

Bestemmingsplan 'Trechtweg 12, Cothen'

Gemeente Wijk bij Duurstede

Toelichting

Status: vastgesteld

10 maart 2015

NL.IMRO.0352.bgbtrechtweg12-va01



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Aanleiding planherziening	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Bij het plan behorende stukken	5
1.5.	Leeswijzer	6
2.	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Toekomstige situatie	8
2.3.	Stedenbouwkundige visie	10
3.	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
4	Randvoorwaarden	21
4.1	Milieu	21
4.1.1	Bodem	21
4.1.2	Geluid	22
4.1.3	Luchtkwaliteit.....	22
4.1.4	Milieuzonering	23
4.2	Externe veiligheid	25
4.3	Waterhuishouding	27
4.4	Archeologie	28
4.5	Flora en fauna.....	29
4.6	Verkeer en parkeren	30
5	Planopzet	31
6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.3	Zienswijzenprocedure	35
7	Motivering	36

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1. Bureau Van Dijk Geo- en milieutechniek: Bodemonderzoek rapportnummer:5240.05
2. Lichtveld, Buis en Partners: Akoestisch onderzoek kenmerk: Ro70893ab.00001.rvh, d.d. 18 september 2014
3. Reactie Hoogheemraadschap
4. Reactie gemeente Lopik
5. Reactie Provincie Utrecht
6. Privaatrechtelijke overeenkomst eigenaren Trechtweg 12 te Cothen, Cabauwsekade 29 te Lopik en Dorp 122 te Benschop (d.d. 10-04-2013)
7. Rapport 2330 'Ruimte voor Ruimte Trechtweg 12 te Cothen van Verstoep Bouwkundigen (d.d. oktober 2012)
8. Collegebesluit gemeente Lopik vergaderdatum 19 juni 2012 betreffende het verzoek om verplaatsing en saneren m2 Cabauwsekade29 te Lopik en Dorp 122 te Benschop naar gemeente Wijk bij Duurstede
9. Zienswijzennota

1. Inleiding

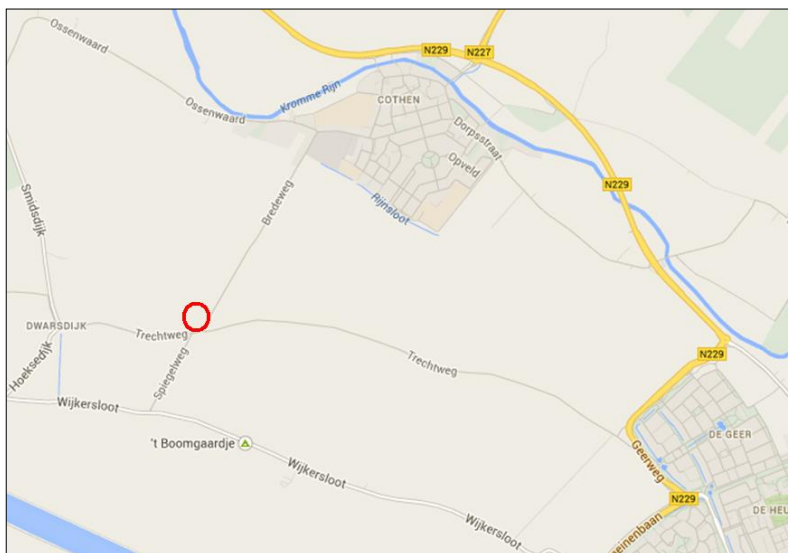
1.1. Aanleiding planherziening

De eigenaar van het perceel Trechtweg 12 te Cothen heeft het voornemen de agrarische bedrijfsbebouwing op zijn terrein te slopen en twee nieuwe woningen terug te bouwen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Met toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Utrecht kunnen twee woningen worden gebouwd na de sloop van minimaal 2500m² aan bedrijfsbebouwing. Omdat op het perceel Trechtweg 12 onvoldoende bedrijfsbebouwing staat om een tweede woning te compenseren, zijn een tweetal andere locaties waar agrarische bebouwing wordt gesloopt betrokken ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan. Vastgelegd is dat de gesloopte bebouwing niet meer kan worden teruggebouwd.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De Trechtweg ligt in het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede, ten zuiden van de kern Cothen. Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

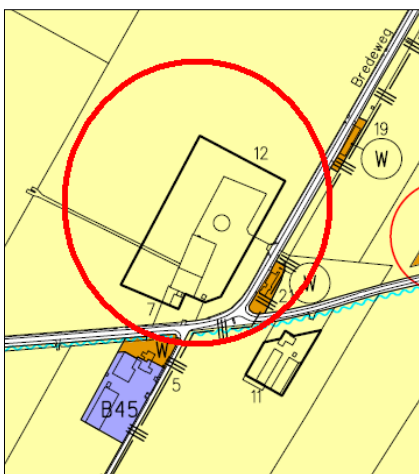
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Cothen, sectie D, nummers 203, 212 en 236. Het perceel heeft een oppervlakte van 18.300 m². De onderstaande luchtfoto geeft de begrenzing van het plangebied weer:



Figuur 2: begrenzing plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Trechtweg 12 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2003, herziening 2009'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 oktober 2000. Het perceel is bestemd als 'agrarisch gebied' en heeft een agrarisch bouwvlak. Binnen het bouwvlak is naast de agrarische bedrijfsbebouwing ook een bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³ toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om drie nieuwe burgerwoningen te realiseren.

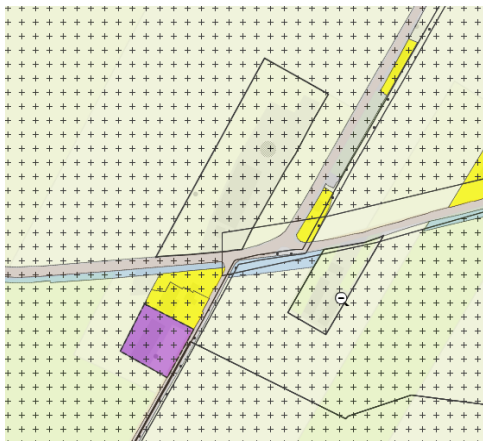


Figuur 3: fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 2003, herziening 2009", Trechtweg 12

Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014

Op 22 mei 2014 is het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' ter inzage gelegd. Er geldt de bestemming Agrarisch. De bestemming laat naast bedrijfsbebouwing één bedrijfswoning ten behoeve van het agrarische bedrijf toe met een maximale inhoud van 600m³.

In het nieuwe bestemmingsplan, dat consoliderend van aard is, is geen regeling opgenomen voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied. Reden hiervoor is dat dit alleen mogelijk is met toepassing van complexe regelingen als 'Ruimte voor ruimte' en 'Rood voor groen' zoals opgenomen in het provinciale beleid. Uitgangspunt is dat dit soort plannen op hun eigen merites worden beoordeeld en dat hiervoor een eigen ruimtelijke procedure wordt gevoerd. Bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2014 zal rekening worden gehouden met de status van het onderhavige bestemmingsplan en omgekeerd.



fragment verbeelding ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2014"

1.4. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Trechtweg 12, Cothen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. nr. NL.IMRO. 0352. bgbtrechtweg12-va01);
- regels;
- toelichting.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang gelezen worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn de bebouwingsvoorschriften en gebruiksbepalingen vastgelegd. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan. De toelichting is bovendien van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op de beoogde functiewijziging. Daarbij komen onder andere de relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. In hoofdstuk 5 “planopzet” wordt een toelichting op de verbeelding en de planregels gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte vat hoofdstuk 7 het voorgaande samen.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie bevinden zich op het perceel naast een bedrijfswoning meerdere agrarische schuren en opstallen (totaal 1.775 m²) welke zijn opgericht ten behoeve van een melkveebedrijf. Enkele jaren terug zijn de bijbehorende gronden van ca. 55 ha in het kader van de ruilverkaveling herverdeeld. De resterende gronden met het woonhuis en de bedrijfsbebouwing zijn momenteel in het bezit van de initiatiefnemer, die het woonhuis in eigen gebruik heeft. Het plangebied ligt in de westhoek van de kruising van de Trechtweg en de Bredeweg richting Cothen. De bedrijfswoning is aan de Trechtweg gelegen en wordt ook vanaf deze zijde ontsloten. De stallen zijn door middel van een 'hals' aan de achterzijde van de woning gekoppeld en zijn ook via de Trechtweg te bereiken. Op het terrein achter de stallen zijn nog enkele sleuf-, vloer en mestsilo's (totaal 1731 m²) gelegen. Dit achterterrein is voor het overgrote deel verhard (totaal 1496 m²) en wordt via de Bredeweg ontsloten.



Figuur 4: luchtfoto plangebied



Foto's huidige situatie: plangebied, vanaf westzijde Trechtweg (linksboven), gezien vanaf Bredeweg (rechtsboven), bedrijfsbebouwing en erf (linksonder) en stal (rechtsonder).

2.2. Toekomstige situatie

De bestaande agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. Het plan voorziet in de sloop van alle agrarische opstallen (1.775 m²) en het verwijderen van de sleufsilos en erfverharding (gezamenlijke oppervlakte (1731 + 1496=) 3.227 m²). In de opstallen is asbest verwerkt. Dit zal overeenkomstig de daarvoor geldende regelgeving worden verwijderd en afgevoerd.

In ruil voor de sloop van de agrarische bebouwing en het verwijderen van de erfverharding en sleufsilos worden ter plaatse van het weiland, langs de Bredeweg, twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De twee woningen worden op ca. 12 meter vanaf de erfgrans met de weg en op ca 75 meter van elkaar gesitueerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de landschappelijke structuren rondom de Bredeweg. Op deze wijze ontstaat een duidelijk verband tussen de positionering van de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen. Bij beide nieuwe ruimte voor ruimte woningen mogen elk maximaal 75m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. De bestaande toegang tot het erf vanaf de Bredeweg zal verdwijnen en beide woningen zullen een eigen toegang krijgen. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning en behoudt de bestaande toegang.

Het perceel zal worden gesplitst in twee nieuwe woonpercelen. Op elk perceel mag één vrijstaande woning worden gebouwd. De goot- en nokhoogte mag maximaal 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen. De inhoud van de ruimte voor ruimte woningen bedraagt maximaal 750m³. De inhoud van de bestaande bedrijfswoning mag maximaal 600m³ zijn waarbij de bestaande, grotere inhoud van

de woning mag worden voortgezet en er mogen maximaal 75m² aan bijbehorende bouwwerken per woning worden gebouwd.



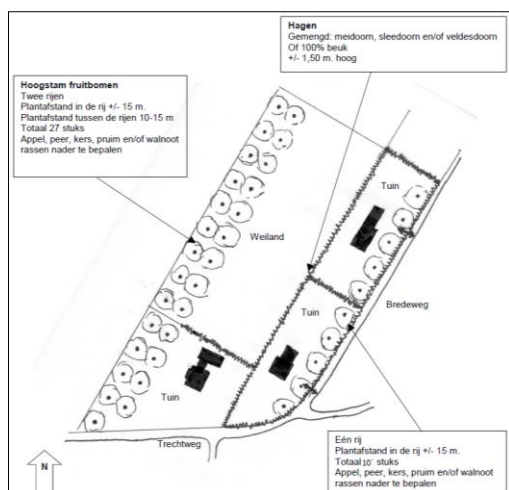
Foto: locatie ruimte voor ruimte woningen gezien vanaf de Bredeweg

Er wordt gebruik gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Om twee woningen te kunnen terugbouwen dient minimaal 2500m² bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Dat wil zeggen dat naast de agrarisch opstallen (totaal 1.775 m²) nog 725m² moet worden gesloopt. In paragraaf 3.2 is aangegeven op welke wijze met een maatwerkoplossing elders 589m² wordt gesaldeerd.

Aan de achterzijde van de woningen kan een deel van het perceel een agrarisch gebruik behouden.

Landschappelijke inpassing

Met het oog op een goede landschappelijke inpassing van de woningen als voorwaarde voor het toepassen van de ruimte voor ruimte- regeling is voor het perceel een inrichtingsplan opgesteld. Op verzoek van de initiatiefnemer heeft de Stuurgroep Kromme Rijnlandschap een inrichtingsplan gemaakt, zodat de nieuwe ontwikkeling op een goede manier wordt ingepast in het bestaande landschap. De gekozen inpassing versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving en zal worden meegenomen bij de uiteindelijke uitvoering van het project.



Figuur 5: landschappelijke inpassing

2.3. Stedenbouwkundige visie

Omgeving

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een grote openheid met voornamelijk agrarische woon- en bedrijfsbebouwing. De bebouwing in de omgeving is gevarieerd en verschilt ook voor wat betreft de situering tot de verschillende wegen. Het plangebied ligt in de knoop van de Trechtweg, Bredeweg en Spiegelweg. Op deze plek komt verkeer vanuit verschillende richtingen (Wijk bij Duurstede, Cothen, Kanaaldijk langs het Amsterdam Rijnkanaal) bij elkaar. Aan de Trechtweg zijn veel boerderijen met (voormalige) agrarische bedrijven gelegen. De woningen aan dit lint staan over het algemeen op grotere afstand van de Trechtweg, in de richting van het verkavelingspatroon. De woningen verschillen in grootte en de nokrichtingen zijn zowel evenwijdig als haaks op de voorgevel gericht. De woningen aan de Bredeweg zijn soberder van uiterlijk. Ze zijn veelal rechthoekig van vorm met 1 of 2 lagen met kap. De meeste woningen zijn op slechts enkele meters van de weg gelegen, waardoor gevoelsmatig een krap profiel ontstaat.

Bestaande woning

De bestaande woning zal worden gehandhaafd en door de sloop van de overige opstallen meer solitair komen te staan. Afhankelijk van de wensen van de nieuwe eigenaar is het mogelijk dat de bestaande koppeling tussen woning en stal ook wordt gesloopt ten behoeve van bijvoorbeeld een nieuwe garage.



Figuur 6: impressie toekomstige situatie

Situering

De twee nieuw te bouwen woningen worden aan de Bredeweg gesitueerd en zullen zodoende ook voornamelijk in het beeld van die weg meespelen. Het beeld aan de Bredeweg is dat de woningen over het algemeen dicht op de weg zijn gesitueerd. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is het echter gewenst de woningen ter plaatse van het te slopen terrein terugliggend te bouwen. Door de woningen op het te amoveren erf te situeren zou de ligging aan de Bredeweg niet meer duidelijk zijn en ontstaat er meer een beeld van 2 woningen los in het landschap. Het plaatsen van de woningen dicht op de rijbaan is op deze plek ook niet gewenst. De woning aan de overzijde van de Bredeweg op nummer 21 staat op slechts enkele meters van de weg. Door ook de nieuw te bouwen woningen zo dicht op de weg te situeren zou een (te) krap beeld ontstaan. Er is daarom

gekozen om de woningen op minimaal 12 meter uit de erfgrans met de weg te plaatsen. Op deze manier is er nog een duidelijke relatie tussen de woningen en de Bredeweg en ontstaat er ook lucht tussen de woningen en het woonhuis aan de Bredeweg 21.

Woningaantal

In de Ruimte voor Ruimte regeling is bepaald dat bij de sloop van bedrijfsbebouwing slechts beperkt woningen mogen worden teruggebouwd. Dit heeft tot doel het landelijk gebied open te houden en er voor te zorgen dat er geen kleine 'woonwijken' ontstaan. Het landelijk gebied kenmerkt zich over het algemeen door solitaire bebouwing en dat moet gehandhaafd blijven. Het voorstel is om ter plaatse van het weiland aan de Bredeweg 2 woningen te realiseren. Op andere plaatsen aan de Bredeweg zijn enkele voorbeelden waar ook meerdere woningen dicht bij elkaar zijn gesitueerd (ca. 60m van elkaar).

Zoals al aangegeven ligt de locatie ter plaatse van de aansluiting van de Bredeweg op de Trechtweg, een knooppunt in de wegenstructuur. Vanuit die beleving is een kleine verdichting in het aantal woningen op die plek niet ongewenst. Een kleine cluster woningen zorgt voor een herkenbaar punt voor zowel voor het agrarische- als het toeristische verkeer. De twee woningen worden op ca. 75 meter van elkaar geplaatst. Dit zorgt er voor dat er een luchtig beeld ontstaat. Door deze grote afstand blijft ook het achterliggende landschap zichtbaar vanaf de Bredeweg en de Trechtweg.

Uitwerking

De woningen zullen in een later stadium worden uitgewerkt, in samenspraak met de toekomstige bewoners. Wel zijn er enkele uitgangspunten waaraan de nieuwe bebouwing zal moeten voldoen. De nieuw te bouwen woningen staan vanwege de hoge houtopstand tussen het weiland en het erf visueel los van de bestaande woning en kan vanwege de ruimere afstand ten opzicht van de Bredeweg een eigen 'gezicht' krijgen. Het is voornamelijk van belang dat de bebouwing past in het algehele beeld van de omgeving. De hoofdvorm van de woningen zal een rechthoek worden, evenwijdig aan de Bredeweg. Ook de nokrichting zal, net als de woningen aan de Bredeweg en veel woningen aan de Trechtweg, in de richting van het verkavelingspatroon, dus evenwijdig aan de Bredeweg, worden gerealiseerd. Daar waar aan de Bredeweg ook enkele woningen met twee lagen met een kap staan, is het wenselijk de nieuwe woningen gelijkend uit te voeren. Dit sluit aan op het overgrote deel van de woningen in de omgeving en zorgt ook voor een minder stenig beeld. Qua stijl moet worden gedacht aan een eenvoudige klassieke bouwstijl landhuis- herenhuis met schilddak. Een zadeldak met rechte kopgevel of, in aansluiting op de in de omgeving voorkomende boerderijen met wolfseinden is ook mogelijk.

De gevels zullen worden uitgevoerd in gebakken gevelstenen. In aansluiting op de woningen aan de Bredeweg kunnen ondergeschikte gevelvlakken ook in gedempt wit pleisterwerk worden uitgevoerd. De daken zullen worden voorzien van keramische pannen, leien of eventueel riet. Er zullen geen uitlopende materialen als zink, koper of lood worden gebruikt.

Conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de bouw van twee woningen aan de Bredeweg. In een later stadium, bij de verdere uitwerking van de woningen zal zoals aangeven aandacht moeten worden besteed aan de passendheid van het ontwerp in de omgeving. Hierbij speelt de welstandsnota een rol van betekenis.

Welstand en beeldkwaliteit

Op dit moment zijn de definitieve bouwplannen nog niet bekend. Bij de uitwerking van het bouwplan zal de omgevingsvergunning worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Op 19 november 2013 heeft de gemeenteraad een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze "Welstandsnota 2014" is op 1 januari 2014 in werking getreden.

In hoofdstuk 7 zijn gebiedsgerichte welstandscriteria vastgelegd op basis van deelgebieden. Het plangebied ligt in deelgebied 7.4: "landelijke stroomruglinten". Voor de landelijke stroomruglinten geldt het PLUS niveau van welstand als gevolg van de aanwezige kwaliteit binnen het gebied. Het welstandsbeleid richt zich hier op behoud en verbetering van de beeldkwaliteit. In de Welstandsnota zijn de criteria vastgelegd die het toetsingskader zullen vormen bij de beoordeling van het bouwplan. Bij het tot stand komen van het bouwplan zullen deze criteria in acht worden genomen.



Referentiebeelden nieuw te bouwen woningen

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt.

Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudigere regels en procedures.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (tot 2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. In dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de nationale belangen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op welke wijze in dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten als waterhuishouding, bodem, cultureel erfgoed en luchtkwaliteit.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en

zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen die in het Barro zijn genoemd. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro.

Erfgoed en ruimte

In de beleidsvisie “Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte” schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

De manier waarop dat onderzoek uitgevoerd kan worden is beschreven in de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief (archeologische waarden);
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap (historische geografie).

Paragraaf 4.4 gaat in op het aspect archeologie. Van waardevol bouwkundig erfgoed is in het plangebied geen sprake. Deze ontwikkeling leidt evenmin tot een aantasting van de historische bebouwingsstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

Het provinciaal ruimtelijk beleid is primair neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2018 (PRS). De PRS is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten. In de visie geeft de provincie aan welke doelstellingen van provinciaal belang zijn, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De hoofddoelstellingen van de Structuurvisie zijn door de Provincie Utrecht juridisch vormgegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Deze verordening is eveneens vastgesteld op 4

februari 2013. In de PRV zijn regels vastgelegd waar gemeenten zich bij het maken van bestemmingsplannen aan moeten houden. De beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd op grond van de Ruimte voor ruimte-regeling. Dit beleid is gericht op kwaliteitswinst door ontstening van het landelijke gebied waarbij woningen op de oorspronkelijke bedrijfskavel kunnen worden teruggebouwd waarbij de sloop van opstallen kan worden gefinancierd door uitgifte van bouw kavels. Artikel 4.7 lid 4 van de PRV bepaald het volgende:

- | |
|---|
| <p>4. Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing de bouw van één of meerdere nieuwe woningen toestaan, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">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 bouw kavel 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. |
|---|

Het plan voldoet aan bovenstaande voorwaarden omdat:

Ad a: De bedrijfsbebouwing is verouderd en zou deels gesloopt en vernieuwd moeten worden. Ook de situering van het perceel is (in planologische zin) niet optimaal. In de nabije omgeving bevinden zich verschillende burgerwoningen (Bredeweg 19, Bredeweg 21 en Spiegelweg 5) die de gebruiksmogelijkheden van een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf sterk beperken. Daarnaast beschikt het bedrijf niet meer over eigen agrarische gronden. De locatie biedt dan ook geen reële mogelijkheden meer om een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf te vestigen. Van een optimale situatie is daarom geen sprake.

Ad c en d: Ook hieraan wordt voldaan. De nieuwe woningen worden gesitueerd binnen het voormalige agrarische bouwvlak. Zoals in paragraaf 2.2 genoemd geldt voor het plangebied een landschappelijk inrichtingsplan. Uit paragraaf 4.1.4 blijkt dat de bestaande omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt met de komst van nieuwe woningen.

Ad b: Met de gecombineerde sloop van agrarische opstallen, silo's en verhardingen (op drie locaties) wordt een enorme ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald. Herbouw van bedrijfsbebouwing is niet meer mogelijk. Het terrein Trechtweg 12, aan de achterzijde van de woningen, kan voor

agrarische doeleinden in gebruik blijven terwijl het agrarische bouwvlak verdwijnt. Van de genoemde maatvoeringen van de ruimte-voor-ruimte regeling is afwijking mogelijk mits dit leidt tot verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit wordt behaald met de maatwerkoplossing zoals hieronder beschreven.

Maatwerkoplossing

Op het perceel Trechtweg 12 wordt 1.775 m² aan agrarische opstallen (voormalige rundveestallen en een mestsilo) gesloopt. Op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling zou de bouw van één extra woning zijn toegestaan. In overleg met de gemeente Wijk bij Duurstede, de gemeente Lopik en de Provincie Utrecht is gekomen tot een maatwerktoepassing van de Ruimte- voor ruimte regeling, waarin ook twee locaties in de gemeente Lopik zijn betrokken.

Het betreft Cabauwsekade 29 in Lopik en Dorp 122 in Benschop waar respectievelijk 417,5m² en 170m² worden gesloopt naar aanleiding van het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering. Deze slooppeters kunnen aan dit project worden toegerekend. Hiermee wordt ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan: $1775\text{m}^2 + (417,5 + 170) = 587,5 = 2362,5 \text{ m}^2$ gesloopt.



Figuur 7: locaties bij maatwerkoplossing in gemeente Lopik

Voor beide locaties zijn ruimtelijke procedures gevoerd om nieuwbouw mogelijk te maken, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt. In beide gevallen geldt dat de eigenaren niet volledig gebruik maken van de bouw mogelijkheden die zij in ruil voor de sloop van de bestaande bebouwing hebben. Deze overgebleven 'slooppeters' worden ingezet om de bouw van één extra ruimte voor ruimte woning op het perceel Trechtweg 12 mogelijk te maken. In het onderstaande gaan wij nader in op deze vorm van saldering.

Cabauwsekade 29 Lopik

Op 23 augustus 2012 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Lopik een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woning met bijgebouwen aan de Cabauwsekade 29. Deze vergunning is verleend met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo. Deze procedure was noodzakelijk omdat de nieuwe woning qua inhoudsmaat en situering in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied". De

gemeente Lopik heeft hiermee ingestemd vanwege de aanzienlijke landschappelijke kwaliteitswinst.

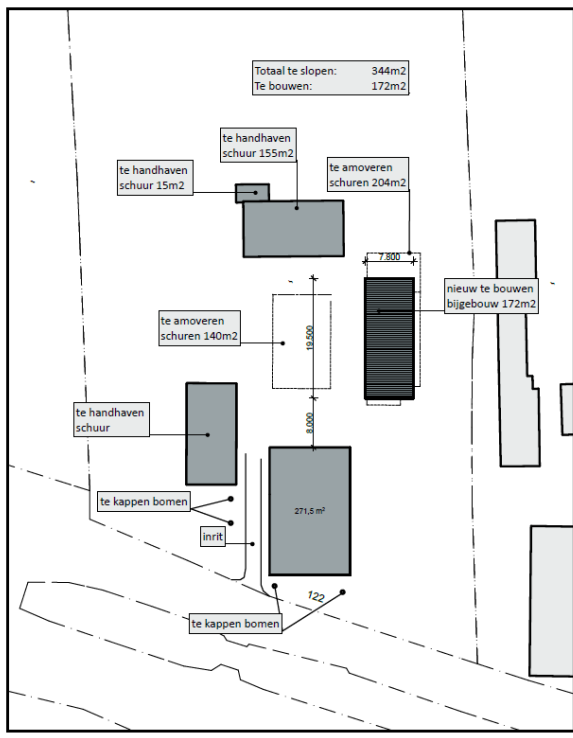
Op deze locatie zijn inmiddels alle bestaande bijgebouwen met een oppervlakte van 543,5 m² en ca 450 m² aan erfverharding gesaneerd. Volgens de regeling in het bestemmingsplan "Landelijk gebied" mag bij totale sanering, waarbij meer dan 200 m² wordt gesloopt, naast 200 m², nog 50% van het meerdere dat wordt gesloopt worden teruggebouwd, tot een maximum van 500 m². Op deze locatie wordt echter slechts 126 m² aan bijgebouwen teruggebouwd. Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lopik heeft een specifieke regeling om in deze situaties de overige 'sloopmeters' ($543,5 - 126 = 417,5$ m²) te gebruiken om een 'ander plan' mogelijk te maken.



Figuur 8: Situatie Cabauwsekade 29 Lopik, bestaand en nieuw (bron: ruimtelijke onderbouwing NL.IMRO.0331.01Cabauwsekade29-OM01)

Dorp 122 Benschop

Voor dit perceel geldt eveneens het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Op dit perceel bevinden zich een woonboerderij (rijksmonument) en diverse opstallen. De eigenaar wenste een aantal opstallen te slopen en daarvoor een bijgebouw van 152 m² terug te bouwen. Het enige gebouw dat blijft staan is een karakteristiek bijgebouw (132 m²) bij de monumentale boerderij. Voor het onderhoud van het rijksmonument zijn aanzienlijke financiële middelen nodig. Door de te slopen bebouwing te betrekken bij de Ruimte voor Ruimte regeling zullen er middelen vrijkomen die deels zullen worden aangewend voor de restauratie van de boerderij. In totaal zal 512 m² worden gesloopt. Volgens de berekeningen van de gemeente Lopik blijft er 172 m² over, die men wil aanwenden voor de Ruimte voor ruimte regeling. Voor dit perceel is hiertoe op 6 februari 2013 omgevingsvergunning (met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo) voor sloop en herbouw verleend. De opstallen zijn ter uitvoering van deze verleende vergunning reeds sloop ten tijde van het opstellen van dit ontwerp bestemmingsplan.



Situatie Dorp 122 te Bens Chop, verleende omgevingsvergunning d.d. 6 februari 2013, (Nr.:13.01937/s13.00088)

Besluitvorming gemeente Lopik

Gelet op de ruimtelijke kwaliteitswinst die er op de locaties in Lopik en Bens Chop (gemeente Lopik) worden gerealiseerd, heeft de gemeente Lopik bij besluit d.d. 19 juni 2012 (Nr.: 12.08846) besloten om in te stemmen met deze vorm van saldering. De omgevingsvergunningen voor de activiteit slopen en bouwen voor de locaties Cabauwsekade 29 en Dorp 122 zijn hiertoe vervolgens op respectievelijk op 23 augustus 2012 en 6 februari 2013 verleend. De omgevingsvergunningen evenals het collegebesluit zijn als bijlagen opgenomen bij de regels.

Privaatrechtelijke overeenkomst

In de bijlage van de toelichting is het rapport van Verstoep Bouwkundigen (oktober 2012) opgenomen met daarin een uitwerking van de behaalde verhoogde ruimtelijke kwaliteit van beide locaties. Om er zeker van te zijn dat de bebouwing op de percelen in Lopik daadwerkelijk gesloopt (en niet wordt teruggebouwd) en gebouwd wordt conform de Ruimte voor ruimte -regeling is op 10 april 2013 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer van het onderhavig bestemmingsplan en de eigenaren van de percelen in Lopik en Bens Chop. De overeenkomst is in de bijlage van de toelichting opgenomen.

Conclusie

Door het betrekken van drie locaties (waarbij voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en 3228m² aan sleufsilos, mestplaten en overige oppervlakteverharding op het perceel Trechtweg 12 wordt verwijderd) wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in het landelijke gebied gerealiseerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Naast de bestemmingsplannen als genoemd in paragraaf 1.3 geldt het onderstaande gemeentelijke beleid.

Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 vastgesteld. In de Structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Wijk bij Duurstede in hoofdlijnen beschreven. De Structuurvisie geeft de ontwikkelingsrichting voor de komende 10 jaar aan. Daarnaast is het een toetsingskader voor alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen. De Structuurvisie onderscheidt vier dynamische hoofdsystemen: het blauwe systeem (hydrologie), het groene systeem (natuur en ecologie), het gele systeem (de agrarische ruimtelijke structuur) en het rode systeem (het verstedelijkingspatroon). Van elk van deze hoofdsystemen worden de kwaliteiten, de knelpunten en de kansen benoemt. Voor elk systeem wordt, onafhankelijk van de overige systemen, een ruimtelijk wensbeeld geformuleerd. Op basis van de benoemde kwaliteiten en diskwaliteiten is per hoofdsysteem een wensbeeld opgesteld, waarin de gewenste ontwikkelingen van het betreffende systeem worden aangegeven.

Volgens de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 ligt het bouwvlak binnen het primair agrarisch gebied. In dit gebied ligt het accent op agrarisch gebruik. Hier wordt de kans geboden een vitaal opererend bedrijf in een optimaal ingericht productielandschap te vestigen of uit te oefenen. Dit heeft consequenties voor zowel de productieomstandigheden als voor niet-agrarische functies. De omstandigheden dienen te worden verbeterd, de niet-agrarische functies dienen juist aan banden te worden gelegd. Gemengd gebruik van dit gebied (zoals wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie) is een maatschappelijke tendens, maar conflicteert met het primair agrarisch gebruik.

Uit de Structuurvisie blijkt dat agrarisch hergebruik de voorkeur verdient. In dit geval is het echter niet reëel om uit te gaan van agrarisch hergebruik. In paragraaf 3.2 is aangegeven dat de bedrijfsbebouwing is verouderd en zou dus deels gesloopt en vernieuwd moeten worden. Ook de situering van het perceel is verre van optimaal. In de nabije omgeving bevinden zich verschillende burgerwoningen (Bredeweg 19, 21 en Spiegelweg 5) die de gebruiksmogelijkheden van een nieuw te vestigen agrarisch bedrijf behoorlijk zullen beperken. Daarnaast beschikt het bedrijf niet meer over agrarische gronden als gevolg van ruilverkaveling. De locatie biedt dan ook geen reële mogelijkheden om een volwaardig (grondgebonden) agrarisch bedrijf te vestigen. Het onderhavige plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leidt niet tot belemmeringen van de omliggende agrarische bedrijven (zie ook paragraaf 4.1.4).

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de afgelopen jaren op landelijk niveau een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wet- en regelgeving wordt steeds verder aangescherpt. Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het op zodanige wijze

ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder meer verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie en waterbesparing in de woning.

Duurzaam en milieubewust bouwen met een hoge kwaliteit is een belangrijk speerpunt van de gemeente Wijk bij Duurstede. In december 2009 is door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld dat men duurzaam bouwen wil implementeren in de organisatie door middel van het programma "GPR (gemeentelijk praktijk richtlijn) Gebouw" voor nieuwbouw en bestaande bouw. In februari 2010 is het gemeentelijk milieubeleidsplan vastgesteld door de raad. Duurzaam bouwen is één van de vijf pijlers waar het milieubeleid zich op richt. In het milieubeleidsplan 2010-2014 is voor wat betreft duurzaam bouwen de volgende beleidsambitie vastgelegd: *Het realiseren van nieuwbouw met een 'GPR Gebouw score' van 'gemiddeld 8' met minimaal een 8 voor het thema energie.* Voor onderhavige ontwikkeling is de intentie aan de ambitie voor duurzaam bouwen te voldoen.

4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering aan de orde.

4.1.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen het plangebied. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Bodemonderzoek

Door Van Dijk Geo- en milieutechniek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5740 (rapport nummer 5240.05, d.d. 31 oktober 2005). Doel van het onderzoek is het vaststellen of binnen het plangebied sprake is van een grond- en/of grondwaterverontreiniging, die een belemmering zou kunnen vormen voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is in de bijlagen opgenomen. Uit de analyseresultaten van dit onderzoek blijkt dat de bodem (grond en grondwater), met uitzondering van een plaatselijk licht verhoogd gehalte aan kwik ter plaatse van het erf, niet is verontreinigd. Het licht verhoogd gehalte aan kwik kan als verwaarloosbaar worden beschouwd. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het bodemonderzoek heeft een houdbaarheid van maximaal 5 jaar. Er heeft daarom een beoordeling plaatsgevonden tussen de conclusies van het rapport en de activiteiten die tussen 2005 en 2014 hebben plaatsgevonden. Gezien de onderzoeksresultaten en het feit dat er sinds 2005 geen potentiële bodembedreigende activiteiten op de nieuwbouwlocatie plaats hebben gevonden, kunnen deze onderzoeksresultaten gebruikt worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel.

Indien in de toekomst op het erf gebouwd gaat worden, dient in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Bij grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd dient voor het lozen van grondwater op oppervlaktewater of riool tijdig vooraf schriftelijk een lozingsvergunning aangevraagd te worden bij Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden" te Houten.

4.1.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals een woning) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Akoestisch onderzoek

Door Lichtveld, Buis en Partners is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer (2 woningen aan de Trechtweg 12 te Cothen, akoestisch onderzoek; d.d. 18 september 2014). Het rapport is in de bijlagen opgenomen. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Trechtweg en de Bredeweg. Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde op de woningen niet wordt overschreden. Voor deze wegen zijn derhalve vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de nieuwbouw.

De geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 48 dB. De gecumuleerde belasting ten gevolge van het wegverkeer bedraagt 54 dB. De geluidwerende voorzieningen aan de woningen dient hierop afgestemd te worden conform het Bouwbesluit 2012.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AmvB's) en Ministeriële Regelingen.

Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is

dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is: 3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. (bron: Regeling NIBM).

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen. De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM.

4.1.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht worden genomen. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige milieuhinder (zoals geur en geluid) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

Bedrijven en Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (editie 2009) worden in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen (richtafstanden) voorgeschreven tot milieugevoelige functies. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de woning die volgens het bestemmingsplan (of via het vergunningvrije bouwen) mogelijk is.

Aan de Spiegelweg 5, ten zuiden van het plangebied, bevindt zich een bedrijfsperceel. Ter plaatse vindt bedrijfsmatige opslag plaats. Op grond van de VNG brochure valt dit type bedrijven onder categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De feitelijke afstand is ruim 115 meter. Aan deze richtafstand wordt derhalve voldaan.

Geurhinder

De nieuw te bouwen woningen aan de Trechtweg 12 worden gerealiseerd in samenhang met het beëindigen van de veehouderij op datzelfde perceel en de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij. Voor dergelijke 'ruimte voor ruimte' woningen geldt in de milieuregels voor agrarische bedrijven een afwijkend toetsingskader voor het aspect geur. Dit is vastgelegd in artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij en artikel 3.116 Activiteitenbesluit milieubeheer. Er geldt voor het agrarische bedrijf een vaste afstand van 50 meter tussen emissiepunt van de dierverblijven en de woningen in het buitengebied. De kortst afstand van het bouwvlak van de nieuwe woningen op het perceel Trechtweg 12 tot het bouwvlak van het agrarische bedrijf (zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied) op Trechtweg 11 bedraagt ruim 57 meter. De hierna volgende afbeelding illustreert dit.

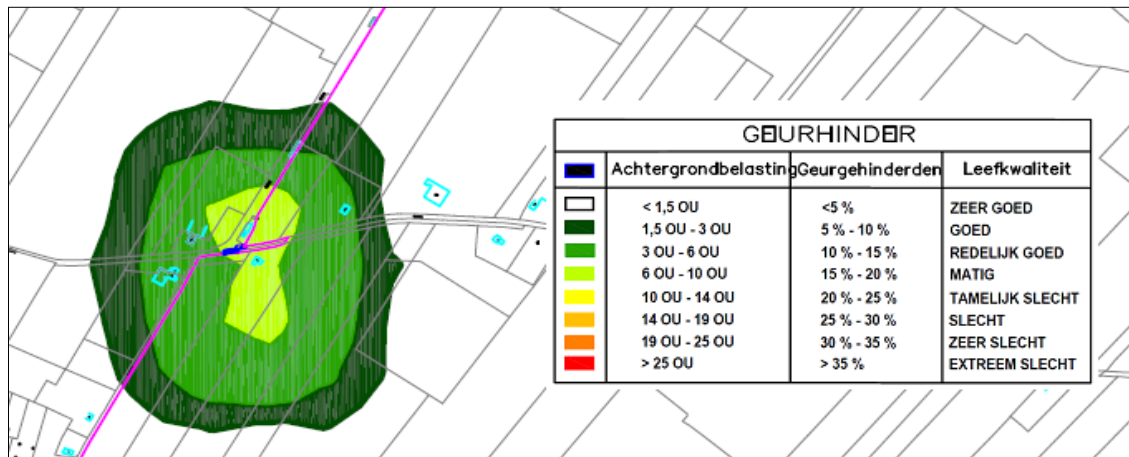


Afstand agrarisch bouwvlak tot nieuwe woning afgerond in meters (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Dit houdt in dat de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak van Trechtweg 11 (indien volledig benut) niet worden beperkt door de nieuwe woningen. Bij de eventuele bouw van een rundvee- (dan wel varkens)stal op de rand van het agrarisch bouwvlak zal deze stal altijd minimaal op 50 meter van de nieuwe woningen liggen. Daarbij komt dat voor de veehouderij aan de Trechtweg 11 de reeds aanwezige burgerwoning op Bredeweg 21 (afstand 21 meter) bepalend zal zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf aan de Trechtweg 11. Het bestemmingsplan 'Trechtweg 12, Cothen' beperkt het agrarische bedrijf aan de Trechtweg 11 derhalve niet

Woon- en leefklimaat

Onderzocht is of ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geldt. Onderstaande afbeelding geeft de geurhinder weer op grond van de vergunde situatie. Hieruit blijkt dat de leefkwaliteit m.b.t. geurhinder ter plaatse van het gedeelte van het perceel waar de ruimte voor ruimte-woningen worden gesitueerd met een achtergrondbelasting van tussen 6 en 10 OU 'matig' is en ter hoogte van de bestaande bedrijfswoning aan de Trechtweg 12 'redelijk goed' is. Het



woonklimaat is daarmee aanvaardbaar. In het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 is rekening gehouden met het verzoek van de eigenaar van het agrarische bedrijf aan de Trechtweg 11 om van de stopperregeling gebruik te maken. Dat is in het onderhavige bestemmingsplan niet meegewogen maar in dat geval wordt een veel gunstiger woon- en leefklimaat gerealiseerd.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied.

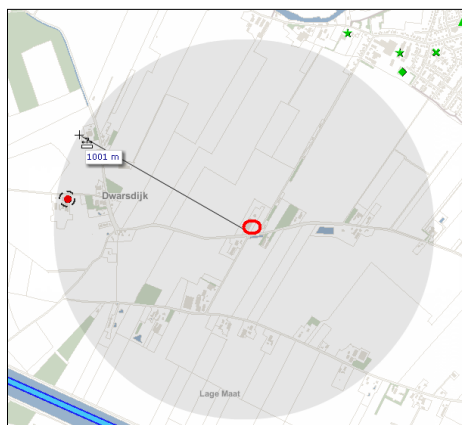
Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de "risicobron" (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen.

Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Utrecht geraadpleegd. In het volgende figuur is het plangebied en omgeving weergegeven:



Figuur 9: uitsnede risicokaart Provincie Utrecht

Op het adres Kapelleweg 1 te Cothen is een veehouderij gevestigd. Op het perceel bevindt zich een propaantank. De risicocontour van deze tank bedraagt 40 meter. Uit de risicokaart blijkt dat er voor het overige binnen een straal van 1.000 meter geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn geen andere weg-spoor- en waterverbindingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen weergegeven. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Hieruit volgt dat het aspect "externe veiligheid" geen belemmering vormt.

4.3 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

De gemeente Wijk bij Duurstede en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben samen een waterplan voor de gemeente opgesteld. Het plan geeft een visie op water en stelt maatregelen voor in een uitvoeringsprogramma. Met het waterplan dragen de partijen samen de belangrijkste thema's uit, die de vier pijlers vormen van het waterplan: een beheerbaar en onderhoudbaar watersysteem, schoon en gezond water, water als leidend principe bij planvorming en aantrekkelijk water en daarnaast organisatie en communicatie.

Overleg Hoogheemraadschap

Het plan is overlegd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnland (HDSR). In haar schriftelijke reactie van 18-05-2009 gaf het HDSR aan positief te adviseren op het plan. Het voldoet aan de belangrijkste voorwaarde, het 'standstill beginsel'. Dit houdt in dat er geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Door de afname van het verhard oppervlak (sloop van gebouwen en verhardingen) en de afvoer van regenwater naar de bestaande sloot wordt hieraan voldaan.

Bij het schoon houden van hemelwater is het van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen. De bouw van een kelder heeft geen gevolgen voor de grondwaterstand. Indien de initiatiefnemer bij de aanleg van de nieuwbouw bronbemaling toepast en dit bronneringswater loost op oppervlaktewater, is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

Het watertoetsproces voor het project bestemmingsplan Trechtweg 12 is tevens op 19 november 2013 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: het 'standstill beginsel'.

Samengevat

De ruimtelijke ontwikkeling heeft weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort:

- Het verhard oppervlak neemt af. Inclusief de oppervlakte van verhardingen en agrarische gebouwen wordt ca. 5000m² verwijderd. Het bestemmingsplan maakt twee nieuwe woningen (2 maal ca. 150m²) mogelijk en maximaal 2 maal 75m² aan bijgebouwen. Er wordt maximaal 450m² oppervlakte teruggebouwd.
- Het water wordt afgevoerd naar de bestaande tertiaire watergang langs de Bredeweg.
- Het bestaande oppervlaktewater wordt niet aangepast.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

Afvalwater

Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd. Voor de nieuwe woningen wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd.

Conclusie

Uit de toetsing blijkt dat het plan geen of geringe invloed heeft op de belangen van het waterschap. Met de uitvoering van de hiervoor beschreven maatregelen wordt voldaan aan de voorwaarden van het waterschap. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

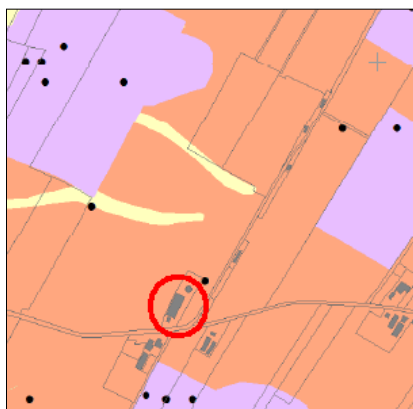
4.4 Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.

De gemeenteraad heeft op 29 januari 2013 de Beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. Aan de hand van een archeologische beleidsadvieskaart wordt aangegeven hoe hoog de verwachtingen zijn voor het grondgebied van de gemeente ten aanzien van archeologische resten. Volgens deze kaart (zie figuur 11) ligt het plangebied in een gebied waarvoor een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt. Op grond van het beleid geldt voor

de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden als de oppervlakte van het te verstoren gebied kleiner is dan 500 m². De waarden worden beschermd in het bestemmingsplan door een aanduiding op de Verbeelding.

In dit geval voorziet het bestemmingsplan in de nieuwbouw van 2 woningen. Hiertoe zijn twee bouwvlakken ingetekend. De oppervlakte van deze bouwvlakken is kleiner dan 500m². Hieruit volgt dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 10: hoge archeologische verwachtingswaarde

4.5 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden zoals de EHS en Natura 2000 gebieden. Nadere toetsing aan wet- en regelgeving is in dit kader niet noodzakelijk.

Flora- en Faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers,

mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: *een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken.*

De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit "tabel 2" en "tabel 3" van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Het plangebied bestaat uit het huidige bebouwde kavel, met woonhuis, erf en overige opstallen en twee weilanden aan weerszijden daarvan. Door de intensieve bemesting hebben de weilanden een lage natuurwaarde. Door het intensieve gebruik van zowel de weilanden als het erf is de huidige flora monotoon van karakter en komen naast Engels raaigras slechts enkele onkruiden voor.

De omzoming van de huidige opstallen bestaat uit coniferen. Door de afwezigheid van water op het plangebied zijn watervogels en amfibieën afwezig. Het plangebied is niet van belang voor zeldzame beschermde planten- en diersoorten (tabel 3: soorten van de flora en faunawet). Van een negatief effect van de voorgenen ingreep op de flora en fauna in het plangebied is dan ook geen sprake.

Bij uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht. De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden. Bovendien zijn alle broedende vogels en hun nesten beschermd op grond van artikel 11 van de Flora- en Faunawet.

4.6 Verkeer en parkeren

De Trechtweg is een rustige plattelandsweg met een beperkte verkeersintensiteit. De ontwikkeling van twee nieuwe woningen zal hierin geen verandering brengen temeer omdat hiervoor het bestaande agrarische bedrijf stopt. Daarmee stopt ook de bedrijfsmatige aan en afvoer van goederen. De bestaande uitrit van de voormalige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Er komt per nieuwe woning een inrit. Op de percelen is voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

5 Planopzet

Het bestemmingsplan "Trechtweg 12, Cothen" bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemming en gaat vergezeld van deze toelichting.

Verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Op de verbeelding is zijn de bestemmingen "Agrarisch", "Wonen" en "Waarde Archeologie" weergegeven.

Planregels

Voor de systematiek is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en de planregels van het (ontwerp)bestemmingsplan "Buitengebied 2014". In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Artikelsgewijze toelichting

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Artikel 1 en 2: Begrippen en wijze van meten

In de standaardregels zijn de begripsomschrijvingen en de wijzen van meten opgenomen zoals deze verplicht zijn voorgeschreven door SVBP 2012.

Artikel 3: Agrarisch

Het gedeelte van het perceel achter de bestaande woning behoudt de agrarische bestemming. Omdat het agrarisch bouwvlak is verdwenen kan hier geen agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd.

Artikel 4: Wonen

In geval van herbouw mag de bestaande woning uitsluitend worden gesitueerd op de bestaande locatie met een inhoud van 600m³ en bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van 50m². In artikel 7 is aangegeven dat bestaande afwijkingen mogen worden voortgezet. Voor de nieuw te bouwen ruimte voor ruimte woningen zijn 2 bouwvlakken ingetekend, die zijn aangeduid met "specifieke vorm van wonen-ruimte voor ruimte". De maximale inhoudsmaat is 750m³ en er mogen per woning 75m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Voorts zijn in de algemene gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf. Voor gebruik als bed and breakfast kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Een voorwaarde voor het ruimtelijk kunnen toestaan van de eerste ruimte voor ruimte woning, is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Trechtweg 12 wordt gesloopt, en de erfverharding wordt verwijderd. In de regels is daarom als voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het kunnen toestaan van gebouwen ter plaatse van de specifieke aanduiding, dat de betreffende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verhardingen zijn gesloopt en verwijderd. Een tweede ruimte voor ruimte woning kan pas dan worden gebouwd nadat bebouwing op de locaties Cabauwsekade 29 te Lopik en Dorp 122 te Benschop conform de verleende omgevingsvergunningen daadwerkelijk zijn gesloopt. De betreffende omgevingsvergunningen zijn hiertoe in de regels als bijlage opgenomen.

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.

Artikel 4: Waarde-Archeologie-3

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de zones met hoge archeologische verwachting. In dergelijke gebieden is de kans op het aantreffen van archeologische resten groot. Op grond van het beleid geldt voor de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde dat onderzoek moet plaatsvinden als de oppervlakte van het te verstoren gebied groter is dan 500 m² en de bodemverstoring plaatsvindt met een diepte van meer dan 50 cm onder het maaiveld.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaardbepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 6: Algemene bouwregels

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande en vergunde maatvoering en situering van bebouwing die afwijkt van de voorgeschreven bouwregels. In dat geval gaan de bestaande en vergunde maten en situering voor. Vervangende nieuwbouw mag in deze bestaande maatvoering worden gerealiseerd en op de bestaande locatie. Ook bij aan en uitbouwen mag de bestaande en vergunde maatvoering worden voortgezet. Ook is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Om te voorkomen dat gronden worden gebruikt strijdig met de bestemming, zijn de algemene gebruiksregels opgenomen.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om:

- bebouwing t.b.v. nutsvoorzieningen
- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages.

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

De regels bevatten een aantal wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Middels een algemene wijzigingsregel kunnen bestemmings- en bouwgrenzen op de plankaart in beperkte mate worden verschoven.

Artikel 11: Overgangsbepalingen

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de aanvraag om omgevingsvergunning veroorzaakt onheil.

Artikel 12: Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende plan (de bouw van twee woningen en de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning) is een plan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wijk bij Duurstede is een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moeten 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 voortraject heeft overleg plaatsgevonden met Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR), de provincie Utrecht en de gemeente Lopik. De resultaten van dit vooroverleg zijn:

HDSR:

Geadviseerd is de paragrafen m.b.t. water op elkaar af te stemmen en aan te geven hoeveel de verharding afneemt. Tevens wordt geadviseerd het hemelwater af te voeren langs de tertiaire watergang langs de Brede weg. Ook is opgemerkt dat alleen een watervergunning nodig is voor de bouw van de woningen.

Aanpassing:

Het advies is geheel overgenomen. Paragraaf 4.3 is hierop aangepast.

Provincie Utrecht:

De provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp aangegeven dat de maatvoering van de ruimte voor ruimte woningen onvoldoende is gemotiveerd. Verwezen wordt naar het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2014 dat uitgaat van 600m³ en respectievelijk 50m² en in de tweede plaats verwijst de provincie naar artikel 4.3 van de provinciale Ruimtelijke Structuurvisie ten aanzien van de inhoud van woningen.

Aanpassing:

De reactie heeft niet tot aanpassing van het plan geleid aangezien de stedenbouwkundige visie, zoals opgenomen in het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan, gebaseerd is op deze maten. Hiermee heeft een beoordeling van de bouwmassa plaatsgevonden.

Alle aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en agrarische bouwwerken worden gesloopt en de aanwezige verharding wordt verwijderd. Door middel van een éénmalige en bijzondere maatwerktoepassing met de saldering van een tweetal saneringslocaties (onbenutte sloopoppervlakten) elders in de provincie Utrecht is de bouw van een extra woning op het perceel Trechtweg 12 mogelijk. Hierdoor wordt voldoende kwaliteitswinst behaald om de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel te rechtvaardigen.

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. Het perceel Trechtweg 12 ligt op een zichtlocatie in de bocht met de Bredeweg. Het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie geeft extra meerwaarde voor het landschap en rechtvaardigt de voorgestane ontwikkeling. 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. De bouw van twee extra woningen op deze locatie versterkt het karakter van een klein bebouwingscluster in het landschap.

Op basis van het bovenstaande en gelet op de langdurige voorgeschiedenis omtrent de planontwikkeling acht de gemeente het wenselijk in deze specifieke situatie toe te staan dat er twee woningen van 750m³ worden gerealiseerd in ruil voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woningen zijn met een dergelijke omvang landschappelijk goed inpasbaar.

Gemeente Lopik:

De gemeente Lopik heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en in te kunnen stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

6.3 Zienswijzenprocedure

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. De ingekomen zienswijzen richten zich op het veranderende uitzicht van meerdere omwonenden. Gevraagd is hierbij met de positie van de woningen rekening te houden. In de zienswijzennota, opgenomen in de bijlage, staat hoe hiermee is omgegaan. De zienswijzen hebben niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

7 Motivering

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om herontwikkeling van het perceel Trechtweg 12 in Cothen mogelijk te maken. Het biedt de mogelijkheid om hier twee nieuwe woningen te realiseren. In deze toelichting is ingegaan op de relevante beleidskaders en de omgevingsaspecten. Conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht omdat:

- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieu aspecten) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.