

Gemeente Wijk bij Duurstede

Bestemmingsplan Rijndijk 5 - 2017

Toelichting, regels en verbeelding

Oktober 2018

Kenmerk 0352-03-T05
Projectnummer 0352-03

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Toekomstige situatie	2
2.1.	Inleiding	2
2.2.	Het plan	2
2.3.	Motivering inwisseling bouwrecht	4
2.4.	Begrenzing plangebied	4
3.	Relevant beleid	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Rijksbeleid	6
3.3.	Provinciaal beleid	6
4.	Verhoging ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.11, onder c van de PRV)	12
4.1.	Kader	12
4.2.	Motivering	12
4.3.	Conclusie	17
5.	Milieu- en overig onderzoek	18
5.1.	Algemeen	18
5.2.	Bodem	18
5.3.	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.4.	Waterhuishouding	22
5.5.	Natuur	23
5.6.	Geluid	24
5.7.	Bedrijven en milieuzonering	24
5.8.	Luchtkwaliteit	25
5.9.	Veiligheid	26
5.10.	Geur	27
6.	Juridische planbeschrijving	30
6.1.	Algemeen	30
6.2.	Bestemmingsplan	30
6.3.	Regels	30
7.	Uitvoerbaarheid	32
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
8.	Bijlagen	33

1. Inleiding

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft op 17 februari 2015 het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vooral gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie van het buitengebied. Tijdens de voorbereidingen van het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer (de toenmalige eigenaar van het perceel Rijndijk 5) de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan een extra woning via de ruimte-voor-ruimte-regeling. Tot op heden is de toentertijd bedoelde locatie niet opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde juridisch planologische regelingen, te weten: het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" en het bestemmingsplan "Rijndijk 5". Voor een samenvatting van de voorgeschiedenis wordt verwezen naar de bijlage "Voortraject en achtergronden".

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van één woning mogelijk gemaakt op de oorspronkelijk gevraagde locatie. Tegelijkertijd wordt de bouw van een eerder toegekende extra woning ingetrokken. Teneinde de realisering van de nieuwe woning mogelijk te maken buiten het oorspronkelijke agrarische bouwperceel is in overleg met de provincie Utrecht een maatregel voorgesteld om een extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bereiken. Deze maatregel bestaat uit het realiseren van een hoogstamboomgaard op een deel van het perceel Groenewoudseweg 7 te Cothen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Voor de vervaardiging van de toelichting is gebruik gemaakt van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan "Rijndijk 5" en de in het kader van het oorspronkelijke verzoek uitgevoerde onderzoeken. Deze onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor het nu voorliggende bestemmingsplan worden gebruikt. Indien nodig heeft een actualisatie plaatsgevonden.

2. Toekomstige situatie

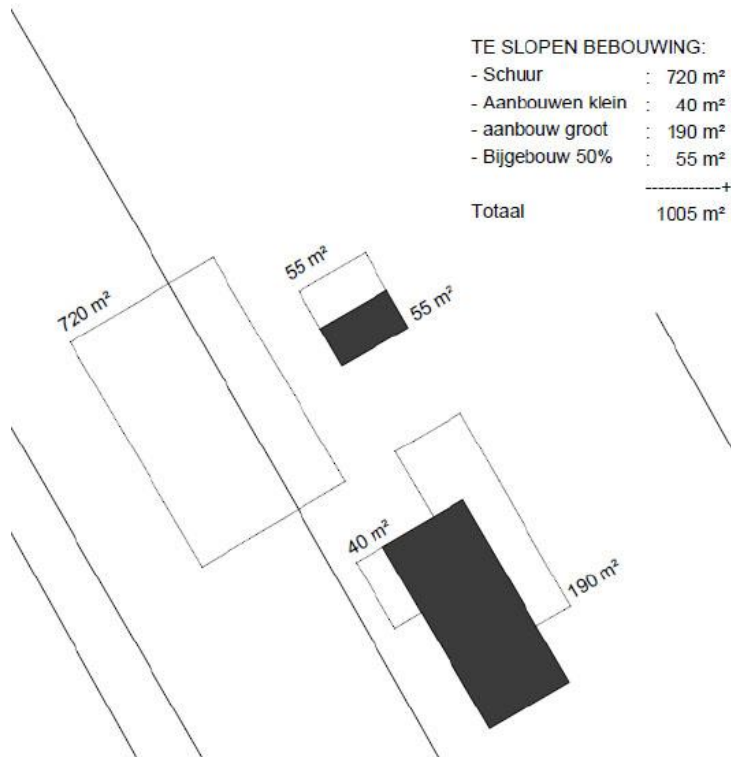
2.1. Inleiding

Het perceel Rijndijk 5 ligt in het buitengebied van Wijk bij Duurstede. Het perceel was voorheen in gebruik als agrarisch bedrijf. De volgende beschrijving is ontleend aan (en een bewerking van) het in 2013 ingediende verzoek om medewerking te verlenen aan het realiseren van een woning ten noorden van het agrarisch bouwvlak op het perceel Rijndijk 5 en het uiteindelijk in 2015 vastgestelde bestemmingsplan Rijndijk 5.

2.2. Het plan

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Het voornemen was in 2013 om de ruimte-voor-ruimte-regeling toe te passen. Hiertoe is inmiddels een deel van de (landschapsontsierende) agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter compensatie dient een nieuwe woning gerealiseerd te worden ten noorden van het voormalige bouwvlak en wordt de voormalige bedrijfswoning herbestemd tot reguliere woning. Om een nieuwe woning op het perceel te mogen bouwen moest volgens de toen geldende regeling minimaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In onderhavige situatie werd hieraan met de sloop van 1.005 m² voldaan. Op de navolgende afbeelding is weergegeven welke bebouwing geamoveerd is (wit kader).

Afbeelding 2: Gesloopte en te handhaven bebouwing.



Afbeelding 3: Situering nieuwe woning (zoekgebied bouwvlak).



Bovenstaande afbeelding toont de uitgangspunten voor de opgestelde onderbouwing. Het door initiatiefnemer aangegeven zoekgebied dat via de ruimte-voor-ruimte-regeling zou leiden tot een bouwvlak in het bestemmingsplan heeft echter nooit geleid tot een bouwvlak in de sindsdien vastgestelde bestemmingsplannen. Het nu voorliggende bestemmingsplan realiseert de ooit door initiatiefnemer bedoelde planologisch juridische regeling. Dat betekent een aanpassing van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 door het opnemen van een nieuw bestemmingsvlak met bouwvlak met de bestemming Wonen. Het bouwvlak zal daarbij fors kleiner zijn dan het aangegeven zoekgebied. Daarnaast wordt het bestemmingsplan Rijndijk 5 aangepast in de zin dat het maximaal aantal woningen wordt teruggebracht tot het oorspronkelijke aantal (één woning).

Het voorliggende bestemmingsplan brengt dus geen wijziging in het totale aantal woningen binnen het plangebied.

Om te kunnen voldoen aan het provinciale beleid is bovendien een deel van het perceel Groenewoudseweg 7 te Cothen in dit plan opgenomen. Hier zal een extra maatregel worden getroffen om de landschappelijke effecten van het realiseren van een woning buiten het oorspronkelijke agrarische bouwvlak te compenseren.

2.3. Motivering inwisseling bouwrecht

Het bovenstaande geeft blijk dat met het verplaatsen van het "bouwvlak" sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt een bestaand bouwrecht ingewisseld voor een nieuw bouwrecht. Zoals aangegeven in bijlage 1 "Voortraject en Achtergronden" is het bestaande bouwrecht op basis van een aaneenschakeling van misverstanden en miscommunicatie tot stand gekomen. De nieuwe eigenaar van het perceel Rijndijk 5 wordt door de vestiging van het bouwrecht op het achterliggende perceel weliswaar benadeeld, maar heeft uit de bijlage bij de koopovereenkomst (Inrichtingsvoorstel 11 maart 2014) die als bijlage 12 aan deze plantoelichting is gevoegd) de bedoelde situatie kunnen begrijpen en derhalve weten dat:

- a) de nieuwe woning niet op het te kopen perceel zou worden gerealiseerd;
- b) de nieuwe woning op een achterliggend perceel zou worden gerealiseerd.

In de koopovereenkomst is de bedoelde situatie als bijlage opgenomen en bovendien zijn werkzaamheden die tot afperking en bereikbaarheid van het achterliggende perceel dienden als verplichting voor de verkoper opgenomen onder artikel 20 "Nadere afspraken".

Gelet op deze situatie acht de gemeente het inwisselen van het bouwrecht gewenst en getuigen van eerlijk beleid naar alle betrokkenen.

2.4. Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Rijndijk 5 - 2017" omvat het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Rijndijk 5" plus de noordelijke kavel, alsmede de kavel in Cothen aan de Groenewoudseweg 7 waar de hoogstamboomgaard zal worden gerealiseerd. (zie afbeelding 4).

Afbeelding 4: Plangebied bestemmingsplan Rijndijk 5 - 2017.



3. Relevant beleid

3.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Rijndijk 5" is de ontwikkeling van één extra woning voldoende gemotiveerd. Daarbij is ruimschoots aandacht geschonken aan het rijks- en provinciaal beleid. In dit hoofdstuk wordt daarom geen aandacht meer geschonken aan deze beleidskaders. Uitzondering vormen de sindsdien gewijzigde beleidskaders die van belang zijn voor de toetsing van het bestemmingsplan.

3.2. Rijksbeleid

Besluit ruimtelijke ordening

Bij besluit van 28 augustus 2012 is in het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen als gevolg van de beleidsuitspraken in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging inwerking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve van toepassing op een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de verschuiving van een bouwvlak voor 1 woning, is de ladder niet van toepassing omdat het om een bestaande bouwmogelijkheid in het buitengebied gaat.

3.3. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Het provinciale ruimtelijke beleid is recent vastgelegd in de op 4 februari 2013 vastgestelde Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS). Op 10 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht een eerste partiële herziening PRS 2013-2028 vastgesteld. De tweede partiële herziening PRS 2013-2028 is vastgesteld op 3 november 2014. De PRS (en PRV) is op 12 december 2016 integraal vastgesteld, dus met inbegrip van de 1e en 2e partiële herziening.

In de Structuurvisie geeft de provincie Utrecht inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie tot 2028.

In het provinciale beleid richt de provincie Utrecht zich nog steeds primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied. Op die manier blijven de steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijven de karakteristieken van het landelijk gebied bewaard en worden zo nodig ontwikkeld. De provincie zet in op beheerste groei en

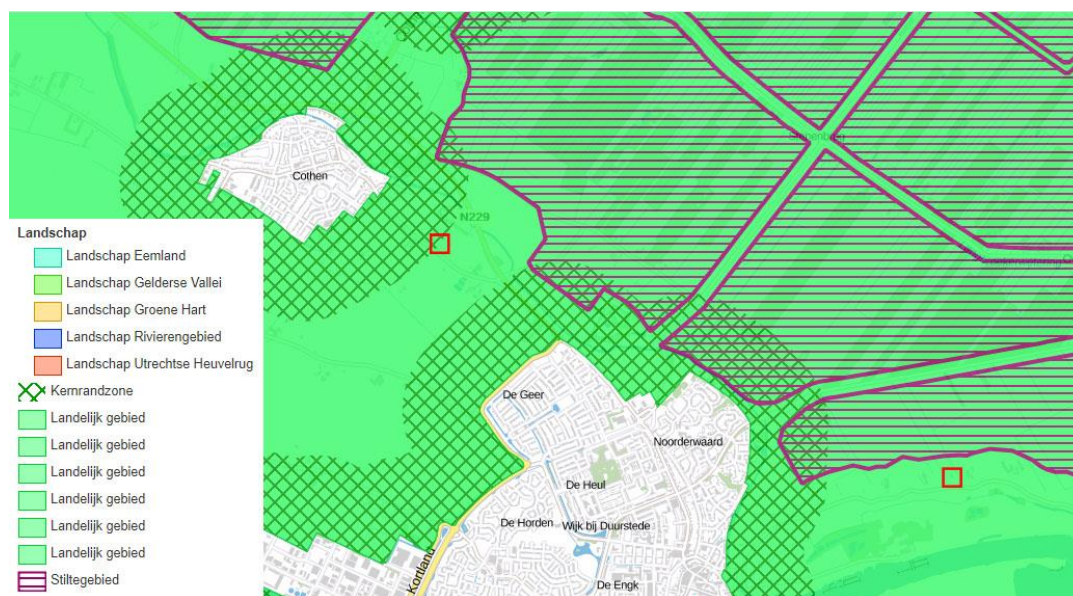
zorgvuldig ruimtegebruik. Rond steden en dorpen zijn daarom rode contouren gelegd. Het plan-gebied ligt buiten het stedelijk gebied van Wijk bij Duurstede.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De PRV is op 12 december 2016 herzien vastgesteld. Doel van de PRV is om provinciale be-langen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke be-stemmingsplannen in acht moeten worden genomen. De PRV heeft alleen betrekking op nieu-we plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planolo-gisch besluit. Bij de PRV behoren kaarten. Op enkele daarvan staan aanwijzingen die van be-lang zijn voor het nu voorliggende plan.

De bouwlocatie is niet binnen stedelijk gebied gesitueerd. De locatie ligt binnen het op plankaart 9 aangegeven landelijk gebied (zie onderstaande afbeelding). Datzelfde geldt voor de locatie waar extra landschappelijke kwaliteit wordt toegevoegd.

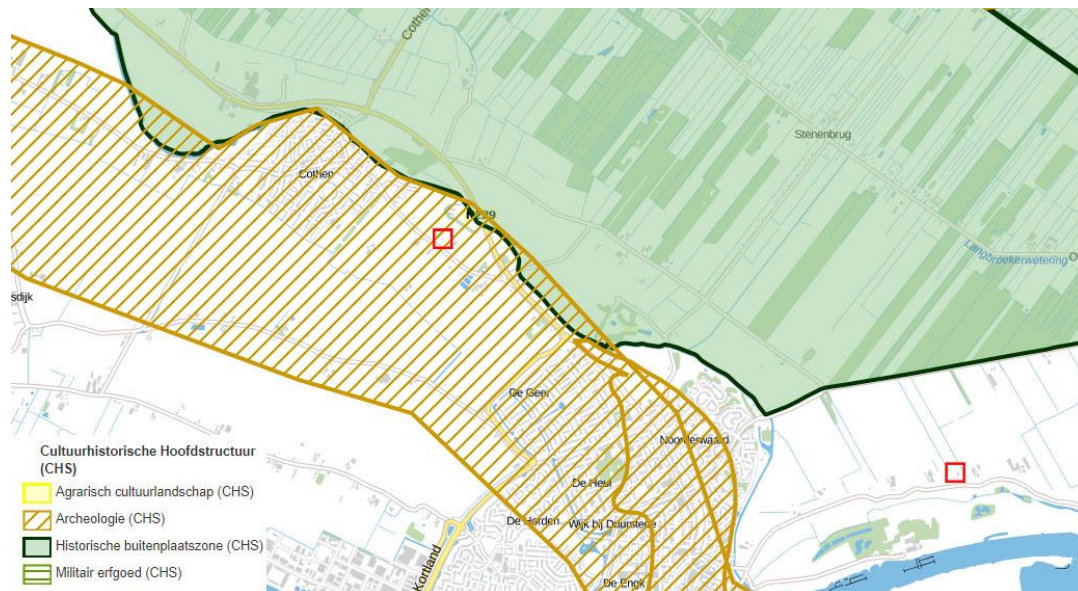
Afbeelding 5: Landelijk gebied.



Volgens de PRV bevat een ruimtelijk plan in het landelijk gebied geen bestemmingen en regels die verstedelijking toestaan, tenzij de ruimtelijke ontwikkelingen betrekking hebben op en in overeenstemming zijn met één van de specifiek aangegeven gevallen.

Eén van de specifieke gevallen heeft betrekking op bestaande woningen. In het eerste lid van artikel 3.4 van de PRV is aangegeven dat een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als 'landelijk gebied' bestemmingen en regels kan bevatten die uitbreiding van bestaande

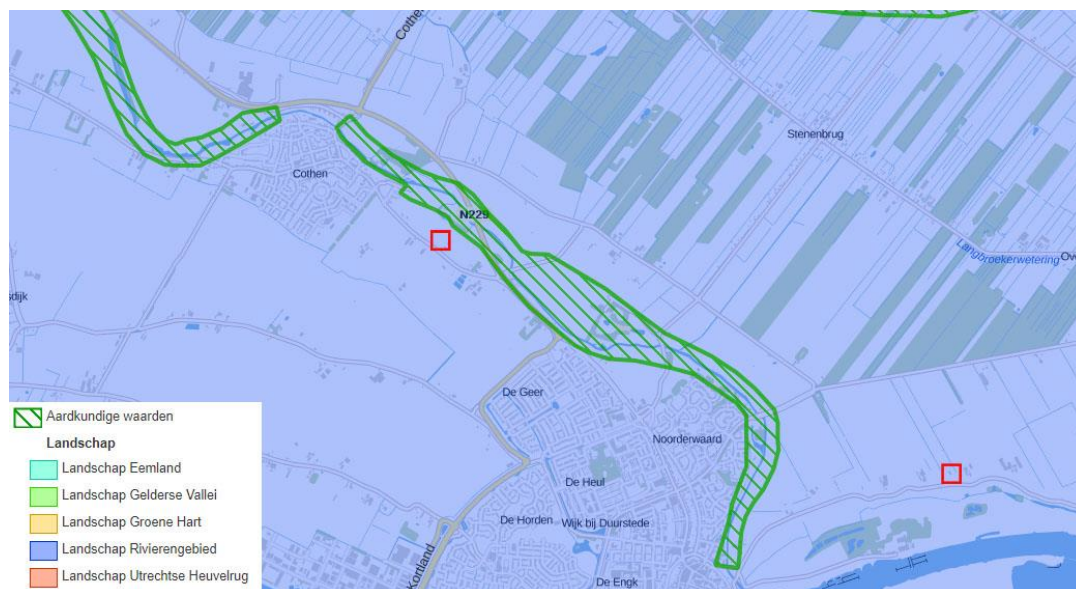
Afbeelding 7: Cultuurhistorie.



Landschap

De planlocatie behoort bovendien tot het landschap Rivierengebied, zoals aangegeven op kaart 5 (landschap) van de PRV. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Rivierengebied staat het waarborgen en ontwikkelen van de eigen identiteiten van de vijf deelgebieden centraal. Dit richt zich zowel op het goed tot uiting komen van de karakteristieke kenmerken langs de centrale ruggengraat, als van de geleidelijke overgangen tussen de deelgebieden. De stroomrug van de Kromme Rijn, waarbinnen de deellocatie Groenewoudseweg 7 is gesitueerd, kenmerkt zich door een mozaïek van fruitbomen, akkers en weilanden in blokverkaveling. Deze kenmerken dienen als uitgangspunt voor het voorliggende plan.

Afbeelding 8: Landschap Rivierengebied.



Gevolgen voor visie en planopzet

Het onderhavige plan gaat uit van een beperkte verschuiving van een bestaand bouwvlak zodat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De wijziging heeft geen gevolgen voor de omgeving. Ten aanzien van de waterhuishouding wordt gebruik gemaakt van de huidige waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor de toetsing aan artikel 3.11, onder c van de PRV wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

Natuurvisie en Beleidskader Wet natuurbescherming

De Natuurvisie van de provincie Utrecht is tegelijk met het provinciale Beleidskader Wet natuurbescherming op 12 december 2016 vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming (Wnb) die vanaf 1 januari 2017 in werking is getreden.

In de Provinciale Natuurvisie zijn de beschermde gebieden op kaart weergegeven. De opgave is om de leefgebieden en habitats van de Utrechtse Natura-2000 gebieden in een duurzaam gunstige staat van instandhouding te houden of te brengen. Het provinciale Beleidskader is de juridische grondslag waarin de bepalingen uit de Wnb en de doelstellingen uit de provinciale Natuurvisie zijn vertaald naar een aantal uitvoeringsregelingen.

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde diersoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Provincie Utrecht en de Provinciale Verordening Natuur en Landschap provincie Utrecht 2017.

Vrijwel alle in het wild voorkomende dieren en een aantal planten worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat bij planvorming uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met de gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten.

In paragraaf 5.5 is aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de Wet natuurbescherming en met name de beschermde soorten. In het vigerende bestemmingsplan is al aangetoond dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000 gebieden en geen beslag legt op NNN (voorheen EHS).

4. Verhoging ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.11, onder c van de PRV)

4.1. Kader

In artikel 3.11 van de PRV van de provincie Utrecht is aangegeven dat functiewijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar een woonfunctie met extra woningen ("ruimte voor ruimte") mogelijk is. In beginsel dienen de extra woningen daarbij te worden gesitueerd binnen het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. In de PRV is evenwel aangegeven dat de situering op een andere locatie in het landelijk gebied mogelijk is indien dit leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Dit criterium is opgenomen artikel 3.11, onder c van de PRV. De woning kan dus op een andere plek worden gebouwd, als aangetoond wordt dat een andere locatie aanmerkelijk meer bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld als realisering van de extra woning op die andere locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap.

4.2. Motivering

In deze paragraaf wordt gemotiveerd dat het realiseren van de extra woning bijdraagt aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.11, onder c van de PRV. Het toevoegen van een bouwvlak buiten het oorspronkelijke agrarische bouwvlak brengt een verandering van de historische situatie met zich mee. Als belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige situatie geldt dat deze de landschappelijke karakteristieken versterkt. Ook de karakteristieken van het oorspronkelijke bouwperceel en de plek van de nieuwe woning daarbinnen zijn van belang. Daarbij is tevens aangegeven op welke wijze "extra landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteit" kan worden toegevoegd.

In een opgestelde onderbouwing en het voorstel voor de hoogstamboomgaard¹ is op basis van de landschappelijke analyse, de ruimtelijke karakteristiek van de boerenerven en de analyse van oude streekassen de landschappelijke inpassing vormgegeven.

De onderbouwing voor het realiseren van een extra woning op de locatie wordt beschreven aan de hand van de voorwaarden die de PRV in artikel 3.11 onder c daaraan stelt.

Verdwijnen agrarische functie

Het bouwperceel aan de Rijndijk heeft zijn functie als boerderij verloren. De oorspronkelijke bebouwing had daardoor geen functie meer. Het transformeren van de kavel naar een woonfunctie past goed op deze plek en in het omliggende landschap.

¹ Kien ontwerp, Ruimtelijke onderbouwing Rijndijk 5 Wijk bij Duurstede, 12 juli 2017, alsmede Voorstel hoogstamboomgaard Groenewoudseweg 7 te Cothen, Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, maart 2018.

Sloop storende bedrijfsbebouwing

Alle bedrijfsbebouwing op het betrokken bouwperceel wordt gesloopt met uitzondering van het hoofdvolume van de karakteristieke boerderij. De karakteristieke boerderij wordt als burgerwoning in gebruik genomen. Hieromheen wordt een bij de landelijke situatie passende ruime kavel als tuin toegewezen.

De PRV stelt dat wanneer 1000 m² tot 2500 m² aan bebouwing wordt gesloopt, de bouw van één nieuwe woning is toegestaan. Door de sloop van 1005 m² wordt voldaan aan deze eis en is de bouw van één nieuwe woning toegestaan.

Positie nieuwe woning en landschappelijke inpassing

Ruimtelijke samenhang

De huidige situatie laat vooral een open boerenerf zien, waarbij de oorspronkelijk boerderij, de volwassen bomen aan de voorzijde en de houtwal aan de westzijde herinneren aan de oorspronkelijk functie van de kavel. In de huidige situatie ontbreekt echter de samenhang tussen de verschillende ruimtelijke elementen. Zo staat de boerderij relatief ver van de houtwal af en loopt de houtwal ver door ten opzichte van de huidige woonkavel. De positionering van de nieuwe woning moet bijdragen aan het terugbrengen van de ruimtelijke karakteristiek en samenhang.

Zowel de bestaande boerderij als de nieuwe woning staan parallel aan de verkavelingsrichting en hebben voor het grondvlak een rechthoek als basis. De bestaande boerderij vormt ruimtelijk gezien op de bouwkegel de hoofdbebouwing en is zichtbaar op de dijk georiënteerd. De nieuwe woning vormt qua beleving een ten opzichte van de boerderij ondergeschikt gebouw en is daar (schuin) achter gebouwd. Door deze positie ontstaat, gezien van de dijk, de gewenste ruimtelijke samenhang tussen de bebouwing op de kavel en de houtwal aan de westzijde.

Indeling bouwkegel

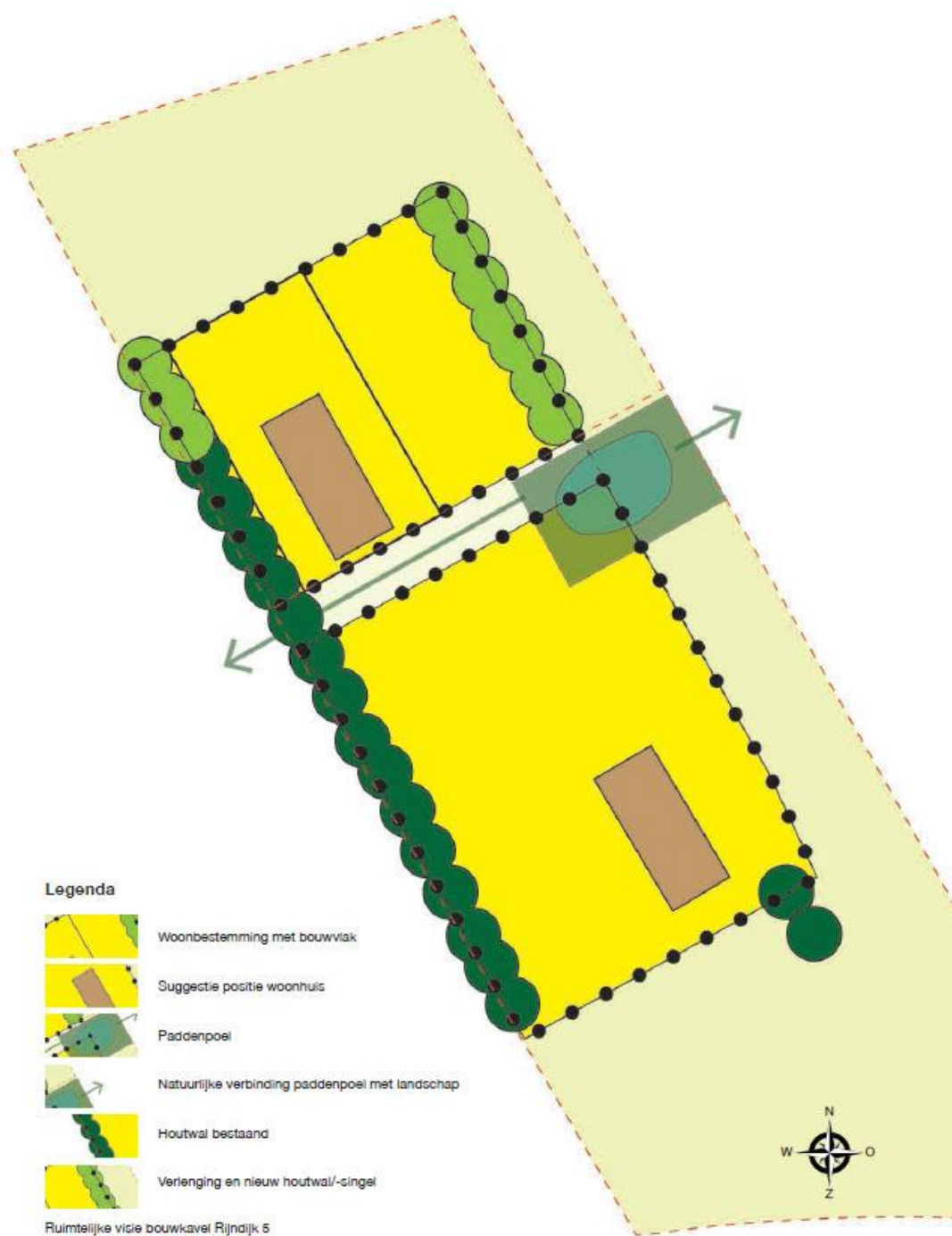
De oorspronkelijke bouwkegel heeft een langgerekte vorm in de richting van het landschap. De bouwkegel in de nieuwe situatie is gebaseerd op de bestaande kavel en de bestaande houtwal aan de westzijde van de kavel. De bestaande houtwal blijft behouden en wordt een klein stuk verlengd. De houtwal vormt gezien vanaf de westzijde een belangrijke drager van het erf. Door de positie van de nieuwe woning verder achter op het erf ontstaat er een betere ruimtelijke samenhang tussen de bestaande bebouwing, de nieuwe, ondergeschikte, bebouwing en de houtwal. De gehele bouwkegel krijgt zo een evenwichtige invulling die recht doet aan de oorspronkelijke invulling van de bouwkegels aan de dijk.

Ter hoogte van de nieuwe woonkegel wordt ook aan de oostzijde een nieuwe houtwal of houtsingel aangeplant. Deze nieuwe bomenrij kadert de bouwkegel verder in maakt de gehele bouwkegel als zelfstandig element in het landschap beter beleefbaar.

In de huidige situatie staan twee grote bomen voor de boerderij. Deze blijven vooralsnog gehandhaafd. Deze bomen passen niet in de beschrijving van het decoratief groen aan voorzijde

woningen ter vergroting van de status, maar dragen wel bij aan de beleving van de kavel als voormalig boerenerf.

Afbeelding 9: Landschappelijke inpassing nieuwe kavel.



Op de bouwkaavel ligt een paddenpoel. Deze is in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling gehandhaafd. De positionering van de nieuwe woning is zodanig dat de paddenpoel en de in- en uitloop ervan zo min mogelijk worden verstoord.

De bouwkaavel krijgt in de uiteindelijke opbouw een opdeling in twee ruime woonkavels in een landelijke omgeving. Het gebruik als woonkavels leidt automatisch tot een andere inrichting dan die van de bouwkaavel van het voormalige boerenerv. Bijgebouwen en andere functies op de woonkaavel liggen parallel aan de kavelgrenzen en liggen achter de voorgevel rooilijn van de betreffende hoofdbebouwing. Vooral het beeld vanaf de dijk met de oorspronkelijke boerderij op de voorgrond en een 'ondergeschikt' bouwwerk op de achtergrond, de bomen en houtwallen geven de bouwkaavel het beeld van een 'oorspronkelijk' boerenerv.

Beeldkwaliteit

De bestaande boerderij heeft passend bij de karakteristiek van de boerenerven de nokrichting parallel aan verkavelingsrichting. Ook bij de nieuwe woning is de nokrichting parallel aan de verkavelingsrichting.

Het hoofdgebouw is opgebouwd uit roodbruine baksteen met grijze dakpannen. De nieuwe woning mag qua materialisatie afwijken van de hoofd woning. Als referentie voor de nieuwe woning gelden de bijgebouwen op de oudere, bestaande boerenerven. Hierbij wordt vooral gewerkt met natuurlijk tinten en materialen zoals hout en baksteen. De woning moet daarbij worden voorzien van een zadeldak met een grijze afdekking.

Maatregel ten behoeve van een extra ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De hiervoor beschreven positie van de nieuwe woning wordt gesitueerd buiten de voormalige agrarische bedrijfskaavel; de locatie van de nieuwe woning is daarbij wel afgestemd op die van de voormalige bedrijfswoning, zodanig dat visueel nog steeds sprake is van één erf. De woning kan op deze plek worden gebouwd, als aangetoond wordt dat deze locatie aanmerkelijk meer zou bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvan is sprake als bijvoorbeeld realisering van de woning op deze locatie een grote bijdrage levert aan het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap.

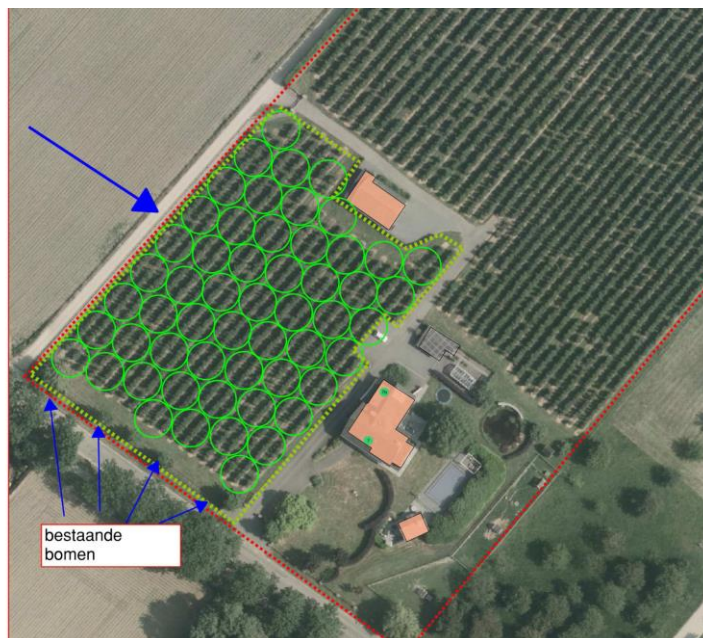
In overleg met de provincie Utrecht is bepaald dat de positie van de nieuwe woning achter het oorspronkelijke bouwkaavel op zich niet genoeg bijdraagt aan een verbetering van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsstructuur of aan versterking van het landschap. Daarom is overeengekomen dat op de locatie Groenewoudseweg 7 te Cothen een hoogstamboomgaard zou kunnen voorzien in de gewenste kwalitatieve verbetering van het landschap.

De betreffende kavel heeft een oppervlakte van ca. 5.000 m². Op deze kavel worden ongeveer 55 appelbomen geplant met een onderlinge afstand van 10 meter. Voor een goede bestuiving worden bomen van een gemengd ras geplant. De rassen zijn bepaald aan de hand van een analyse van oude streekassen. Onder en tussen de bomen wordt een grasland gerealiseerd voor de begrazing door schapen of als kruidenrijk grasland.

Afbeelding 10: Situering hoogstamboomgaard.

Rassenlijst:

Bramley Seedling m
 Dijkmanszoet k
 Dubbele Bellefleur h/m
 Glorie van Holland h
 Grauwe hoolaart k
 Gravesteiner h
 Groninger Kroon h
 James Grieve h
 Jasappel k
 Keuleman h/m
 Koningszuur m/h
 Lunterse Pippeling m
 prinsesse Noble h
 Rode van Boskoop SH m
 Schone van Boskoop m
 m = moes, h= hand, K = keuken



Het perceel Groenewoudseweg 7 te Cothen ligt op de stroomrug van de Kromme Rijn. Dit gebied kenmerkt zich door het mozaïek van fruitbomen, akkers en weilanden in blokverkeveling. Het vervangen van een laagstam fruitboom naar een hoogstam is een kwaliteitswinst voor het landschap en draagt bij aan de kernkwaliteit "Samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaard-oeverwal en kom". Door gebruik te maken van oude, streekeigen fruitrassen en een kruiden- en faunairijk grasland als onderbeplanting wordt tevens een bijdrage geleverd aan een ecologische kwaliteitsimpuls.

Geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven

Bij het gebruik van de ruimte-voor-ruimteregeling mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009 geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. Gemengde gebieden betreft ook gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. De hier gehanteerde richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een gevoelige bestemming, namelijk een woning. De omgeving van Rijndijk 5 kan als 'rustig buitengebied' worden getypeerd. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig waarvan de hindercontour over het plangebied valt. Wel zijn enkele agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen. Ook deze bedrijven worden door de komst van een nieuwe woning niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

In de huidige situatie is aan de Groenewoudseweg sprake van een laagstamboomgaard waar met bestrijdingsmiddelen gespoten mag worden. In de toekomst zal sprake zijn van een hoogstamboomgaard en biologische fruitteelt, waardoor niet of nauwelijks gespoten zal worden. Dit komt ten goede aan het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van het perceel.

4.3. Conclusie

De bouw van een nieuwe woning achter de kavel Rijndijk 5 voldoet aan het bepaalde in artikel 3.11, onder c van de PRV, mede door toevoeging van extra kwaliteit op het perceel Groenewoudseweg 7 te Cothen. De positionering van een woning achter op de kavel past immers beter bij het oorspronkelijke beeld van de langgerekte bouwkavels in het open landschap.

De transformatie van het boerenerv naar een bouwkavel met twee ruime woonkavels leidt automatisch tot een andere indeling. Met de voorgestelde ordening wordt binnen de karakteristieken van de bestaande boerenerven aan de Rijndijk een nieuwe invulling gegeven. De compositie van de twee woningen in samenhang met de bestaande en toe te voegen groenelementen versterken de beleving van de bouwkavel als één geheel met het voormalig boerenerv als referentie.

Door de positie van de nieuwe woning achter op de bouwkavel lijkt deze woning kleiner ten opzichte van de bestaande boerderij en kan het zo als ondergeschikt bijgebouw worden beleefd. De woningen krijgen op de bouwkavel een in de landelijke context passende ruime kavel die de woonkwaliteit voor de bewoners ten goede komt. De ligging van de woonkavel van de nieuwe woning is zodanig gekozen dat het wonen zo min mogelijk negatieve invloed heeft op het functioneren van de paddenpoel, die tevens als compenserend natuurlijk element op de bouwkavel aanwezig is.

Het wijzigen van een laagstamboomgaard in een hoogstamboomgaard past binnen het mozaiek van fruitbomen, akkers en weilanden in blokverkaveling zoals dat voorkomt op de stroomrug van de Kromme Rijn. Daarnaast zal een verbetering van de ecologische situatie worden bereikt door het aanbrengen van een kruiden- en faunairijk grasland als onderbeplanting en door het niet meer gebruiken van bestrijdingsmiddelen.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Algemeen

Dit hoofdstuk omvat een samenvatting van de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het nog recente vigerende bestemmingsplan voor de locatie Rijndijk 5. De in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor het onderhavige bestemmingsplan worden gebruikt. Waar dat mogelijk was zijn uitsluitend de onderdelen van onderzoeken die specifiek betrekking hebben op het woongebied samengevat. Voor de onderzoeken naar flora en fauna en voor de waterparagraaf bleek dit niet mogelijk. De samenvattingen van deze onderzoeken zijn derhalve integraal in dit hoofdstuk opgenomen. Voor het omzetten van een laagstamboomgaard naar een hoogstamboomgaard op het perceel Groenewoudseweg 7 te Cothen is geen nader onderzoek uitgevoerd.

5.2. Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een gevoelige bestemming, namelijk 'wonen', op de noordelijke kavel. De nieuwe functie is daarmee gevoeliger dan de huidige agrarische functie. Daarbij moet worden getoetst of de bestaande bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan "Rijndijk 5" is reeds onderzoek gedaan naar de toestand van de bodem. Het toentertijd uitgevoerde onderzoek betrof het gedeelte Rijndijk 5, alsmede de noordelijke kavel.

Uit de resultaten van het onderzoek bleek dat in de bovengrond ter plaatse van de voorgevel van de bestaande woning Rijndijk 5 maximaal licht verhoogde gehalten aan de bestrijdingsmiddelen zijn aangetoond. In de grond en het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. De sterke verontreiniging aan minerale olie is waarschijnlijk gerelateerd aan het vroegere gebruik van een petroleumtank. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De totale omvang van de ernstige grondverontreiniging wordt geschat op 70 m³ en de totale omvang van de ernstige grondwaterverontreiniging op ca. 200 m³. In het kader van de Wet bodembescherming is deze verontreiniging bij het bevoegd gezag (Provincie Utrecht) gemeld en is bekend als de Wbb locatie code UT035200141. Op 19 december 2014 is door de provincie Utrecht een beschikking ernst en spoed afgegeven (kenmerk: Z-BDMJHZ-2014-17082-03). In deze beschikking staat vermeld dat op het perceel aan de Rijndijk 5 sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met minerale olie en gelet op risico's beoordeling hoeft de locatie niet met spoed gesaneerd te worden. Omdat er geen sprake is van een onaanvaardbaar risico is geen termijn gesteld waarop gestart moet worden met de sanering.

Voor de locatie gelden echter gebruiksbeperkingen: voor het verrichten van graafwerkzaamheden in de verontreiniging of voor het onttrekken van verontreinigde grondwater of onttrekking van grondwater in de directe omgeving van de verontreiniging moet een saneringsplan worden opgesteld. Het is niet toegestaan een eventuele sanering uit te voeren voordat toestemming is verleend door de RUD (de Provincie).

Op de locatie is ook asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen en zijn puinverhardingen en puinhoudende (asbestverdachte) bodemlagen aanwezig. Voor de nieuwe noordelijke kavel betrof het asbest op de toegang naar de kavel ter plaatse van boring 25. Naar aanleiding van deze constatering is het aanwezige asbest van het terrein en de bebouwing verwijderd. Vervolgens heeft een inspectie plaatsgevonden (Rapportage Visuele Inspectie na asbestverwijdering conform NEN 2990 en Certificaat eindcontrole na asbestverwijdering). Geconcludeerd kan worden dat de onderzochte locatie aan de eisen voldoet zoals beschreven in art. 4.51a lid 2 van het Arbeidsomstandighedenbesluit en de onderzochte ruimten/bouwdelen zonder gebruik van adembescherming kunnen worden betreden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de woonbestemming op de noordelijke kavel. In het kader van ernstige bodemverontreiniging op het perceel Rijndijk 5 ter plaatse van de voorgevel van de bestaande woning is sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan niets gewijzigd. Het bevoegd gezag dient in te stemmen met een saneringsplan of BUS-melding. Tot op heden heeft de eigenaar-bewoner geen saneringsplan laten opstellen.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. In het kader van het Europese Verdrag van Valletta, ook bekend als het Verdrag van Malta (Ministeries van WVC & BZ, 1992), en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988, is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen een toets te maken voor eventuele archeologische resten en cultuurhistorische objecten. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wijk bij Duurstede is ter plekke een 'terrein van archeologische waarde' (Waarde – Archeologie – 3) aanwezig. In dit kader is

door Archol in februari 2014 een archeologisch onderzoek uitgevoerd². In de navolgende alinea's zijn de resultaten van het onderzoek samengevat.

Op basis van het verkennend booronderzoek kan de archeologische verwachting worden bijgesteld. Voor de volgende eigenschappen blijft deze onveranderd: datering, complextype, omgang en uiterlijke kenmerken. De verwachting voor de andere eigenschappen kan worden aangescherpt of naar beneden worden bijgesteld. Met betrekking tot de locatie is op basis van de boringen duidelijk geworden dat er, in tegenstelling tot wat de zanddieptekaart aangeeft, géén sprake is van een daling richting het noorden. De beddingafzettingen en daarmee de kans op archeologie, lopen richting het noorden iets op. Een hoge verwachting kan hierbij gehandhaafd blijven.

Echter, de boringen laten zien dat een deel van het oeverpakket geroerd is en dat rondom boringen 1-4 sprake is van een ondoordringbare puinlaag. De gaafheid en conservering van de archeologische waarden is dan ook nihil tot een diepte van 0,6-1,2 m –Mv. De betreffende boringen zijn in het perceel van de voormalige boomgaard gezet. Mogelijk hebben de geroerde lagen met het verwijderen van de bomen te maken of betreft het een sterke doorworteling.

Hieronder is echter nog sprake van een onaangetast oeverpakket, waarin nog steeds archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. De diepteligging kan op basis van de boringen verder worden gespecificeerd naar 0,6-1,8 m –Mv. Aanwijzingen voor bodems ontbreken in dit pakket. Deze zijn geheel in de geroerde top opgenomen. Aanwezige archeologische grondsporen zijn hierbij op zijn minst afgetopt, of geheel vergraven, en oppervlakte vondsten zijn in het geroerde pakket opgenomen. In geen van de boringen zijn vondsten aangetroffen, maar dit hoeft niet te betekenen dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

De resultaten van het booronderzoek geven hierdoor reden de archeologische verwachting naar beneden bij te schalen, van hoog naar middelhoog. De landschappelijke ligging biedt nog steeds een grote kans op het aantreffen van archeologische waarden. De gaafheid van eventueel aanwezige resten kan echter sterk zijn aangetast. Naar verwachting zijn alleen de diepere sporen nog deels bewaard.

De middelhoge verwachting voor archeologische resten vraagt om verder onderzoek in het kader van een zorgvuldige Archeologische Monumenten Zorg. Binnen het gemeentelijke beleid zou een karterend booronderzoek de volgende stap zijn. Echter, gezien de veronderstelde mate van verstoring en de mogelijk lage vondstdichtheid zal een dergelijk onderzoek in dit plangebied weinig nieuwe gegevens opleveren. Conform het stroommodel vermeldt in KNA 3.3, protocol 4003 is de volgende stap gravend onderzoek. Dit komt in principe neer op een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven. Voor plangebied Rijndijk 5 wordt geadviseerd om een archeologische begeleiding uit te voeren, vanwege de beperkte aard van de graafwerkzaamheden (ca. 1.400 m²) en roering van de grondpakketten. Bij een dergelijke begeleiding dienen het uitgraven van het bouwvlak en de paddenpoel onder toezicht van een KNA-archeoloog te geschieden. Eventueel aanwezige resten kunnen dan direct worden gedocumen-

² Archol, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek voor Rijndijk 5, gemeente Wijk bij Duurstede, rapportnummer: 238, 28 februari 2014.

teerd en verzameld. Hiermee kan de Archeologische Monumentenzorg voor de geplande werkzaamheden worden afgekaart en kan het bouwvlak de bestemming 'Wonen' krijgen. Echter, voor het omringende terrein blijft een middelhoge archeologische verwachting gelden. Bij toekomstige, thans onvoorziene graafwerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden. Met het oog op een toekomstig wijziging van het bestemmingsplan wordt geadviseerd om de dubbel-bestemming Waarde-Archeologie te handhaven.

Advies Omgevingsdienst regio Utrecht

Het archeologisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst regio Utrecht. De Omgevingsdienst adviseert³ het definitieve rapport door het bevoegd gezag te laten vaststellen. In afwijking van het advies Archol, adviseert de Omgevingsdienst om geen vervolgonderzoek verplicht te stellen bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden (dus geen archeologische begeleiding) en de dubbelbestemming Waarde Archeologie af te voeren binnen de begrenzingen van het oppervlak dat door Archol middels booronderzoek is onderzocht. De Omgevingsdienst ziet, vanwege de aangetoonde sterke versterking van de ondergrond van het plangebied en het feit dat geen potentiële archeologische lagen, zoals veldhorizonten, zijn aangetoond, geen overtuigende argumenten om een archeologische begeleiding uit te voeren. Het advies van de Omgevingsdienst en een toelichtende kaart, waarop aangegeven is waar geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie nodig is, is in de bijlagen opgenomen.

Conclusie Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgeschreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat 'behoud door ontwikkeling' centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in de ontwikkelingslocatie en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Voor het initiatief is dit aspect niet van toepassing.

³ Omgevingsdienst regio Utrecht, beoordeling rapport, 15 april 2014, kenmerk: WBD1409.G001/657.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft in dit kader van het vigerende bestemmingsplan Rijndijk 5 overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) over de waterhuishouding in het plangebied.

Het nu voorliggende bestemmingsplan voegt één woning toe en verwijdert de mogelijkheid om een woning te realiseren op het daarvoor gesitueerde perceel. Het totale verharde oppervlak ten opzichte van de uitgangssituatie blijft aldus gelijk. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's geniet daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten 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. Het plangebied ligt nabij de primaire waterkering van de grote rivier de Nederrijn. Deze waterkering is van nationaal belang om te beschermen tegen overstromingen door hoge rivierwaterstanden.

Om de sterkte, de hoogte en de stabiliteit van de waterkeringen te garanderen houdt het waterschap toezicht op activiteiten en ontwikkelingen die plaatsvinden in de buurt van de waterkeringen. Ontwikkelingen zoals bouwen en graven in de buurt van waterkeringen zijn verboden of moeten voldoen aan voorwaarden. De waterkeringen zijn ingedeeld in een waterstaatswerk en een beschermingszone (vanuit de Keur en de Legger bepaald). Per zone zijn de beperkende regels strikt of minder bepalend. Uitgangspunt: voor alle activiteiten is een Watervergunning nodig.

Een groot deel van het plangebied heeft als gevolg van de ligging nabij de primaire waterkering de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering gekregen. In de regels wordt aangegeven dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Binnen de dubbelbestemming is het in beginsel niet toegestaan te bouwen, tenzij de belangen van de waterkering niet geschaad worden. Dit is ter beoordeling aan de beheerder van de waterkering die hiertoe gehoord wordt.

Aan weerszijden van de primaire waterkering van de Nederrijn ligt een beschermingszone: vrijwaringszone – dijk. Deze zone ligt gedeeltelijk over onderhavig plangebied.

Binnen deze zone mag in beginsel niet gebouwd worden, indien de belangen van de waterkering worden geschaad.

Overleg waterbeheerders

De gemeente heeft bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan voor Rijndijk 5 afstemming gezocht met Rijkswaterstaat-Oost Nederland en het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden. Rijkswaterstaat heeft toen aangegeven geen opmerkingen op dat bestemmingsplan te hebben. Het Hoogheemraadschap had een aantal opmerkingen op dat bestemmingsplan, als gevolg waarvan een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan is doorgevoerd.

Het nu voorliggende bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan in de toen afgestemde regelingen.

5.5. Natuur

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) heeft vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Als gevolg van de ligging nabij beschermde natuurgebieden en vanwege het slopen van gebouwen is bij de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan een flora en fauna onderzoek⁴ uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Hieruit kon worden geconcludeerd dat effecten op beschermde soorten kon worden uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan niet in strijd was met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

⁴ Adviesbureau Mertens, Quickscan flora en faunawet, maart 2014.

In augustus 2017 heeft een actualiserend onderzoek⁵ plaatsgevonden omdat de houdbaarheidstermijn (2 jaar) van het eerdere onderzoek is overschreden en bovendien de Wet natuurbescherming in werking is getreden.

De aanwezigheid van algemene vogels en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kan worden uitgesloten. In het gebied foerageren en vliegen mogelijk vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren en vliegen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

Er kunnen algemene nationaal beschermde zoogdieren aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Utrecht. Voor overige soort(groep)en is het gebied volledig ongeschikt.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen van de woonbebouwing aan de Rijndijk 5 te Wijk bij Duurstede zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

5.6. Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door industrie, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen.

In het vigerende bestemmingsplan is reeds onderzocht welke gevolgen de Rijndijk had voor het toevoegen van een woning op het perceel Rijndijk 5. Daar is de volgende zinsnede opgenomen: "Op het perceel wordt een nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd. Uit gemeentelijke informatie blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouw tussen de 38 en 43dB ligt. De basiskwaliteit en de ambitiekwaliteit bedraagt voor dit gebiedstype 43 dB. Als gevolg daarvan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar weg-verkeerslawaaï niet noodzakelijk."

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.7. Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven

⁵ Adviesbureau Mertens, Actualiserende quickscan beschermde planten- en diersoorten Rijndijk 5 te Wijk bij Duurstede, augustus 2017.

mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' uit 2009 geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen-horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

De hier genoemde richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

Onderhavig initiatief voorziet slechts in een beperkte verschuiving van de te realiseren tweede woning. De omgeving van Rijndijk 5 kan als 'rustig buitengebied' worden getypeerd. In de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, waarvan de hindercontour over het plangebied valt. Wel zijn enkele agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied gelegen. Ook deze bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering (zie paragraaf 5.10).

5.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer, Titel 5.2 (Wet luchtkwaliteit) samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan voegt geen woningen toe en voldoet derhalve aan de grenswaarde voor NIBM.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen heeft de Omgevingsdienst Regio Utrecht de concentraties stikstofdioxide en fijn stof berekenend met de actuele gegevens en het rekenmodel GeoMilieu, versie 2.30. In dit rekenmodel is het rekenhart STACKS geïntegreerd, welke voldoet aan de Regeling beoordeling.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2015 16-18 µg/m³ bedroeg. De concentratie fijnstof bedroeg in 2015 22-24 µg/m³. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de geplande nieuwbouw.

5.9. Veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (bijvoorbeeld route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen. Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 1 op 1 miljoen als grenswaarde.

Groepsrisico Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van de risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van de risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers.

Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te voorkomen.

Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen stationaire of mobiele bronnen. Nader onderzoek voor externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart.



Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5.10. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van een gevoelige bestemming, te weten een woning. In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven aanwezig. In de navolgende alinea's wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende agrarische bedrijven in de omgeving. Op grond van bovenstaand toetsingskader (Wgv) geldt voor de bestaande woning/B&B en nieuwe woning Rijndijk 5 een vaste afstand van 50 meter. Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en/of leefklimaat ter plaatse van de reeds be-

staande woning en nieuwe woning. Daarvoor is een beperkte berekening uitgevoerd naar de geurbelasting als gevolg van de individuele veehouderijen. Voor een goede beoordeling van het woon- en leefklimaat is het ook nodig dat de voor- en achtergrondbelasting als gevolg van verschillende veehouderijen in de nabijheid wordt bepaald.

1. Veehouderij gelegen op het perceel Rijndijk 3

Voor de veehouderij aan de Rijndijk 3 is op 30 maart 2012 een melding melkrundveehouderij ontvangen voor 150 melk- en kalfkoeien, 50 vrouwelijk jongvee. Voor de rundveestallen geldt een vaste afstand van 50 meter tussen ggo en emissiepunt en 25 meter tussen gevel en gevel. In de huidige, vergunde situatie wordt hieraan voldaan.

De afstand tussen het agrarische bouwvlak Rijndijk 3 en bouwvlak Rijndijk 5 bedraagt meer dan 350 meter. Dit houdt in dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak niet worden beperkt als gevolg van de nieuwe woning in relatie tot beëindiging van de veehouderij op dit perceel. Voor de veehouderij aan Rijndijk 3 zijn de reeds aanwezige woningen bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

2. Veehouderij gelegen op het perceel Rijndijk 4

Voor de veehouderij aan de Rijndijk 4 is op 11 juni 2007 een melding melkrundveehouderij ontvangen voor 103 melk- en kalfkoeien, 35 vrouwelijk jongvee. Voor de rundveestallen geldt een vaste afstand van 50 meter tussen ggo en emissiepunt en 25 meter tussen gevel en gevel. In de huidige, vergunde situatie wordt hieraan voldaan. De afstand tussen het agrarische bouwvlak Rijndijk 4 en bouwvlak Rijndijk 5 bedraagt ca. 100 meter. Dit houdt in dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak niet worden beperkt als gevolg van de nieuwe woning op het perceel Rijndijk 5 in relatie tot beëindiging van de veehouderij op dit perceel.

3. Veehouderij gelegen op het perceel Rijndijk 6

Voor de veehouderij aan de Rijndijk 6 is op 17 januari 2014 is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan voor 140 melkkoeien, 100 jongvee, 4 paarden en 50 schapen. Voor de rundvee-stallen geldt een vaste afstand van 50 meter tussen ggo en emissiepunt en 25 meter tussen gevel en gevel. In de huidige, vergunde situatie wordt hieraan voldaan. De bestaande stallen bevinden zich op meer dan 50 meter van de Rijndijk 5. De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij aan de Rijndijk 6 en het bouwvlak van de woningen aan de Rijndijk 5 bedraagt volgens het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2015 meer dan 50 m. Als gevolg daarvan zijn er geen beperkingen voor de veehouderij aan de Rijndijk 6.

4. Veehouderij gelegen op het perceel Rijndijk 7

Voor de veehouderij aan de Rijndijk 7 is een aanvraag in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan voor 45 vrouwelijk jongvee, 72 melk- en kalfkoeien en 12.000 legkippen. Voor de rundvee-stallen geldt een vaste afstand van 50 meter tussen ggo en emissiepunt en 25 meter tussen gevel en gevel. In de aangevraagde situatie wordt hieraan ruimschoots voldaan. De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij bevindt zich op meer dan 400 meter van de nieuwe

kavel achter Rijndijk 5. Als gevolg daarvan zijn er geen beperkingen voor de veehouderij aan de Rijndijk 7.

De legkippen die aanwezig zijn op de veehouderij behoren tot de diercategorie met geuremissiefactoren. Deze dieren zorgen echter niet voor een overschrijding van de geurbelasting op de omliggende geurgevoelige objecten. Aangezien de nieuwe noordelijke kavel op ongeveer dezelfde afstand van de veehouderij is gesitueerd als Rijndijk 5 en bovendien Rijndijk 6 maatgevend is, is de conclusie van toepassing op de nieuwe kavel.

5. Veehouderij gelegen op het perceel Rijndijk 7a

Voor de veehouderij aan de Rijndijk 7a is op 13 september 2012 een omgevingsvergunning milieu en bouwen verleend. De vergunning omvatte het uitbreiden van de bestaande pluimveehouderij met een nieuwe pluimveestal voor 47.500 leghennen en het wijzigen van het huisvestingssysteem van de bestaande stal. In de bestaande stal zullen 75.000 leghennen in koloniehuisvesting worden gehuisvest in plaats van 90.000 leghennen in batterijhuisvesting. Beide stallen worden voorzien van een droogtunnel om de mest te drogen.

Binnen de inrichting worden uitsluitend dieren met een geuremissiefactor gehouden. Voor de geurgevoelige objecten bij een veehouderij en de emissiepunten van de stallen geldt een minimumafstand van 50 meter. De kortste afstand tot de nieuwe kavel bedraagt meer dan 300 meter, zodat aan deze afstand wordt voldaan.

Voor alle stallen gelden minimumafstanden tussen de buitenzijde van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object (artikel 5 Wgv). Voor buiten de bebouwde kom gelegen ggo geldt een minimumafstand van 25 meter. De afstand tussen het bouwvlak van de veehouderij bevindt zich op meer dan 300 meter van de nieuwe kavel achter Rijndijk 5. Het woon- en leefklimaat vanuit het aspect geur vanuit deze veehouderij, op het plangebied Rijndijk 5 is goed. Dit is terug te zien op de geurbelastingskaart referentie toegevoegd aan de MER die behoort bij het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende plan passen binnen die standaard. Ook is het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Wijk bij Duurstede gevolgd.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan "Rijndijk 5 - 2017" is de verzameling geometrisch bepaalde plan-objecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0352.bgbrijndijk52017-bon1) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Dit digitale bestemmingsplan treedt in de plaats van het bestemmingsplan Rijndijk 5 en past gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied 2015 aan.

6.3. Regels

De regels van het bestemmingsplan "Rijndijk 5 - 2017" zijn geënt op de regels van het bestemmingsplan "Rijndijk 5" en het bestemmingsplan "Buitengebied 2015". Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het gebruik van de nieuwe woning afhankelijk stelt van het realiseren van een hoogstamboomgaard ter plaatse van de gelijknamige aanduiding op (een deel van) het perceel Groenewoudseweg 7 te Cothen, alsmede het realiseren van twee bomenrijen ter weerszijden van het nieuwe bestemmingsvlak.

In het bestemmingsplan "Rijndijk 5" is in artikel 3.4.1 het volgende bepaald: *Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen is toegestaan.*

Voor het perceel werd in afwijking van de regeling voor het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" de mogelijkheid van een tweede woning geregeld door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toe te voegen.

In het nu voorliggende plan worden de twee woningen in verschillende bestemmingsvlakken geregeld. Dat betekent dat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' komt te vervallen. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" is een woning echter een "bestaande" woning met dus een bestaande situering. Voor de nieuwe woning op het achterliggende perceel is een aanduiding van de situering gewenst. Daarom zal in afwijking van de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" en het bestemmingsplan "Rijndijk 5" in het bestemmingsplan "Rijndijk 5 - 2017" een bouwvlak worden opgenomen op het achterliggende bestemmingsvlak.

Artikel 3.4.1 uit het bestemmingsplan "Rijndijk 5" komt te vervallen. De volgende bepaling wordt daarvoor in de plaats in de bouwregels opgenomen: *Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, met dien verstande dat indien een bouwvlak is opgenomen de woning uitsluitend binnen dat bouwvlak is toegestaan.*

Om de nieuwe woonbestemming (buiten het oude agrarische bouwvlak) in overeenstemming te brengen met de PRV is met de provincie Utrecht een extra kwaliteitsimpuls overeengekomen op het perceel Groenewoudseweg 7 te Cothen. Om de realisering van deze extra kwaliteitsimpuls in de vorm van een hoogstamboomgaard te verzekeren is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is op twee (elkaar aanvullende) wijzen geborgd. Ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting is binnen de bestemming "Agrarisch" een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - hoogstamboomgaard" opgenomen. Op deze wijze is ter plaatse uitsluitende een hoogstamboomgaard toegestaan. In de bestemming "Wonen" is bepaald dat het uitoefenen van de woonfunctie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting" (die samenvalt met het bouwvlak van de nieuwe woning) als strijdig gebruik wordt aangemerkt, indien:

- ter plaatse van gronden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - hoogstamboomgaard" geen hoogstamboomgaard is gerealiseerd conform het in bijlage 2 opgenomen Voorstel hoogstamboomgaard;
- ter plaatse van gronden met de aanduiding "bomenrij" geen bomenrij (nieuwe groenstrook, afschermend groen) is gerealiseerd conform het in bijlage 3 opgenomen Inrichtingsplan.

Onder een hoogstamboomgaard⁶ wordt in dit kader verstaan: "een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie".

Met het bovenstaande is de realisering van een nieuwe bomenrij en een verlenging van een bestaande bomenrij dus eveneens verzekerd in dit bestemmingsplan. Het betreft de bomenrijen die dienen ter afscherming van het nieuwe woonperceel.

⁶ Deze omschrijving is ontleend aan BIJ12 (provinciale uitvoeringsorganisatie op het gebied van natuur en informatiesystemen): Landschapselementtype L01.09 Hoogstamboomgaard.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De wijziging van de locatie van de tweede woning en de realisatie daarvan zal voor rekening van de initiatiefnemer plaatsvinden. De gemeente en de initiatiefnemer hebben op 3 september 2018 een planschadeovereenkomst gesloten. Daarin is onder meer vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn. Het plan wordt financieel uitvoerbaar geacht.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan “Rijndijk 5 - 2017” heeft vanaf 9 augustus 2018 gedurende 6 weken, derhalve tot en met 19 september 2018, ter inzage gelegen ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Binnen deze termijn kon iedereen, een zienswijze bij de gemeenteraad van de gemeente Wijk bij Duurstede kenbaar maken. Er is 1 zienswijze ontvangen. Een reactie daarop van de aanvrager is op 12 oktober 2018 ontvangen.

De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van Antwoord die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Ook de reactie van de aanvrager is als bijlage toegevoegd. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het bestemmingsplanplan te wijzigen.

8. Bijlagen

1. Voortraject en achtergronden.
2. Kien ontwerp, Ruimtelijke onderbouwing Rijndijk 5 Wijk bij Duurstede, 12 juli 2017.
3. Rouwmaat groep, Verkennend Bodemonderzoek, 2 mei 2014.
4. Vink Milieutechnisch Adviesbureau B.V., Aanvullend en nader bodemonderzoek, 24 oktober 2014.
5. Archol, Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek voor Rijndijk 5, gemeente Wijk bij Duurstede, rapportnummer: 238, 28 februari 2014.
6. Omgevingsdienst regio Utrecht, Advies archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek, 15 april 2014.
7. Adviesbureau Mertens, Quickscan flora en faunawet, maart 2014.
8. Adviesbureau Mertens, Actualiserende quickscan beschermde planten- en diersoorten Rijndijk 5 te Wijk bij Duurstede, augustus 2017.
9. Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, Voorstel hoogstamboomgaard Groenewoudseweg 7 te Cothen, maart 2018.
10. RPS analyse bv, Rapportage Visuele Inspectie na asbestverwijdering conform NEN 2990, 7 september 2015.
11. Flamant, Certificaat eindcontrole na asbestverwijdering, 4 september 2015.
12. Inrichtingsvoorstel van 11 maart 2014.
13. Gemeente Wijk bij Duurstede, Nota van Antwoord, 12 oktober 2018.
14. Weveo, Reactie op zienswijze, 12 oktober 2018.

