earth)

Geen van de bedrijven kent met de hindercirkel een overlap met het plangebied van de nieuwe woning.

5.8. Spuitzone

Conform jurisprudentie van de Raad van State dient rondom boomkwekerijen en boomgaarden een spuitzone van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies (o.m. woningbouw) te worden aangehouden in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Bij het bepalen van de afstand dient rekening te worden gehouden met hetgeen planologisch mogelijk is op de aangrenzende gronden. Een met de teler of kweker gesloten privaatrechtelijke overeenkomst, waarin deze zich verplicht om niet met bestrijdingsmiddelen te spuiten en/of een notarieel beding waarin staat dat een strook bomen met een breedte van 50 meter vanaf de plangrens moet worden gerooid, betekent volgens de Raad van State niet dat daarmee ook in planologische zin is uitgesloten dat op die percelen met bestrijdingsmiddelen kan worden gespoten. Ook het feit dat er binnen 50 meter al woningen staan, betekent niet dat bij de bouw van nieuwe woningen geen acht behoeft te worden geslagen op mogelijke bedreigingen van het toekomstige woon- en leefklimaat. Wanneer de kweker het recht heeft om tot de rand van zijn perceel bomen en planten te kweken en deze te spuiten, dient vooralsnog een afstand van 50 meter aangehouden te worden. Middels onderzoek kan mogelijk aangetoond worden dat een kleinere afstand, bijv. 30 meter volstaat.

Ten noorden van de woningbouwlocatie is sprake van fruitteelt. De afstand van de boomgaard tot aan de op te richten woning dient, op basis van het bovenstaande 50 meter te bedragen. Op basis van de notitie Spuitzonebeleid mag deze afstand 30 meter bedragen. Gezien de feitelijke afstand tussen de woning het bedrijf van 45 meter, bestaan er geen belemmeringen.

5.9. Wet geurhinder en veehouderij

In de gemeente Wijk bij Duurstede liggen verschillende veehouderijen, die vergunningplichtig dan wel meldingsplichtig zijn. Vergunningplichtige bedrijven vallen sinds 1 januari 2007 onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Kleinere veehouderijen vallen veelal onder het Besluit Landbouw. Zij zijn niet vergunningplichtig maar moeten bij oprichting of wijziging een melding doen aan het bevoegd gezag.

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft voor haar grondgebied de geursituatie niet in een gebiedsvisie vormgegeven. De gemeente Wijk bij Duurstede ligt niet in een concentratiegebied (zuid of oost), de locatie ligt buiten de bebouwde kom, de maximaal toegestane geurbelasting bedraagt 8 ou_E/m³. De veehouderij (Trechtweg 11) ligt op circa 400 meter van de geprojecteerde woning. De veehouderij heeft een milieuvergunning voor varkenshouderij voor 576 mestvarkens. De geurbelasting bedraagt ca 1 ou_E/m³. Er zijn dus geen belemmeringen voor dit aspect.

Daarnaast treedt er op de locatie en in de directe omgeving een verbetering op van de geursituatie, door de sanering van het agrarische bedrijf.

5.10. Water

Relevant beleid

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

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 2010-2015 'Water Voorop!' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger).
- Provincie Utrecht (Provinciaal waterplan, Grondwaterplan, provinciale milieuverordening).
- Gemeente (Waterplan, GRP, Milieuplan).

Basisprincipes omgaan met water:

Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);

Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit);

Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid);

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.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben positieve gevolgen voor het watersysteem. Er wordt namelijk meer verharding en bebouwing verwijderd dan uiteindelijk ik benodigd voor de nieuwe woning. Deze afname toename van verhard oppervlak heeft positieve 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 plangebied geborgen. Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater. Het plangebied ligt niet in een peilgebied waar een wateropgave (NBW of KRW) is. Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang. Het plangebied ligt niet nabij een rwzi of rioolpersleiding.

Afvoer hemelwater

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. 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

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: aansluiting op de bestaande rioolvoorziening conform de bestaande situatie. Voor de nieuwe woning wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd.

5.11. Flora en fauna

Quicksan

Op 27 juni 2011 is door Regeling Ecologie & Landschap een ecologische quickscan (rapportnummer RA1185-01) uitgevoerd voor het plangebied. Uit de quickscan blijkt dat, bij uitvoering van de werkzaamheden, er mogelijk negatieve effecten ontstaan bij toetsing aan de Flora- en Faunawet op:

- Vogels;
- Vleermuizen.

Vogels

Mogelijk dient een van de stallen als nestlocatie voor de steenuil. Hier dient nader onderzoek naar verricht te worden. Een andere optie is de mogelijke nestlocatie op voorhand te mitigeren door het ophangen van twee steenuilkasten. De schuren kunnen pas gesloopt worden na het treffen van de mitigerende maatregelen en buiten het broedseizoen van de steenuil. Dit betekent dat sloop moet plaatsvinden in de periode augustus – februari.

Voor de overige aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, moet voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Bij geplande uitvoering van werkzaamheden tijdens het broedseizoen is het aan te raden aanwezig snoeiafval en vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen. Daarmee wordt de kans op broedgevallen verkleind.

Vleermuizen

Enkele gebouwbewonende soorten vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en verblijfplaats in de stallen. Daarom is het noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze soorten te verrichten.

Conclusie

In algemene zin kan redelijkerwijs worden gesteld dat op basis van de mogelijk effecten de uitvoering van de ingreep niet door de Flora- en faunawet wordt verhinderd. Hiervoor is wel aanvullend onderzoek nodig naar vleermuizen en dienen mitigerende maatregelen genomen te worden voor de steenuil.

Afhankelijk daarvan kan een aanvraag van een ontheffing en/of maken en uitvoeren van een mitigatieplan noodzakelijk zijn.

Vleermuizenonderzoek

Op 21 juli 2011 heeft bureau Waardenburg een vleermuizenonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (kenmerk: 11-428/11.12383/DirkKr). Het onderzoek resulteerde in de volgende conclusies en effecten.

Het plangebied heeft hooguit een functie als zomer en/of paarverblijf voor een enkele gewone dwergvleermuis. Door het treffen van mitigerende maatregelen vinden er geen negatieve effecten plaats, is er geen

overtreding van gebodsbepalingen en is eventueel vervolgonderzoek naar vleermuizen niet noodzakelijk. Aangezien het hier hooguit om een enkel dier zal gaan is er ruim voldoende aanbod van alternatieve verblijfplaatsen in de bij liggende bebouwing. Als de onderstaande mitigerende maatregelen worden genomen, is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Mitigerende maatregelen

1. voorafgaand aan de sloop van de stallen dienen houten betimmeringen aan de buitenkant en andere elementen waarachter vleermuizen zich kunnen verbergen verwijderd te worden om het ongeschikt te maken voor vleermuizen. Dit gebeurt onder ecologische begeleiding;
2. het slopen wordt in september - oktober of in de periode half maart – eind april uitgevoerd. In deze periode zijn vleermuizen, mits het niet extreem koud is, nog niet in winterrust en goed in staat om zelfstandig bebouwing te verlaten.

6. HAALBAARHEID

Ten aanzien van de ontwikkeling wordt tussen initiatiefnemer en de gemeente realisatieovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn zaken omtrent planschade, sloop - nieuwbouw en de landschappelijke inpassing geregeld.

De landschapscoördinator heeft een schets gemaakt van de landschappelijke inpassing van het perceel (inpassingsplan) en deze zal onderdeel uitmaken van de overeenkomst en het bestemmingsplan.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

7.1. Algemeen

Opzet bestemmingsplan

De bestemmingsplansystematiek is inhoudelijk gebaseerd op de regeling in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2003, herziening 2009”. Het bestemmingsplan zal echter moeten voldoen aan digitaliseringseisen die de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De visualisatie en terminologie is daarom aangepast.

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. Voor de verbeelding geldt dat de digitale verbeelding juridisch bindend is, en niet de analoge verbeelding (“papieren” versie van de plankaart).

De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming met een kleur weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen,

waaronder algemene bouwregels en algemene afwijkingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de titel van het bestemmingsplan.

7.2. Bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemming en regelingen – voor zover noodzakelijk en niet eerder besproken – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Bestemming Wonen

De gronden zijn bestemd voor Wonen. Met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven hoeveel woningen binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

Voor het oprichten van bouwwerken zijn conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2003, herziening 2009’ bouwregels opgenomen in de bestemmingsregels (artikel 3.2), en in de algemene bouwregels (artikel

5). Het betreft regels ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken.

Voor de situering van woningen is in de bestemmingsregels bepaald dat deze uitsluitend ter plaats van de bestaande woning mogen worden gesitueerd. Een uitzondering is opgenomen voor de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning: deze mag worden gebouwd binnen het bouwvlak, dat is aangeduid met 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'. Voor de bestaande woning geldt dat onder voorwaarden kan worden afgeweken via omgevingsvergunning, teneinde de woning te verplaatsen.

Voorts zijn in de algemene gebruiksregels regels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf.

Voor gebruik van de gronden/ bebouwing voor bed and breakfast kan onder voorwaarden worden afgeweken via omgevingsvergunning.

Voorwaardelijke verplichting

Een voorwaarde voor het ruimtelijk kunnen toestaan van een ruimte voor ruimte woning met bijbehorende bouwwerken, is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en bepaalde verhardingen worden verwijderd. In de regels is daarom als voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het kunnen toestaan van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen – ruimte voor ruimte', dat de betreffende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen zijn gesloopt en verwijderd.

Tevens vormt de realisatie van de landschappelijke inpassing een voorwaarde voor het ruimtelijk kunnen toestaan van de ruimte voor ruimte woning, zodat ook hiervoor een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. In de gebruiksregels is daartoe bepaald dat het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' verboden is de gronden en de bebouwing te gebruiken voor de bestemming, zonder dat een passende landschappelijke inpassing overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan ten uitvoer is gebracht en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. Het landschappelijk inpassingsplan wordt hiertoe als bijlage aan de regels gekoppeld. Het gebruiksverbod geldt vanaf 1 jaar na de gereedmelding van de bouw van de woning.

8. PROCEDURE

8.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de volgende partijen:

- Provincie;
- Waterschap.

Provincie

De provincie heeft in haar reactie aangegeven dat geen overwegende bezwaren bestaan tegen de situering en omvang van de voorgestane extra woning. Deze kunnen in overeenstemming worden bevonden met de provinciale ruimte voor ruimte regeling. Wel heeft de provincie aangegeven de landschappelijke inpassing sterk voor verbetering vatbaar te vinden. Uit de landschappelijke inpassing zou moeten blijken dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door een meer compacte en onderling samenhangende erfinrichting. Gemist wordt de vorming van een nieuw ensemble van bebouwing (nieuwbouw en bestaande woning) door middel van een compact cluster, waarbij de woningen een onderlinge relatie hebben. Dit kan worden versterkt door gebruik te maken van één toegangsweg en een meer samenhangend erf, of door middel van een robuuste omzoming van het totale bebouwingscluster. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de landschappelijke inpassing aangepast, waardoor een meer samenhangend beeld ontstaat. Wat betreft de in/ uitritconstructie is ervoor gekozen de bestaande constructie te handhaven: er komt geen in-/ uitrit bij.

Waterschap

Het waterschap heeft in zijn reactie aangegeven dat het herstellen van de watergang op het perceel niet noodzakelijk is, aangezien investeringen in het watersysteem zijn uitgevoerd, waardoor het systeem op orde is.

In het plan is het herstellen van de watergang niet meer opgenomen als onderdeel van het plan.