

Motivering TAM-Omgevingsplan

Cothen, Trechtweg 1

Cothen, Ossenwaard 5.0001 en 7



Motivering wijzigingsplan

Project	: TAM-omgevingsplan in relatie tot ontwikkelingen op de percelen Trechtweg 1 te Cothen en de percelen Ossenwaard 5-0001 en 7 te Cothen
IMRO-code	: NL.IMRO.0352.cottrecht1ossen5-bva1
Datum	: juni 2026
Bevoegd gezag	: gemeente Wijk bij Duurstede
Uitvoering	: Cumela Advies te Nijkerk
Status	: vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.1.1 Algemeen.....	7
1.1.2 De bij het plan behorende stukken.....	7
1.2 Toelichting op TAM-omgevingsplan	7
1.3 Ligging plangebieden	8
1.3.1 Plangebied Ossenwaard.....	8
1.3.2 Plangebied Trechweg.....	8
1.4 Omgevingsplannen.....	10
1.4.1 Omgevingsplan Ossenwaard.....	10
1.4.2 Omgevingsplan Trechweg.....	10
1.4.3 Opheffen strijdigheid.....	11
1.5 Leeswijzer.....	11
2 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	12
2.1 Bestaande situatie Ossenwaard.....	12
2.2 Beoogde ontwikkeling Ossenwaard	12
2.3 Bestaande situatie Trechweg.....	14
2.4 Beoogde ontwikkelingen Trechweg	14
3 TOETSEN AAN BELEID	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.1.3 Instructieregels Rijk (Amvb's)	20
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht.....	20
3.2.2 Omgevingsverordening (OV)	25
3.2.2.1 Beoordeling plangebied Ossenwaard i.r.t. OV	25
3.2.2.2 Beoordeling plangebied Trechweg i.r.t. OV	26
3.3 Gemeentelijk beleid.....	30
3.3.1 Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede	30
3.3.2 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied (april 2017).....	30
3.3.3 Woonvisie gemeente Wijk bij Duurstede 2021-2030	31

3.3.4 Beleidsplan Milieu duurzaamheid 2016-2020 / Klimaatneutraal 2030	32
3.3.5 Welstandsnota	33
3.4 Conclusie beleid	33
4 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING	34
4.1 Besluit milieueffectrapportage	34
4.1.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	35
4.1.2 Toetsing plangebied Trechtweg	35
4.2 Bodemkwaliteit.....	35
4.2.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	36
4.2.2 Toetsing plangebied Trechtweg	37
4.3 Geluid door activiteiten	38
4.3.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	39
4.3.2 Toetsing plangebied Trechtweg	40
4.4 Luchtkwaliteit	41
4.4.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	42
4.4.2 Toetsing plangebied Trechtweg	44
4.5 Geur	44
4.6 Externe veiligheid	45
4.6.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	46
4.6.2 Toetsing plangebied Trechtweg	47
4.7 Water	47
4.7.1 Europees beleid	47
4.7.2 Rijksbeleid.....	48
4.7.3 Waterschap Stichtse Rijnlanden	48
4.7.4 Toetsing plangebied Ossenwaard	49
4.7.5 Toetsing plangebied Trechtweg	49
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	51
4.8.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	52
4.8.2 Toetsing plangebied Trechtweg	53
4.9 Ecologie	55
4.9.1 Gebiedsbescherming	56
4.9.2 Soortenbescherming.....	56
4.9.3 Toetsing plangebied Ossenwaard	56
4.9.4 Toetsing plangebied Trechtweg	58

4.9.5 Cumulatie	59
4.10 Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen	60
4.10.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	60
4.10.2 Toetsing plangebied Trechtweg	61
4.11 Beeldkwaliteit en landschap	62
4.11.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	62
4.11.2 Toetsing plangebied Trechtweg	62
4.12 Trillingen	63
4.13 Gezondheid (straling en Q-koorts)	63
4.14 Verkeer en parkeren	63
4.14.1 Toetsing plangebied Ossenwaard	63
4.14.2. Toetsing plangebied Trechtweg	64
5 JURIDISCHE TOELICHTING	65
5.1 Opbouw regels	65
5.1.1 Toelichting	65
5.1.2 Preamble voor hoofdstuk en artikelnummering	65
5.1.3 Juridisch ponsen	66
5.1.4 Regels per functie / activiteit	66
5.1.5 Algemene regels	67
5.1.6 Overgangsregels	67
5.2 Verbeelding	67
6 UITVOERBAARHEID	68
6.1 Kostenverhaal	68
6.2 Burgerparticipatie	68
6.3 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)	69
7 PROCEDURE	70
7.1 Bestuurlijk vooroverleg	70
7.2 Ontwerp omgevingsplan (TAM-IMRO)	70
BIJLAGEN	71

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

1.1.1 Algemeen

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de percelen aan Trechtweg 1 te Cothen (hierna: plangebied Trechtweg) en de gezamenlijke percelen Ossenwaard 5-0001 en 7 te Cothen (hierna: plangebied Ossenwaard).

Ter plaatse van plangebied Trechtweg is een bestaand bedrijf aanwezig zijnde een groothandel in tuin- en bestratingsmateriaal, een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing en een buitenterrein met opslag van stenen en aanverwante tuinartikelen. Het voornemen bestaat om het bedrijfsterrein uit te breiden in zuidelijke richting om daarmee tevens de geluidsrelevante activiteiten op grote afstand van een nabijgelegen woning uit te voeren. Daarnaast wordt voorzien in een toegangsweg, landschappelijke inpassing en wordt een bedrijfsgebouw annex kantoor voorzien.

Op basis van het geldende omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede mogen de gronden waarop de uitbreiding / ontwikkeling voorzien is, met een agrarische functie, niet gebruikt worden voor bedrijfsdoeleinden, verkeer of de functie water. Om dit mogelijk te maken moet het omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede voor het plangebied Trechtweg gewijzigd worden.

Aan de Ossenwaard 5-0001 en 7 is een perceel gelegen dat zowel een agrarische- als een bedrijfsfunctie kent. Het agrarische perceel is al vele jaren niet meer in gebruik. De woonboerderij omvat een maatschappelijke functie in de vorm van dagrecreatie. Het erf wordt gebruikt voor opslag van stenen en stalling voertuigen. De voormalige agrarische bebouwing als opslagruimte. Het bedrijfsperceel op Ossenwaard 7 is eveneens in gebruik voor stalling en opslag. Het voornemen bestaat om op deze gronden te voorzien in het oprichten van 34 woningen, onderverdeeld in twee typen eigendom (vrije sector en sociale huur) en verschillende woontypologieën (koop, vrijstaand-koop, twee-onder-een-kap (koop), tussen/hoek en huur). Voor de realiseren is een herinrichting van de gronden benodigd. Hiervoor is een inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Op basis van het geldende omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede mogen de gronden met de functie Bedrijf respectievelijk Agrarisch niet – bij recht – gebruikt worden voor de functie Wonen, Groen of Verblijfsgebied. Om dit mogelijk te maken, moet het omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede worden gewijzigd.

Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Trechtweg 1 - Ossenwaard 5.0001/7' zorgt voor de gewenste planologische kaders van beiden plangebieden en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.1.2 De bij het plan behorende stukken

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Trechtweg 1 - Ossenwaard 5.0001/7' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nrvw. NL.IMRO.0352.cottrecht1ossen5-bon1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de functies van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het TAM-omgevingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten.

1.2 Toelichting op TAM-omgevingsplan

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Deze vangnetten zorgen ervoor dat deze organisaties de belangrijkste uitvoeringsprocessen kunnen blijven uitvoeren, totdat ze het DSO wel kunnen gebruiken. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-Omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-

IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

1.3 Ligging plangebieden

1.3.1 Plangebied Ossenwaard

Het plangebied Ossenwaard ligt aan westzijde van de dorpskern Cothen in de gemeente Wijk bij Duurstede. Het plangebied van in totaal circa 1,2 hectare bestaat uit het perceel Ossenwaard 5-0001 (circa 1.200 m²) en Ossenwaard 7 (circa 8.000 m²). De oostzijde van het plangebied is een agrarisch perceel ter grootte van 4.400 m².

Het plangebied (figuur 1) ligt in het buitengebied op de grens van het dorp.



figuur 1 : Plangebied Ossenwaard en directe omgeving.

1.3.2 Plangebied Trechtweg

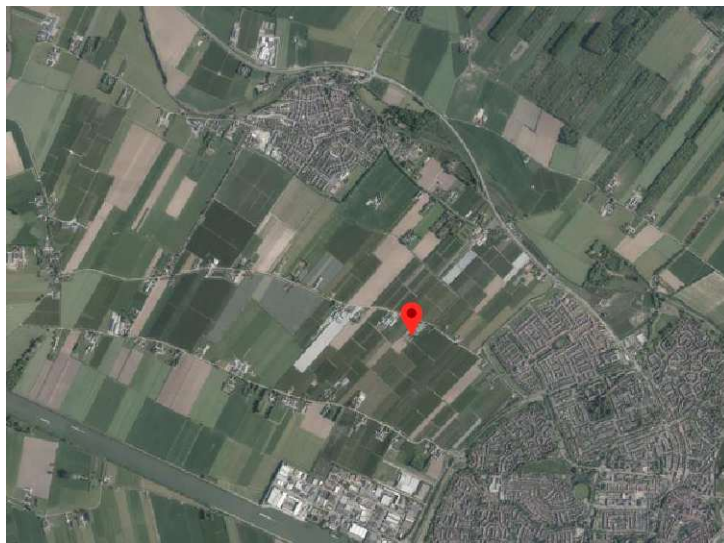
Het plangebied Trechtweg (zie figuur 2) ligt aan de Trechtweg te Cothen, zuidelijk gelegen van de dorpskern van Cothen (circa 1,4 kilometer) en circa 1,8 kilometer ten westen van het centrum van Wijk bij Duurstede, en meer specifiek in het landbouwgebied tussen Amsterdam-Rijnkanaal en Kromme Rijn (zie figuur 3).

Het plangebied is aan alle zijden begrenst door agrarische gronden bestaande uit fruitteelt. Ten noordoosten is een locatie met de functie wonen (Trekweg 15) gelegen.

In figuur 4 is middels de topografische kaart beiden plangebieden weergegeven. De onderlinge afstand bedraagt circa 1,8 kilometer. Voor de exacte begrenzingen van de plangebieden wordt verwezen naar de bij dit plan behorende verbeeldingen.



figuur 2 : Plangebied



figuur 3: omgeving plangebied Trechtweg (zie aanwijzer)



figuur 4: Ligging plangebieden Ossenwaard en Trechtweg (topografische kaart).

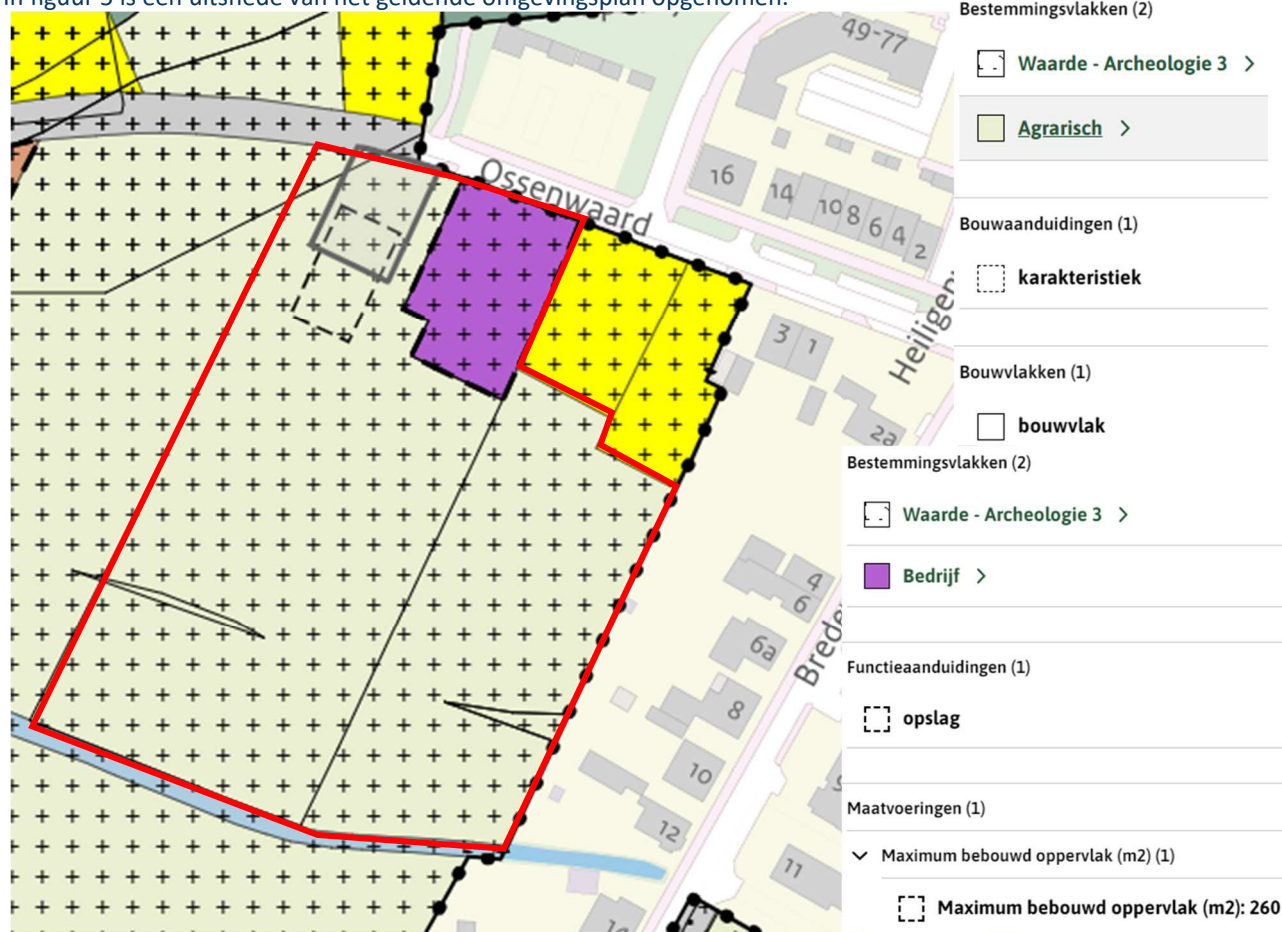
1.4 Omgevingsplannen

1.4.1 Omgevingsplan Ossenwaard

De gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt, liggen binnen het plangebied van het – van rechtswege – geldende omgevingsplan 'Buitengebied 2015' (19 maart 2016) en het – van rechtswege – omgevingsplan Buitengebied, Verzamelplan 2017, welke is vastgesteld op 15 januari 2019 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede.

Binnen het omgevingsplan hebben de gronden de functie 'Bedrijf' (Ossenwaard 5-0001) met de aanduiding 'opslag' en een toelaatbaar oppervlakte aan bebouwing van 260 m². Het perceel Ossenwaard 7 heeft de functie 'Agrarisch'. De woonboerderij op Ossenwaard 7 heeft een aanduiding 'karakteristiek' en de (voormalige) bedrijfsgebouwen de aanduiding 'agrarisch-opslag 2'. Het oostelijk deel van het plangebied is enkel bestemd als 'Agrarisch'. Voor het gehele plangebied geldt de functieaanduiding 'Waarde - Archeologie 3'.

In figuur 5 is een uitsnede van het geldende omgevingsplan opgenomen.



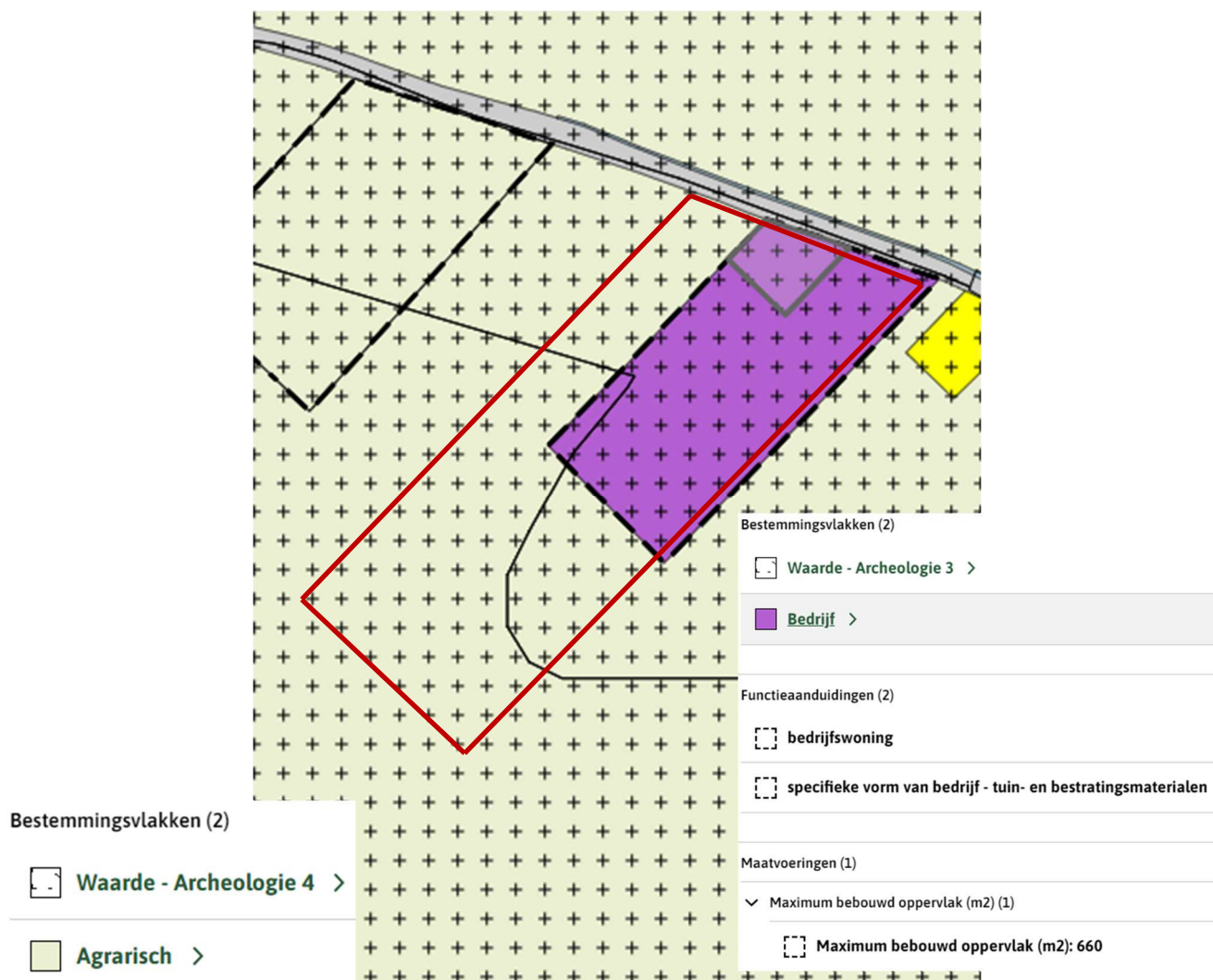
figuur 5: Verbeelding Ossenwaard – plangebied (globale weergave) inclusief functies en aanduidingen (nr 7 / 5-0001)

1.4.2 Omgevingsplan Trechtweg

De gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt, liggen binnen het plangebied van het – van rechtswege – geldende omgevingsplan 'Buitengebied 2015', zoals op 19 maart 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede. Binnen het omgevingsplan hebben de gronden de functie 'Bedrijf', ter grootte van circa 1,25 hectare of de functie 'Agrarisch' (zuidwestelijk en westelijk deel) waarbij de functies 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' eveneens van toepassing is.

In figuur 6 is een uitsnede van het geldende omgevingsplan opgenomen.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan op basis van de geldende omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan is hiervoor noodzakelijk. Voorliggend TAM-Omgevingsplan voorziet hierin.



figuur 6: Verbeelding (vigerend) – plangebied (globale weergave)

1.4.3 Opheffen strijdigheid

Op basis van de vigerende (tijdelijke) omgevingsplannen zijn de beoogde ontwikkelingen voor de plangebieden binnen de vigerende bestemmingen (functies) en / of aanduidingen niet toegestaan. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in de gewenste juridische planologisch kaders om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit TAM-omgevingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande en nieuwe situatie van de plangebieden. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Utrecht en de gemeente Wijk bij Duurstede beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevings thema's gerelateerd aan de fysieke leefomgeving de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de uitvoerbaarheid en de juridische aspecten/planverantwoording van het project. Hoofdstuk 7 omschrijft de procedure.

2 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk omschrijft per plangebied de bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen en de bijbehorende achtergronden.

2.1 Bestaande situatie Ossenwaard

Het plangebied Ossenwaard is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede, aan de rand van de overgang met het stedelijk en bebouwde karakter van het dorp Cothen.

De bestaande situatie van het plangebied is in onderstaande figuur (7) middels een fotoweergave van het plangebied en de omgeving nader weergegeven. Voor overige sfeerbeelden en weergave van de bestaande situatie wordt volstaan met een verwijzing naar het beeldkwaliteits- en landschapsplan Ossenwaard (zie bijlagen).

De gronden zijn kadastraal aangeduid als gemeente Wijk bij Duurstede, sectie D, nummers 200, 204 en 364 (gedeeltelijk).



figuur 7: Bestaande situatie a.d.h.v. fotobeelden (Ossenwaard)

2.2 Beoogde ontwikkeling Ossenwaard

Voor het perceel aan de Ossenwaard 5-0001- 7 bestaat het voornemen om op deze locatie de huidige functies te wijzigen. Het agrarisch en niet-agrarische bedrijf is al vele jaren niet meer formeel in gebruik en kan vanwege de ligging en staat van gebouwen ook niet meer in redelijkheid worden voortgezet.

De ontwikkeling is gericht om op het terrein ruimte te bieden aan een 34-tal woningen voor een gemengde doelgroep waaronder starters en senioren. Door de woningen evenwijdig te situeren en de zuidelijke rand open te houden wordt het plan het verbonden met het omliggende landschap/ agrarische buitengebied. De situering zorgt bovendien voor een luchtige maar bovenal een ruimtelijke zichtlijn naar de Rijsloot toe. Het totaal aantal woningen wordt uitgesplitst naar

twee typen eigendom (koop en huur corporatie/ sociale huur). De invulling voor de sociale woningen worden gegarandeerd overgedragen aan een huur organisatie die zich richt op de sociale markt. Door de toepassing van diverse woontypologieën (koop, vrijstaand – koop, twee-onder-een-kap – koop, tussen/hoek en huur, sociale huur) ontstaat er een dynamische woonbuurt in het gebied. Diversiteit zorgt voor nieuwe impulsen en een stimulans voor ontmoeting. Bovendien zal dit ook de doorstroming bevorderen.

In de toekomstige situatie wordt op deze locatie een boeren-woonerf gerealiseerd met ruimte voor groen. Het stedenbouwkundige ontwerp omvat een samenhangend erf dat ontsloten wordt via de Ossenwaard. Deze weg leidt zich naar een centraal gelegen boerenerf, dat vervolgens overgaat in een woonhof. Het boerenerf bestaat uit de karakteristieke bestaande boerderij, omringd door schuur- en erfwoningen. Het stedenbouwkundige ontwerp integreert de boerderij om een harmonieus geheel te vormen, maar behoudt de bestaande toegang tot de boerderij om de historische waarde te behouden. De boerderij zal niet toegankelijk zijn vanaf de nieuw aangelegde ontsluitingsweg. De nadruk ligt op het respecteren van de historische context en het behouden van de unieke identiteit van de boerderij binnen het ontwerp.



figuur 8: Weergave van beoogde inrichting / indeling van plangebied Ossenwaard (Verkavelingsplan – sept 2024)

Het voorlopig stedenbouwkundige ontwerp is opgenomen in het schetsboek Hofje; De Ossenwaard, only BIM van 7 september 2023, welke onderdeel uit maakt van het collegebesluit van 4 oktober 2023. Het 'schetsboek' is nadien nader uitgewerkt c.q. aangevuld, conform de voorwaarden van het collegebesluit, middels het Landschap&Beeldkwaliteitsplan Ossenwaard (Kubiek). De nader uitgewerkte documenten zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

Het beoogde verkavelingsplan is in figuur 8 weergegeven.

2.3 Bestaande situatie Trechtweg

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wijk bij Duurstede. Het gebied is een agrarisch gebied waar met name fruitteelt plaatsvindt.

Het plangebied is in totaal circa 2,66 ha groot, waarvan circa 1,23 hectare reeds in gebruik is conform de planologische functie 'Bedrijven', als bedrijfsgrond voor handel in tuin- en bestratingsmaterialen en grondop-/overslag en handel. Voor de activiteiten geldt milieucategorie 3.2.

De zuidwestelijke gelegen gronden, thans nog deels in gebruik als landbouwgrond, hebben een omvang van circa 0,9 hectare. De breedte van het perceel is 75 meter. De totale lengte bedraagt 250 meter vanaf de Trechtweg. De westelijk gelegen gronden zijn eveneens eigendom van initiatiefnemer en in gebruik als boomgaard/fruitteelt.

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning met bijgebouw/kantoor alsmede een bedrijfsgebouw van circa 660 m² aanwezig. Het overgrote deel van het terrein is in gebruik als opslagplaats voor bestratingsmaterialen, vormgegeven steenhoudend materiaal (nieuw en gebruikt), opslagdepots voor zand, grond, mengaarde, champost, etc. alsmede ten behoeve van logistieke afwikkeling en laad, los, en bewerkingscapaciteit.

De gronden zijn kadastraal aangeduid als gemeente Wijk bij Duurstede, sectie F, nummers 609, 550, 710, 712 én 693 (ged.)).

Binnen het plangebied is reeds 40 jaar een bedrijf actief, als groothandel- en transportbedrijf, in tuin- en bestratingsmaterialen omvattende authentieke stenen en bestrating met geschiedenis: van oud gebakken waaltjes en granietskopen tot gebruikte betonplaten of keerwanden, alsmede de nieuwste terrastegels, In-lite tuinverlichting en verschillende soorten kunstgras, etc. Door het specialisme, de verscheidenheid en diversiteit is het bedrijf een 'begrip' in de regio en daarbuiten. Inmiddels is de tweede generatie toegetreden in het bedrijf (waarborg continuïteit) met passie voor het vak en de ambitie om het bedrijf voort te zetten. Het bedrijf heeft zich altijd gericht op een eigen voorraad aan gebruikt en nieuw assortiment van stenen, bestratingsmaterialen en allerlei aanverwante onderdelen.

2.4 Beoogde ontwikkelingen Trechtweg

De beoogde ontwikkeling omvat meerdere onderdelen. Primair is het plan gericht op het vergroten van het gebruiksoppervlakte voor de bestaande activiteiten zijnde de handel in tuin- en bestratingsmaterialen, op-/overslag van grond en aanverwante stoffen, goederen en producten. Initiatiefnemer voor dit plangebied huurt nu opslaglocaties elders, dient daarvoor heen en weer te rijden voor ophalen / wegbrengen stenen, etcetera, hetgeen ongewenst is. Tevens is de hoeveelheid aan assortiment van stenen en tuin- en buitengerelateerde producten de laatste jaren fors toegenomen.

Door extra gebruikruimte te faciliteren is meer oppervlakte beschikbaar hetgeen per saldo leidt tot een verlaging van de overvolle situatie.

Het plangebied omvat diverse ontwikkeling welke in hoofdlijnen als volgt wordt ingedeeld;

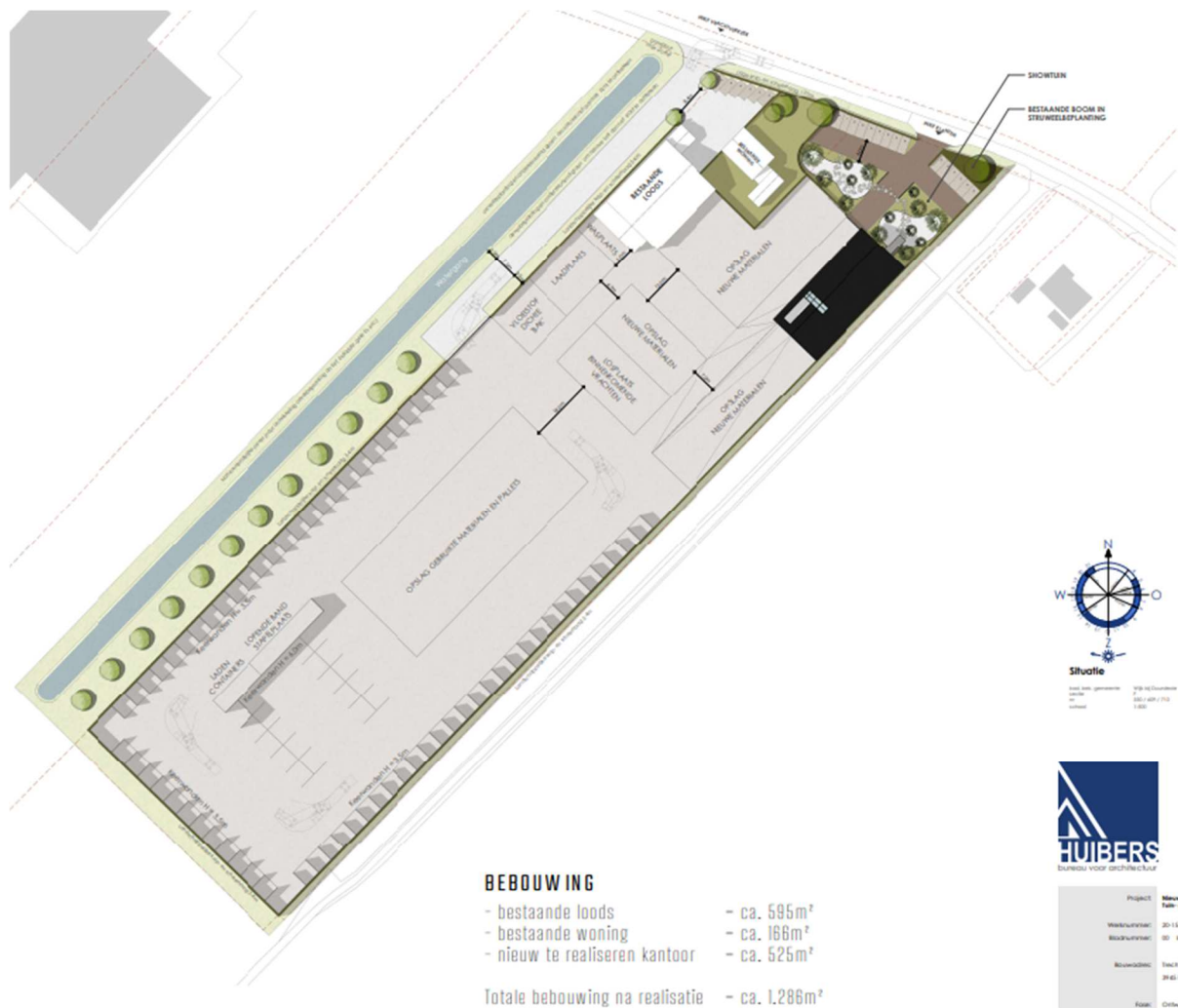
- ➔ Herinrichting entree middels een parkeer-/showtuin(en), zodat derden en bezoekers op het terrein kunnen parkeren. Nu gebeurt dit nog veel langs de Trechtweg, her en der op het terrein, in de bermen van de openbare weg, etc.

- ➔ Toegankelijk / 'open maken' van het weggedeelte Trechweg ter plaatse van het bedrijf. Hiermee wordt bedoeld dat het bedrijf nu in een flauwe bocht ligt, welke onoverzichtelijk is. Mede door parkeren voertuigen en bedrijfsverkeer kan dit tot onoverzichtelijke situaties leiden. Door de voorzijde (noordkant) anders en meer overzichtelijk in te richten wordt dit verbeterd;
- ➔ Verplaatsen van entree inzake bedrijfsverkeer / zwaar transport in westelijke richting om zodoende de geluidsinval op de woning Trekweg 15 te reduceren en om feitelijke scheiding te maken tussen personenauto's (derden / bezoekers) en vrachtverkeer;
- ➔ Oprichten kantoor-, presentatie-, verkoopruimte aan de oostzijde van perceel ter hoogte van bedrijfswoning. Gebouw krijgt een landschappelijk c.q. karakteristiek uitstraling passend bij het landelijk gebied. Ruimte wordt ingericht voor kantoor, vergader-/overlegkamer maar met name voor overdekte presentatie-, verkoopruimte waaronder visualisatieprogramma's voor bestratingswerk, inrichten tuinen, etc. Het nieuw op te richten gebouw zorgt tevens voor een afschermend c.q. reducerend effect ten aanzien van het geluidgevoelige object Trekweg 15. Het huidige kantoor annex bijgebouw bij de woning is niet meer up-to-date;
De totaal toelaatbare oppervlakte aan bebouwing wordt aangepast tot 1.500 m², hetgeen overeenkomt met circa 7,5% bebouwingspercentage ten opzichte van totaal functieveld.
- ➔ Herinrichten bedrijfs-/opslagterrein, waaronder (in hoofdlijnen):
 - Het verplaatsen van geluidsrelevante activiteiten (w.o. schudden van stenen) met circa 130 meter in zuidwestelijke richting (de relevante effecten zijn middels een akoestisch onderzoek in beeld gebracht, zie hoofdstuk 4);
 - Gebruik van het '1^e deel' van het terrein voor opslag nieuw materiaal en laden / lossen goederen, e.d.;
 - Gebruik van het '2^{de} deel' / middenstuk voor o.a. opslag gebruikt materialen, pallets, diversen, etc.;
 - Gebruik van het '3^{de} deel' / achterterrein voor o.a. op-/overslag en bewerktingsactiviteiten en geluidsrelevante handelingen zoals schudden van stenen, omzetten steenachtige producten/reststoffen, laden, lossen van zand en grond en aanverwante stoffen of activiteiten;
 - In combinatie met wijziging van logistieke afwikkeling van het bedrijfs-/vrachtverkeer via de westzijde van plangebied. Aan de westzijde wordt voorzien, op eigen grond, in een nieuwe toegangsweg voor het eigen bedrijfsmatige transport, welke aansluit op het huidige bedrijfsterrein achter de bebouwing en opslagvoorzieningen. De logistieke afwikkeling wordt hiermee verplaatst in westelijke richting en de feitelijke afstanden tot het geluidgevoelige object Trekweg 15 aanzienlijk vergroot;
- ➔ Voorzien van landschappelijke inpassing rondom terrein en grotendeels aan de westzijde van het perceel van in totaal circa 4.300 m² (zie ook schets landschappelijke uitgangspunten);
- ➔ Waterberging / -compensatie conform uitgangspunten van Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden ter grootte van circa 1.800 m² met overloopvoorziening en natuurvriendelijke oever aan de oostzijde.

In hoofdlijnen is de oppervlakte van het plangebied als volgt te onderscheiden:

-	Totaal plangebied circa 2,66 hectare;	huidig	na ontwikkeling
○	Functie Bedrijf :	(ca) 12.350 m ²	(ca) 18.770 m ² ;
○	Functie Agrarisch	(ca) 14.285 m ²	-
	= incl. landschappelijke inpassing+toegang;	-	(ca) 4.353 m ² ;
○	Functie Groen :	nvt	(ca) 1.708 m ² ;
○	Functie Water:	nvt	(ca) 1.804 m ² ;
-	Totaal:	(ca) 26.635 m ²	(ca) 26.635 m ²

In het inrichtingsplan Trechweg 1 te Cothen, Huibers architecten d.d. april 2025 is een en ander nader weergegeven en aangeduid. Een volledige versie is opgenomen in de bijlage bij de regels. In figuur 9 is een weergave opgenomen.



figuur 9: Weergave van beoogde inrichting / indeling van plangebied Trechtweg 1 (versie april 2025)

3 TOETSEN AAN BELEID

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor de plangebieden geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet (inwerking getreden per 1 januari 2024) en is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI beschrijft op nationaal niveau een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving. De NOVI beschrijft de manier waarop men op rijksniveau wil werken aan de volgende vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Als uitgangspunt geldt dat Nederland mooier en sterker wordt gemaakt door voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is daarbij een kernbegrip en omvat zowel ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit.

In de NOVI wordt uitgegaan van een integrale aanpak tussen overheden en maatschappelijke organisaties met meer regie vanuit het Rijk. In de NOVI geeft het Rijk de kaders en de richting aan voor zowel nationale als decentrale keuzes. Bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving zowel boven- als ondergronds voorop. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) afwentelen wordt voorkomen.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd, en waarin is aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. Tevens staat hierin een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen.

Met het oog op de klimaatbestendigheid van Nederland moeten functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer worden afgesteld op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Ook dient de infrastructuur voor energie beter te worden afgestemd op de toename van transport en opslag van duurzame energie. Daarnaast is er een opgave voor het realiseren van bronnen van duurzame energie. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij de inpassing van energie-infrastructuur aandacht vragen met het oog op de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit de wens om de economie en energievoorziening duurzaam en circulair te maken en de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, wordt ingezet op het actief clusteren van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (intern)nationale corridors. Om de steden sterk, aantrekkelijk en gezond te houden wordt gewerkt aan een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's. Om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte is een pakket aan maatregelen voorgesteld; ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden dienen daarbij hun groene karakter te behouden. Tegelijkertijd moet het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad worden verbeterd.

De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk, waarbij het verbeteren van de biodiversiteit niet alleen een ecologische maar ook economische uitdaging is. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Op deze manier ontstaat een aantrekkelijk landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is. Anderzijds blijft op deze manier ook ruimte voor economisch vitale landbouw als belangrijkste drager van het platteland. De concrete uitwerking van deze ambities vindt op plan- en projectniveau plaats.

Onderhavige ontwikkelingen betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat enerzijds het ontwikkelen van woningbouw binnen / nabij een stedelijk gebied enerzijds een logische vervolgfunctie voor het plangebied Ossenwaard. Dit geldt anderzijds ook voor een redelijke uitbreiding van bedrijfsoppervlakte bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit TAM-omgevingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- ❖ bestaand stedelijk gebied: betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- ❖ Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.1 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking – plangebied Ossenwaard

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat sprake is van een woningbouwlocatie van meer als 12 woningen, kan uit jurisprudentie afgeleid worden dat er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling, welke Ladderplichtig is.

De stedelijke ontwikkeling ansich is, afgezien van de functiewijziging, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat binnen het plangebied in de huidige situatie al een ruimtebeslag c.q. stedelijke ontwikkeling aanwezig is in de vorm van

een agrarisch en niet-agrarisch bedrijf met bouwvlakken en bouwmogelijkheden. Het plangebied is, afgezien van het grasland (oosten van plangebied), volledig in gebruik als stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt binnen een gebied welke is aangewezen voor stedelijke ontwikkeling (zie Beleid, Hoofdstuk 3). In deze onderbouwing is een nadere motivering omtrent een evenwichtige toedeling van functies aan locaties opgenomen. Voorzien wordt in een behoefte. Aangezien het plan plaatsvindt binnen stedelijk gebied bij een dorpskern en de gemeentegrens niet overstijgt is in relatie tot de Ladder regionale afstemming niet verplicht.

Het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en voorziet in een lokale behoefte. Op grond van de Woonvisie 2021-2030 van de gemeente wil zij tot en met 2030 jaarlijks 150 woningen realiseren. Uitgangspunt van de Woonvisie is 35% sociale huur. Daarnaast kent het plan twaalf koopwoningen onder de NHG grens, welke als betaalbaar worden aangemerkt. In totaal worden met het plan tenminste 70% betaalbare woningen gerealiseerd. Het plan voldoet aan de Woonvisie.

Voldaan wordt aan 'de Ladder' indien de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Conclusie (Ladder Ossenwaard).

Een nadere toetsing aan de ladder is niet aan de orde. De ontwikkeling voorziet in herontwikkeling van een (bestaand) stedelijke ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten naar woning. Het plangebied is op grond van de Omgevingsvisie van de gemeente en de provinciale Omgevingsverordening als stedelijk gebied respectievelijk inbreidingslocatie aanwezig. Verstedelijking en woningbouw is toelaatbaar. In onderhavige onderbouwing wordt inzicht gegeven in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het (rijks-)beleid.

3.1.2.2 Toetsing aan Ladder voor duurzame verstedelijking – plangebied Trechtweg

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouwmogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Aangezien er sprake is van een bestaande locatie met de functie 'bedrijf' waarbij de ontwikkeling voorziet in het vergroten c.q. een uitbreiding van het gebruiksterrein (functievak Bedrijf) van circa 6.500 m² is het geheel aan de merken als een 'stedelijke ontwikkeling'.

De ladder moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het vigerende omgevingsplan maakt de bedrijfsactiviteiten reeds mogelijk. De bedrijfsfunctie, aanduidingen en milieucategorie blijft gelijk. Deze planologische rechten zijn reeds bestaand. De vergroting / uitbreiding van het terrein in zuidwestelijke richting voor de gelijksoortige activiteiten alsmede het oprichten van extra bedrijfsbebouwing is als nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken.

De noodzakelijkheid en behoefte van de ontwikkeling is in paragraaf 2.2 nader geduid, alsmede uit het voortraject, zoals geduid in het collegebesluit van 13 juni 2019 (kenmerk 40515). Er is sprake van een bedrijf welke nagenoeg 40 jaar op deze locatie gevestigd is en betreft derhalve een regionaal functionerend bestaand bedrijf, welke voorziet in een behoefte qua diensten ten aanzien van tuinbestrating, -materialen, -benodigdheden, etc. voor inwoners van gemeente Wijk bij Duurstede en aangrenzende gemeenten. Daarnaast zorgt het voor een lokale werkgelegenheid voor circa 10 – 15 personen. Het ruimtegebrek in de huidige situatie en de huurlocatie elders leiden niet alleen bedrijfsmatig, maar ook ruimtelijk en qua lokale omgevingsfactoren tot ongewenste effecten, situaties, hetgeen leidt tot de uitwerking van onderhavige ontwikkeling. Met de toename aan ruimte c.q. voorzieningen voor (tijdelijke) opslag van (secundaire) bouw-, grond-, hulp- en reststoffen (zoals bestratingsmaterialen) wordt een bijdrage geleverd aan de lokale kringloop

c.q. de circulaire economie inzake toepassing en hergebruik van stoffen / goederen. Eveneens wordt op adequate wijze invulling gegeven aan het wettelijk kader inzake tijdelijke opslag van bouw-/ grondstoffen indien het bedrijf erkend wordt overeenkomstig de SIKB-richtlijn, BRL 9335. Deze faciliteiten zijn nu niet binnen de gemeente Wijk bij Duurstede aanwezig.

De mogelijkheid om de beoogde ontwikkeling elders binnen bestaand stedelijk gebied te faciliteren is niet aanwezig. In het voortraject is dit uitvoerig onderzocht via een haalbaarheidsonderzoek. Daarnaast is conform het besluit van juni 2019 de 'Ossenwaard' als compensatie-object verbonden aan deze ontwikkeling. Door ter plaatse van de 'Ossenwaard' te voorzien in woningbouw wordt een forse maatschappelijke bijdrage geleverd en nadrukkelijk voorzien in een behoefte. De bedrijfseconomische noodzaak voor de ontwikkeling is nader aangetoond.

Conclusie (Ladder Trechtweg).

Een nadere toetsing aan de ladder is niet aan de orde. De ontwikkeling voorziet in een duurzame vestiging voor een bestaand bedrijf. Opgemerkt wordt dat middels onderhavige toelichting inzicht wordt gegeven in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.3 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- ❖ waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- ❖ beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- ❖ beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- ❖ beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- ❖ het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- ❖ het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- ❖ het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl. Zie stap 11f van hoofdstuk 3.

In de onderbouwing moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden.

In de volgende hoofdstukken wordt aangegeven hoe onderhavig plan rekening houdt met de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft de Provinciale Staten van Utrecht de Omgevingsvisie en het bijbehorende Milieueffectrapport (planMER) vastgesteld. De meest recente Omgevingsvisie is per 1 januari 2024 van kracht.

In de omgevingsvisie staat hoe de provincie zich wil voorbereiden op de toekomst (2050) in relatie tot de fysieke leefomgeving, gezien alle ontwikkelingen die op de provincie afkomen en die ruimte vragen binnen de provincie, zoals bijvoorbeeld de bevolkingsgroei en het opwekken van duurzame energie.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil dat “de provincie” er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie gaat over de fysieke leefomgeving: dit is alles op, onder en boven de grond. Denk aan: woningen, bedrijven, fietspaden, wegen, rivieren, recreatieterreinen, natuurgebieden en landbouwgronden. Via de Omgevingsvisie wordt richting gegeven aan de toekomstige leefomgeving. In de Omgevingsverordening staan de regels die daarvoor nodig zijn (zie paragraaf 3.2.2).

De provincie heeft het beleid uit diverse (voorgaande) beleidsplannen samengenomen in deze Omgevingsvisie. Het beleid is op hoofdlijnen vastgelegd middels de rode draad (sociale en veilige leefomgeving) en in zeven samenhangende beleidsthema's. De te onderscheiden thema's zijn:

1. Stad en land gezond;
2. Klimaatbestendig en waterrobuust;
3. Duurzame energie;
4. Vitale steden en dorpen;
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar;
6. Levend Landschap, erfgoed en cultuur;
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw;

Niet alle aspecten zijn van toepassing in relatie tot onderhavige ontwikkeling. Hierbij wordt enkel ingegaan op de thema's welke van belang zijn voor de plangebied Ossenwaard respectievelijk Trechtweg:

Klimaatbestendig en waterrobuust

Klimaatverandering heeft veel gevolgen voor de leefomgeving: heftige buien leiden vaker tot overstromingen en wateroverlast. Lang aanhoudende droogte leidt tot vermindering van de beschikbaarheid van oppervlakte- en grondwater en bodemdaling. In steden neemt de kans op hittestress toe vanwege de verdichting en verstening. Het beleid is gericht op het ontwikkelen van een klimaatbestendige en waterveilige provincie door middel van aantrekkelijke en toekomstbestendige dijken en een klimaatbestendige wateraanvoer. Het hydrologische systeem wordt benut om regenwater vast te houden en te infiltreren. In veenweidegebieden worden maatregelen genomen om bodemdaling tegen te gaan. Ook de zoekgebieden voor drinkwaterwinning worden uitgebreid. Nieuwe ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied dienen klimaatadaptief (groen en blauw) te worden ingericht.

De plangebieden liggen beiden in de zone welke op grond van Kaart 4: 7 Duurzaam en robuust bodem- en watersysteem behorend bij de Visie als 'beschermingszone drinkwaterwinning' is aangeduid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de beschermingszone drinkwaterwinning is het behoud van de kwaliteit van het drinkwater essentieel. De duurzame veiligstelling van de drinkwatervoorziening geldt als een dwingende reden van groot openbaar belang. Voorkomen moet worden dat de risico's op verslechtering van de bronnen toenemen (stand-still). Voor de afweging is het van belang dat met het waterwinbelang in voldoende mate rekening is gehouden.

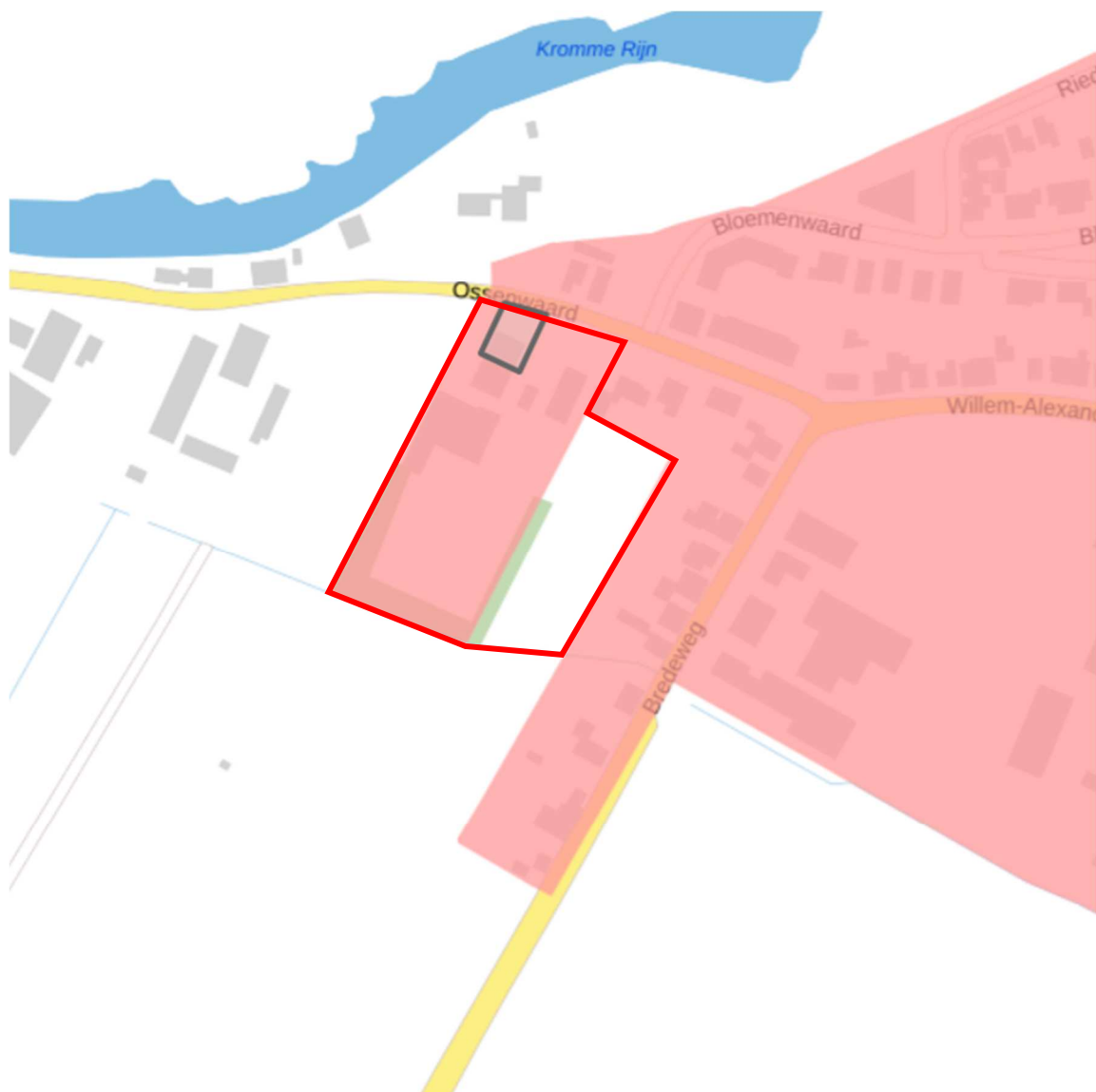
In hoofdstuk 4 wordt specifiek op het aspect Water ingegaan. Op voorhand zijn conform reeds bestaand gebruik binnen het plangebied Trechtweg de activiteiten (handel / opslag van bestratingsmateriaal) niet als bodembedreigende activiteiten of als activiteiten met significante invloed op de drinkwatervoorziening aan te merken.

Dit geldt ook voor de woningbouw ter plaatse van het plangebied Ossenwaard. Specifiek zijn voor dit plangebied regels opgenomen inzake de aanwezige grondwaterverontreiniging. Het uitvoeren van grondwerken of diepere bodemingrepen zijn in relatie tot het grondwater niet toegestaan, zolang de saneringswerkzaamheden (reiniging grondwater in opdracht van Provincie) plaatsvindt c.q. niet is afgerond.

Vitale dorpen en steden

De provincie streeft naar het voorzien in adequate woningen, goede voorzieningen en bereikbaarheid. Voor gebieden waarin stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan zijn gebieden voor 'verstedelijking' aangeduid (zogenaamde rode contour). Het plangebied Ossenwaard c.q. het gedeelte waarbinnen de 34 woningen voorzien zijn, ligt binnen het gebied welke als 'verstedelijking' is aangemerkt (zie figuur 10).

Binnen een dergelijk gebied is woningbouw toegestaan.



figuur 10: Ligging plangebied Ossenwaard in gebied Verstedelijk (kaart 4: 14. Omgevingsvisie provincie Utrecht)

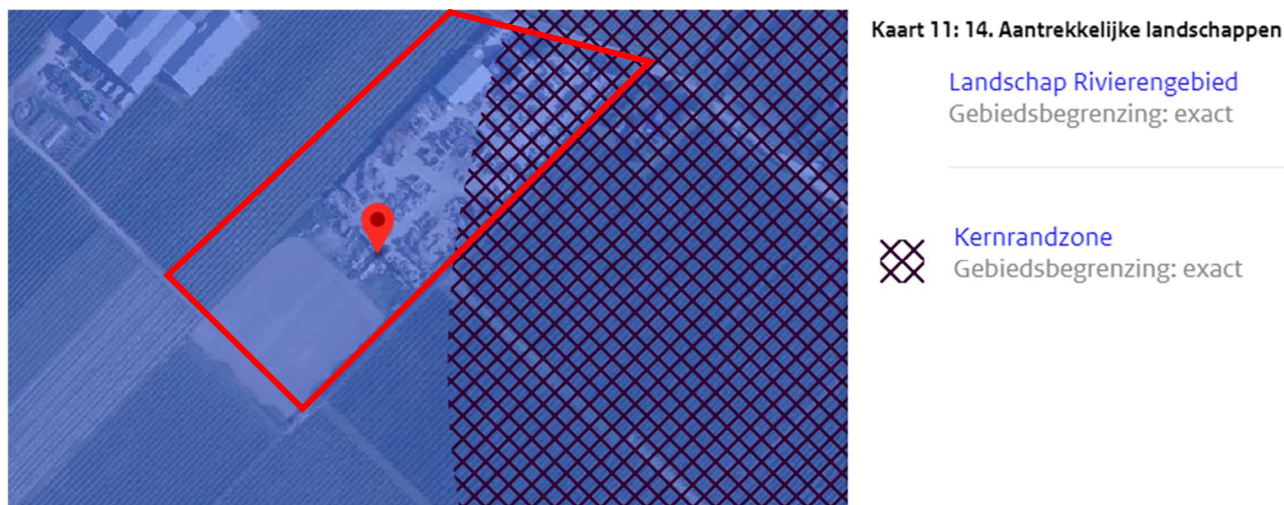
Levend landschap, erfgoed en cultuur

In de provincie Utrecht kunnen vijf karakteristieke landschappen worden onderscheiden: Eemland, Gelderse Vallei, Groene Hart, Rivierengebied en Utrechtse Heuvelrug. In deze landschappen bevinden zich cultuurhistorische en aardkundige waarden, zoals de historische buitenplaatsen en de historische linies (Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes). Het landschap en het erfgoed staan onder druk door alle ruimtelijke ontwikkelingen. De voornaamste opgave is om de aanwezige waarden te beschermen en te benutten als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Een andere belangrijke opgave is het in stand houden van een aantrekkelijke culturele infrastructuur waar iedereen kan meedoen.

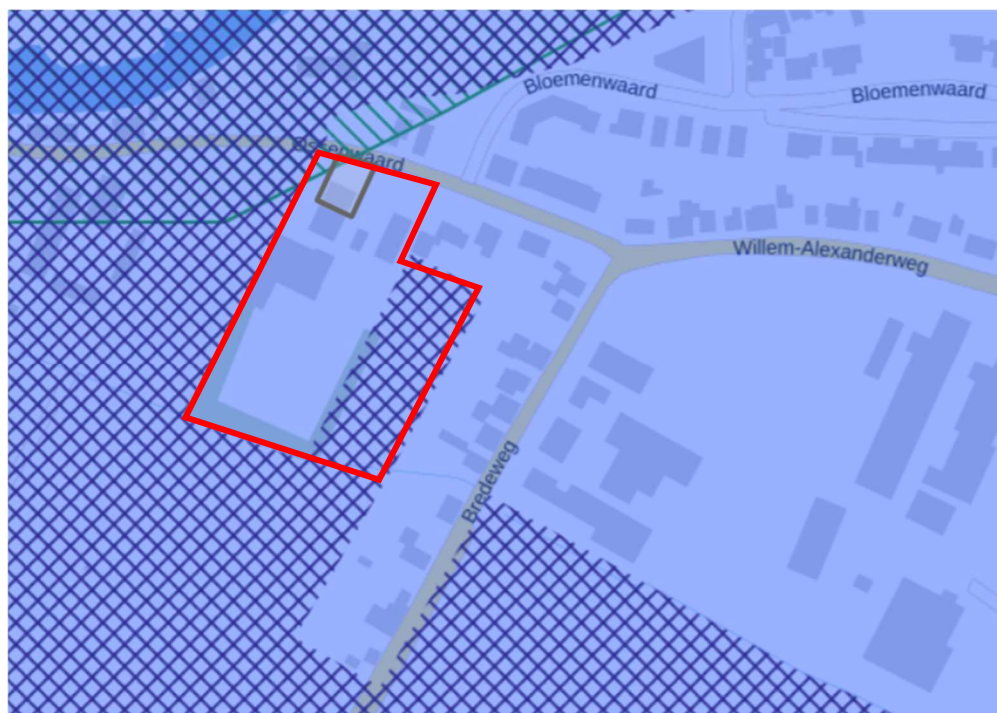
Onderhavige plangebieden maken onderdeel uit van het 'Rivierenlandschap' waarvan de kernkwaliteiten als volgt zijn omschreven:

- ❖ Landschap Rivierengebied: schaalcontrast van zeer open naar besloten, samenhangend stelsel van rivier – uiterwaard- oeverwal- kom, samenhangend stelsel van hoge stuwwal – flank – kwelzone – oeverwal – rivier en de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Het plangebied Trechtweg ligt deels binnen een zone welke als 'kernrandzone' is aangemerkt (zie figuur 11). Plangebied Ossenwaard ligt binnen stedelijk gebied en wordt omsloten door de Kernrandzone (zie figuur 12).



figuur 11: Ligging plangebied Trechtweg in landschap 'Rivierengebied' (kaart 11: 14. Omgevingsvisie provincie Utrecht)



figuur 12: Ligging plangebied Ossenwaard in landschap 'Rivierengebied' (kaart 11: 14. Omgevingsvisie provincie Utrecht)

Door de landschappen heen liggen aardkundige waarden. Waar deze zeer opvallend zijn en duidelijk het verhaal van het ontstaan van de Provincie vertellen, zijn deze aangewezen als aardkundige monumenten. Andere belangrijke begrippen, waarvoor geldt dat deze moeten worden beschermd en benut, zijn: kernrandzone, historische buitenplaatsenzones, militair erfgoed, agrarisch cultuurlandschap, historische infrastructuur en archeologisch erfgoed. Voor elke ontwikkeling in het landelijk gebied moet aansluiting worden gevonden bij de kernkwaliteiten van het landschap; deze zijn beschreven in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen (zie paragraaf 3.2.3).

Toekomstbestendige natuur en landbouw

Utrecht heeft een netwerk met robuuste natuur met daarin vier grote diverse systemen: Rivierengebied, Veenweidegebied, Eemvallei en Utrechtse Heuvelrug. De natuur, de biodiversiteit en de functies van het ecosysteem staan onder druk. Ook beleefbare natuur en een groene omgeving worden steeds belangrijker. De landbouw zorgt voor (duurzame) voeding en is een belangrijke beheerder van het cultuurlandschap; ook de landbouw staat echter onder druk.

De ambitie is gericht op het ontwikkelen van een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk van hoge kwaliteiten met een hoge biodiversiteit. Bestaande natuurgebieden (Natura 2000 en NNN) worden beschermd, ontwikkeld en onderling beter verbonden met grote natuursystemen. Daarbij worden kansen onderzocht voor uitbreiding van houtopstanden die bijdragen aan CO2-reductie. Ook de transitie naar een duurzame (kringloop)landbouw wordt gestimuleerd; deze is circulair, natuurinclusief, klimaatneutraal en diervriendelijk. Ook de economische rentabiliteit van agrarische bedrijven is daarbij van groot belang.



figuur 13: Plangebieden en ligging t.a.v. NNN-gebieden (kaart 16 Omgevingsvisie; Robuuste natuur met hoge biodiversiteit)

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden, oppervlakte en samenhang van het NNN zijn niet toegestaan. Uitzondering hierop vormen de tijdelijke duurzame energieprojecten als verdienmodel voor het ontwikkelen van nieuwe natuur in de Groene contourgebieden en gebiedsprocessen waarin de compensatie plaatsvindt voor dat de rode ontwikkeling gerealiseerd wordt.

Dit plan heeft een integrale 'verbinding' met het realiseren van woningbouw binnen de rode contour van Cothen.

De plangebieden liggen niet in het NNN (zie figuur 13). Ten noorden van het plangebied Ossenwaard is de Kromme Rijn gelegen welke als NNN-gebied is aangewezen. Het beleid voor het NNN is daarom niet verder beschreven (zie voor Wet natuurbescherming, hoofdstuk 4).

Bij onderhavig initiatief is aandacht besteed aan het creëren van meerwaarde voor de inwoners van Cothen danwel gemeente Wijk bij Duurstede door te voorzien in een lokale behoefte inzake huisvesting. De bedrijfsactiviteiten aan de Trechtweg zorgen voor vitaliteit van het landelijk gebied, de omgeving, toevoeging van groen en versterking van de landschapswaarden, werkgelegenheid, bieden van kansen voor gezonde bedrijvigheid met aandacht voor duurzame ontwikkeling en behoud / verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

Onderhavige planologische ontwikkelingen heeft betrekking op enerzijds het faciliteren van duurzame ontwikkeling van bedrijfsmatige activiteiten voor fysiek bestaand industriële activiteiten binnen / nabij een bestaand gebruiksvlak in het landelijk gebied. Inzake de beoogde ontwikkeling waaronder vergroten van het terrein is specifiek aandacht besteed aan de fysieke leefomgeving én wordt expliciet een significante bijdrage geleverd ten aanzien van de (ruimtelijke) kwaliteit en omgevingswaarde.

Aan de Ossenwaard wordt voorzien in een concrete invulling van een verstedelijkings-/inbreidingsgebied middels woningbouw.

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten welke in de omgevingsvisie zijn opgenomen.

3.2.2 Omgevingsverordening (OV)

De Provinciale Staten hebben bij besluit van 30 maart 2022 de Omgevingsverordening Provincie Utrecht (hierna omgevingsverordening of OV) vastgesteld, welke op 1 januari 2024 in werking is getreden. De meest recente versie dateert van 1 september 2024.

Om uitvoering te geven aan de Omgevingsvisie (paragraaf 3.2.1) heeft de provincie verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts één van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. De OV sluit aan bij de nieuwe manier van werken uit de Utrechtse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering' (i.p.v. Nee, tenzij).

De omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied waarbij verschillende gebiedsaanwijzingen (regels), activiteiten beperkt gebied of activiteiten ambtsgebied van toepassing kunnen zijn. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, is zichtbaar welke regels op die plek gelden.

3.2.2.1 Beoordeling plangebied Ossenwaard i.r.t. OV

Voor de ontwikkeling zijn in relatie tot de Omgevingsverordening de volgende artikelen het meest relevant (niet uitputtend):

- Artikel 3.6 Aanwijzing grondwaterbeschermingszone
- Artikel 5.7 Instructieregel energie uit biomassa stedelijk gebied

Toelichting artikel 3.6:

Het plangebied Ossenwaard ligt in de boringsvrije zone Cothen. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Cothen. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Wijk bij Duurstede. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in de boringsvrije zone de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Omgevingsverordening Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

Op de verbeelding is een specifieke aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen. De gebruiksbepalingen zijn in de planregels opgenomen.

Toelichting artikel 5.7:

Op grond van artikel 5.7 dient een omgevingsplan welke betrekking heeft op locatie binnen 'energie uit biomassa stedelijk gebied' geen regels te bevatten die de realisatie van ontwikkelingen op het gebied energie uit biomassa toestaan.

De planontwikkeling is niet gericht op activiteiten gerelateerd aan energie uit biomassa. In de planregels is een gebruiksverbod opgenomen.

Overig

Voor het plangebied Ossenwaard geldt ook de ligging in een cultuurhistorisch gebied of de zone 'aandachtsgebied stilte'. Van geluidsrelevante activiteiten is geen sprake, zodat nadere toetsing niet aan de orde is. Het aspect 'cultuurhistorie' is nader verantwoord via het beeldkwaliteitsplan en – waar nodig – geborgd via de planregels.

Subconclusie

Bij de ontwikkeling voor het plangebied aan de Ossenwaard te Cothen is met het provinciaal ruimtelijk beleid rekeninggehouden. In onderhavig TAM-omgevingsplan zijn de beleidsregels opgenomen, toegelicht en verantwoord en – waar nodig – ook geborgd via de planregels. Op grond van de beleidsregels van de OV zijn er geen onevenredige belemmeringen of beperkingen voor de uitvoering van dit plan betreffende de gronden Ossenwaard 5-0001 / 7 te Cothen

3.2.2.2 Beoordeling plangebied Trechtweg i.r.t. OV

Voor de ontwikkeling zijn in relatie tot de Omgevingsverordening de volgende artikelen het meest relevant (niet uitputtend):

- Artikel 3.6 Aanwijzing grondwaterbeschermingszone
- Artikel 7.8 Aanwijzing Cultuurhistorische hoofdstructuur
- Artikel 9.9 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen en 9.10 Kernrandzone
- Artikel 9.25 Aanwijzing stiltegebied en aandachtsgebied stiltegebied.

Toelichting artikel 3.6:

Het plangebied Trechtweg ligt in de boringsvrije zone Cothen. De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Cothen. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor o.a. de gemeente Wijk bij Duurstede. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse laag de onderliggende waterwinning.

Om te voorkomen dat activiteiten (zoals het toepassen van bodemenergiesystemen) plaatsvinden die verontreiniging of lokale opwarming van het grondwater tot gevolg hebben, stelt de provincie Utrecht in haar Omgevingsverordening Provincie Utrecht regels ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk.

Daarnaast geldt voor iedereen in de boringsvrije zone de bijzondere zorgplicht (art. 3.12 Omgevingsverordening Provincie Utrecht). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het

niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. Het verdient aanbeveling dat ontwikkelingen worden afgestemd met het waterwinbedrijf.

Op de verbeelding is een specifieke aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' opgenomen. De gebruiksbepalingen zijn in de planregels opgenomen.

Toelichting Artikel 7.8:

De provincie onderscheid ten aanzien van Cultuurhistorie en landschap een vijftal gebieden. Het plangebied is gelegen in Agrarisch Rivierenlandschap (artikel 7.8 OV).

Voor deze gebieden gelden instructieregels beschermen en benutten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur (artikel 7.9). In een omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de waarden en worden regels gesteld ter bescherming en benutting van deze waarden.

De kernkwaliteiten van het Riviereengebied zijn door provincie Utrecht als volgt geformuleerd:

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

In dit plan worden de gronden met Agrarisch omgezet naar Bedrijf en is invulling gegeven aan landschappelijke inpassing in de vorm van water en groen ter grootte van circa 5.800 m² in aansluiting op c.q. in samenhang met de omliggende fruitteeltboomgaarden. De nadere inrichting is vastgelegd in een landschapsplan en de borging is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Tevens zijn voor het plangebied regels ter bescherming van de waarden van de cultuurhistorische hoofdstructuur van toepassing in relatie tot archeologie. De relevante bescherming middels gebiedsaanduidingen worden middels dit wijzigingsplan voortgezet en in de planregels verankerd. Zie voor een nadere toelichting paragraaf Archeologie (hoofdstuk 4).

De ontwikkeling is in lijn met artikel 7.8 van de OV.

Toelichting Artikelen 9.9 en 9.10:

Op grond van het bepaalde in artikel 9.3 van de OV dient in een omgevingsplan dat betrekking heeft op het Landelijk gebied in beginsel geen verstedelijking te worden toegestaan, tenzij in de verordening anders is bepaald.

De ontwikkeling ziet op een uitbreiding van een bestaande stedelijke functie in het landelijk gebied. Met betrekking tot deze gronden zijn de instructieregels van artikel 9.9 (bestaande stedelijke functie, anders dan wonen) en 9.10 (kernrandzone) van toepassing. Uitbreiding van bestaande stedelijke functies en / of ontwikkelingen welke verstedelijking toestaan in een kernrandzone zijn onder voorwaarden toelaatbaar.

Op grond van artikel 9.9, lid 1 onder b, is uitbreiding van het functievak mogelijk indien er sprake is van een economische noodzaak. Ook het uitbreiden van bebouwing met meer dan 20% van de bouwmogelijkheden is, mits er sprake is van een economische noodzaak, toelaatbaar. De economische noodzaak is onderzocht, aangetoond en verantwoord middels een bedrijfseconomisch onderzoek van Ton Voortman te Leusden (zie bijlage bij Toelichting: Bedrijfseconomisch advies, uitbreiding J. Vernooy BV, Ton Voortman, 3 april 2019 + aanvulling/actualisatie van augustus 2023). Bijgevoegde onderzoeken zijn reeds voorgelegd en besproken met de provincie en als zodanig akkoord bevonden.

De reactie van de provincie is als volgt:

“We achten de economische noodzaak aanwezig en voldoende onderbouwd. Van meerdere versnipperde locaties naar één locatie brengt een efficiëntere bedrijfsvoering met zich mee en dus ook efficiëntere benutting van de ruimte. Idealiter zouden dit soort bedrijven naar een bedrijventerrein verhuizen, maar hier bestaat nagenoeg geen ruimte”.

Artikel 9.9 luidt als volgt:

Artikel 9.9 Instructieregel bestaande stedelijke functies, anders dan wonen

1. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Landelijk gebied kan regels bevatten die toestaan dat:
 - a. percelen voor specifieke stedelijke functies een andere stedelijke functie krijgen, niet zijnde permanente bewoning van een recreatiewoning, kantoor of detailhandel, onder de voorwaarde dat de functiewijziging naar aard en omvang, op basis van een integrale afweging, niet leidt tot vergroting van de locatie en tot een toename van de invloed op de omgeving, dat bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden en dat omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
 - b. stedelijke functies worden uitgebreid met maximaal 20% van de bebouwingsmogelijkheden onder het vigerende planologisch regime. Van deze maximale uitbreiding kan afgeweken worden mits er sprake is van een economische noodzaak. Ook het functievlak kan worden uitgebreid indien er sprake is van een economische noodzaak.
2. De motivering van een omgevingsplan bevat een onderbouwing, waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Naast de economische noodzaak spelen ook algemene omgevingsfactoren een rol, zoals passend in omgeving, netto-bruto verhouding tussen oppervlakte en bebouwing, ruimtelijke uitstraling en beeldkwaliteit, etc. Deze factoren zijn nader in deze toelichting verantwoord.

In de vereiste motivering middels een onderbouwing (ex. artikel 9.7, lid 2) wordt middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorzien.

Overige relevante voorwaarden op grond van de OV zijn:

- a. de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en
- b. de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en
- c. tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en
- d. omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Voormelde voorwaarden zijn in acht genomen en nader betrokken in dit omgevingsplan.

In relatie tot artikel 9.10 Kernrandzone is een 'beeldkwaliteitsplan' relevant (zie ook hoofdstuk 2). In dit kader is getoetst c.q. rekening gehouden met het de (voormalige) Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen, welke bestaat uit een Koepelkatern en zes gebiedskaternen. Voor onderhavig plan is gebiedskatern landschap Rivierengebied van toepassing. In de Kwaliteitsgids worden de kernkwaliteiten van de te onderscheiden landschappen beschreven. Deze zijn per deelgebied uitgewerkt in katernen die vooral als leidraad bedoeld zijn. De Kwaliteitsgids vormt een onderlegger voor de landschappelijke kernkwaliteiten zoals die in de (I) OV zijn opgenomen.

De kernkwaliteiten van het Rivierengebied zijn door provincie Utrecht als volgt geformuleerd:

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

Het rivierengebied is een landschap met een langgerekte opbouw. Het landschap kent vijf duidelijk verschillende deelgebieden, met elk een eigen centrale ruggengraat. Vlakbij de ruggengraat is de eigen identiteit van het gebied het sterkst; de overgangen naar andere deelgebieden verlopen geleidelijk. De plekken waar ruggengraten beginnen, eindigen of bij elkaar komen verdienen extra aandacht. Hier komen ruimtelijke kenmerken bij elkaar.

De vijf deelgebieden zijn:

1. Flank
2. Langbroek
3. Kromme Rijn
4. Nederrijn/Lek
5. Schalkwijk

Voor het landschap Rivierengebied dienen de volgende kernkwaliteiten te worden behouden. Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van Rivierengebied verschillende accenten. 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.

Het plangebied Trechtweg is niet in maar nabij het gebied 'Kromme Rijn' gelegen, waarbij de volgende ambities een rol spelen:

1. De Kromme Rijn is opnieuw als rivier herkenbaar, ook vanaf de provinciale weg;
2. Zichtbare fruitteelt langs provinciale weg en Kromme Rijn;
3. Een visuele relatie tussen de dorpen, rivier en weg;
4. Kerktorens en molens zijn bijzondere elementen, die van ver zichtbaar dienen te zijn.

In relatie tot de ontwikkeling en de ligging van het plangebied ten opzichte van de Kromme Rijn blijkt dat het initiatief enerzijds geen reële bijdrage kan leveren aan de genoemde ambities (o.a. vanwege de afstand tot aan de Kromme Rijn) maar ook geen onevenredige impact of aantasting van genoemde ambities met zich meebrengt.

Voor de ontwikkeling zijn de uitgangspunten 'Landschappelijke inpassing Trechtweg 1' vastgelegd door de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap. Het inrichtings-/landschapsplan en advies is opgenomen in de bijlagen.

Toelichting artikel 9.25:

Het plangebied Trechtweg is gelegen in een Aandachtsgebied stiltegebied (ex. Artikel 9.25). De OV maakt onderscheid tussen stiltegebieden met een 'stiltegebied' en met een 'aandachtsgebied stiltegebied'. Het plangebied ligt in een aandachtsgebied.

In artikel 9.29 is bepaald dat er regels van toepassing zijn voor activiteiten waardoor de ervaring op natuurlijke geluiden in stiltegebieden kan worden verstoord. In artikel 9.29 is aangegeven dat een omgevingsplan regels bevat die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau bedoeld in Artikel 9.26. In artikel 9.26 is opgenomen dat de regels in het plan gericht dienen te zijn op het bereiken en behouden van een 24-uursgemiddeld geluidsniveau LAeq,24h van bij voorkeur 40 dB(A) maar ten hoogste 45 dB(A) in de Bufferzone stiltegebied.

Zoals opgenomen is het plangebied al voor / door een bestaand niet-agrarisch bedrijf sinds nagenoeg 40 jaar in gebruik op onderhavige locatie waarbij de aard van de activiteiten niet wezenlijk is gewijzigd. Het bedrijf is in 1983 opgericht en sinds 1994 is een omgevingsvergunning milieu van toepassing. Bij de gehele ontwikkeling speelt 'geluid' een nadrukkelijke rol. In beginsel ten opzichte van nabijgelegen gevoelige object (Trekweg 15) en alsmede tot het landelijk gebied in totaal. Het 'omzoomen' van het terrein met keerwanden is als reductiemaatregel hierbij één van de onderdelen. Bedrijven die in het aandachtsgebied stiltegebied gevestigd zijn mogen hun geluidruimte – conform hun omgevingsvergunning milieu – behouden.

In het akoestisch onderzoek (december 2024) behorende bij de ontwikkeling is de invloed van geluid op de omgeving, in het kader van de geluidsnormen en het gemeentelijk- en provinciaal beleid, opgenomen. Zie voor een nadere toelichting / uitwerking ook de paragraaf Geluid (hoofdstuk 4).

Subconclusie

Bij de ontwikkeling voor het plangebied aan de Trechtweg 1 te Cothen is nadrukkelijk met het provinciaal ruimtelijk beleid rekeninggehouden. Bij de uitwerking van het initiatief is een nadere en concrete invulling gegeven aan de van toepassing zijnde beleidsregels en kaders. In onderhavig TAM-omgevingsplan zijn de beleidsregels expliciet opgenomen, toegelicht en verantwoord en – waar nodig – ook geborgd via de planregels (waaronder via een voorwaardelijke

verplichting). Op grond van de beleidsregels van de OV zijn er geen onevenredige belemmeringen of beperkingen voor de uitvoering van dit plan betreffende de gronden Trechtweg 1.

Conclusie

Er is invulling gegeven en wordt voldaan aan de provinciale instructieregels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede

De Omgevingsvisie Stedelijk Gebied op 6 juli 2021 vastgesteld door gemeenteraad en is de opvolger van de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 (vastgesteld 2 februari 2010). In de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied schets de gemeente voor de kernen Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn. De Omgevingsvisie zet de koers uit voor de drie Wijkse kernen voor de komende 10 jaar. Met deze visie spelen we in op ruimtelijke en maatschappelijke opgaven en uitdagingen die op de kernen in de gemeente afkomen.

Deze visie is van belang voor het plangebied Ossenwaard gelegen in de dorpskern Cothen. De visie voor Cothen is gericht op het behoud van het (kleinschalige) karakter en de interne structuur van Cothen te ontwikkelen tot een heldere en krachtige eenheid. Het voorzien in woningbouwontwikkeling voor de lokale behoefte, behoud van relevante voorzieningen, leefbaarheid en ruimte bieden aan de diversiteit aan bewoners zijn hierbij van belang.

Het plangebied Ossenwaard is in de visie aangewezen als inbreidingslocatie. De ontwikkeling draagt bij aan c.q. leidt tot het concretiseren van de doelen zoals opgenomen in de visie.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling op de locatie Ossenwaard past binnen de kaders van de omgevingsvisie

3.3.2 Omgevingsvisie Kromme Rijngebied (april 2017)

De omgevingsvisie Kromme Rijngebied is door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede op 18 april 2017 vastgesteld. De gemeentebesturen van de gemeenten Bunnik, Houten en Wijk bij Duurstede hebben destijds besloten een omgevingsvisie voor het buitengebied van de gemeenten op te stellen: het Kromme Rijngebied.

Het algemene doel van de omgevingsvisie is drieledig:

- ten eerste willen de gemeenten een modern planningsinstrument hebben dat aansluit bij de behoeften die er zijn in het gebied;
- ten tweede willen de gemeenten in dit gebied, dat duidelijk een geheel is, hetzelfde beleid voeren; en
- ten derde willen zij onderzoeken of in de toekomst ook structureel intensiever kunnen samenwerken.

Uitgangspunt van (de realisatie) van de visie is een nieuwe vorm van planologie: uitnodigingsplanologie. Uitnodigingsplanologie is een algemene uitnodiging aan de samenleving om transformatieprojecten te initiëren en uit te voeren. De gemeenten zetten daar wat tegenover en beloven de initiatieven zo actief mogelijk te faciliteren. Deze visie geeft inzicht over hoe de gemeenten zullen handelen. Als het initiatief aansluit op de doelen van de visie kan van de gemeenten een actieve en meedenkende houding in de uitvoering verwacht worden. Samen wordt dan het uitvoeringsbeleid ingevuld.

Het plangebied ligt, zoals in de Omgevingsvisie geformuleerd, 'aan de andere kant' van de Kromme Rijn in het landbouwgebied van de oeverwallen waarin ook 't Goy en Houten liggen. Dit is vooral een agrarisch werkgebied met veel dynamiek. Het is veel minder kwetsbaar dan de andere twee gebieden, maar de waarde als 'buitengebied' in contrast met de stad Utrecht is hoog. Het landbouwgebied van de oeverwallen is een groot deelgebied waar de Kromme Rijn het landschap gemaakt heeft. De rivier heeft op verschillende plekken in het gebied gestroomd. Daarvan zijn rivierrestanten, bochtige wegen en licht glooiende oeverwallen de kenmerken. De bochtige wegen maken het gebied ook aantrekkelijk voor recreanten want je ziet het landschap steeds vanuit een nieuwe hoek als je fietst of wandelt. Dit is geen kwetsbare waarde, veeleer een wezenlijk kenmerk.

De fruitteelt is karakteristiek voor het gebied, maar geen kwetsbare waarde. Het westelijk deel van het gebied 'oeverwallen', waarin het plangebied is gelegen is sterk doorsneden en niet als eenheid herkenbaar.

De visie voor het gebied 'oeverwallen' is gericht op het dynamisch ontwikkelen van het landbouwgebied met een breed pallet aan functies. Ontwikkeling en vernieuwing is gewenst. Maar wel met aandacht voor het effect op het landschapsbeeld zodat het totale effect groen is en het gevoel van buitengebied geeft.

Dit initiatief draagt bij aan het stimuleren en duurzaam ontwikkelen van een langdurig bestaand bedrijf met een sterke binding qua aard van werkzaamheden en werkgelegenheid voor de inwoners van Cothen / Wijk bij Duurstede en omgeving. De inrichting ter plaatse van de Trechtweg en de beleving van toeristen zal leiden tot meer transparantie en 'ruimte' ter plaatse.

De verplaatsing van de activiteiten in zuidwestelijke richting heeft direct invloed op de woon- en leefomgeving van omwonenden. Daarnaast wordt middels de woningbouwrealisatie aan de Ossenwaard een wezenlijk bijdrage geleverd aan het Kromme Rijngebied in brede zin.

Tot slot kan via de uitvoering van de nieuwbouw waarbij rekening wordt gehouden aan de gebieds-/landschapskenmerken en beeldkwaliteit een bijdrage worden geleverd aan de ambities van de visie.

Conclusie

De ontwikkeling binnen het plangebied Trechtweg past qua toekomstbeeld en hoofdlijnen binnen de visie i.c. de visie leidt niet tot belemmering qua realisatie. Dit geldt bijvoorbeeld ook in relatie tot het voornemen aangaande het toepassen van duurzame energieopwekking (plaatsen van zonnepanelen op de bedrijfsbebouwing).

3.3.3 Woonvisie gemeente Wijk bij Duurstede 2021-2030

De woonvisie is op 16 april 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In de woonvisie wordt het wonen integraal belicht. Deze woonvisie is een vervolg op de Woonvisie 2016-2021. De woningmarkt was destijds nog herstellende van de financiële en economische crisis, die tot vraaguitval en stagnatie van de woningbouw had geleid. De afgelopen jaren is de woningmarkt drastisch veranderd, hetgeen aanleiding is geweest om de Woonvisie te actualiseren.

De gemeente Wijk bij Duurstede wil graag met woningbouw aansluiten op de behoefte van de inwoners en daarbij rekening houden met de ontwikkelingen die gaande zijn.

In de woonvisie is opgenomen: *"We willen een vitale gemeente blijven, waarin jong en oud in evenwicht is en we kunnen voldoen aan de woonwensen van onze inwoners. Wijk bij Duurstede is een aantrekkelijke plek waarbij we het verzorgingsniveau van winkels, werkgelegenheid en voorzieningen op peil willen houden. Om te zorgen dat we een fijne, vitale gemeente blijven, is het voor de komende periode ook nodig dat mensen in onze gemeente hun (t)huis kunnen behouden, zo lang mogelijk gezond en veilig blijven wonen en (als woningzoekende) een woning kunnen vinden. De bouw van extra woningen is nodig om de vitaliteit van Wijk bij Duurstede te behouden en waar mogelijk te vergroten".*

Binnen het huidige coalitieakkoord is een aantal uitspraken gedaan met betrekking tot de woningbouw, zowel in aantallen als in programmering. Voor de volledigheid zijn deze onderstaand genoemd.

1.000 woningen extra tot 2030

- ❖ Wijk bij Duurstede is volgens plan binnen vijf jaar volledig klaar met binnenstedelijk bouwen (nog 550 woningen). De komende 10 jaar (tot 2030) zijn naar verwachting in totaal 1.000 woningen extra nodig, deze woningen moeten buiten de rode contour gerealiseerd worden. Om dat te mogen doen, is toestemming nodig van de provincie.
- ❖ De ambitie van 1.000 woningen extra buiten de rode contour wordt opgeknipt in fases waarmee kan worden bijgestuurd op demografische of regionale ontwikkelingen.

Programmering

- ❖ Van de nieuw te bouwen extra woningen buiten de rode contour is 30% sociale huur- en koopwoning (met als inzet 20% huur en 10% koop) en 70% vrije sector huur- en koopwoning.
- ❖ Het huidige woningbestand kent veel eengezinswoningen, er is weinig aanbod voor kleine huishoudens. Door vraaggericht te bouwen moet de doorstroom bevorderd worden. Een variatie in woonvormen, waaronder tiny houses, moet leiden tot een aantrekkelijk woningaanbod voor een breed publiek.
- ❖ Het bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) krijgt de ruimte. Deze vorm biedt groepen met bijzondere woonwensen, maar ook starters de mogelijkheid om woningen te realiseren waarin het reguliere aanbod niet voorziet.

- ❖ Jaarlijks worden maximaal 10 woningen uit het reguliere aanbod van sociale huurwoningen toegewezen aan statushouders.
- ❖ Oriëntatie op innovatieve alternatieve huisvesting met inbegrip van gebruik van de woningen in de flexibele schil en woningtoewijzing in bijvoorbeeld regionaal verband bij gemeenten die daar open voor staan.
- ❖ De bereidheid om hoger te bouwen zodat er meer ruimte voor groen is.

Daarnaast is de Omgevingsvisie (hetgeen in de Woonvisie wordt herhaald) opgenomen dat ; “er vooral voor de eigen bevolking gebouwd moet worden en dat de stad niet volgebouwd moet worden: het is van waarde dat ‘Wijk een groene stad blijft met genoeg ruimte om te spelen, sporten, wandelen of te genieten van de natuur om ons heen’. Er is nadrukkelijk aandacht geschonken aan het belang van gezond leven in onze gemeente. Gezond leven heeft baat bij een mooie en groene woonomgeving. Nieuwbouw in Cothen en Langbroek dient aan te sluiten bij de karakteristieken van het dorp.

Concreet is in de Woonvisie opgenomen dat de gemeente tot en met 2030 jaarlijks 150 woningen wil realiseren. Daarnaast moet er een evenwichtige verdeling zijn in de soort woningen, betaalbaar, huur, koop.

-Plangebied Ossenwaard

De nieuwe woningen dienen te voldoen aan het beleid van de gemeente dat voor nieuwbouw geldt. Door het realiseren van de 34 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de jaarlijkse doelstelling om 150 woningen te realiseren. Daarnaast voorziet het plan in diverse woontypen en voor verschillende bewoners, gericht en vooral gebouwd voor de eigen bevolking. De verdeling betreft Vrijstaand (koop), 2 woningen (6%); Twee-onder-een-kap (koop), 8 woningen (24%); tussen-/hoekwoning (koop onder NHG), 12 woningen (35%) en beneden-/bovenwoningen (sociale huur), 12 woningen (35%). Het plan voldoet hiermee aan de norm van 70% betaalbare woningen.

Voor het plangebied Trechtweg is de Woonvisie niet aan de orde.

Conclusie

Onderhavig ontwikkeling is in overeenstemming c.q. geeft invulling aan de doelen zoals opgenomen in de Woonvisie 2021-2030.

3.3.4 Beleidsplan Milieu duurzaamheid 2016-2020 / Klimaatneutraal 2030

Het beleidsplan Milieu en Duurzaamheid is in samenwerking met de inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers opgesteld. In het plan zijn de doelen en acties opgenomen voor de periode 2016-2020 (en daarna). In het beleidsplan komt duurzaamheid prominent aan de orde. De ambitie om energie neutraal te worden, wordt gesteund door de gebruikers van de gemeente. Naast het besparen van energie door middel van isoleren, ledverlichting en dergelijken, wordt tevens het voorlichten over duurzame technieken en toezicht/handhaving van energievoorschriften bij bedrijven als uitgangspunt genomen.

Wijk bij Duurstede klimaatneutraal 2030

In 2016 heeft de gemeenteraad het beleid “Wijk bij Duurstede klimaatneutraal in 2030” vastgesteld. In het beleid wil de gemeente de doelstelling halen, door geen gebruik te maken van windenergie. Daarnaast is uitbreiding van de geplande biogascentrale (nabij Cothen) of realisatie van een tweede naar alle waarschijnlijkheid niet haalbaar. In het beleid staat de vraag centraal of de ambitie de komende jaren gehaald kan worden. Uit het onderzoek blijkt dat met het bestaande beleid de doelstelling voor 30% gehaald gaat worden. Zonder extra beleid zal Wijk bij Duurstede pas in de 22e eeuw CO2 neutraal zijn. Uit het onderzoek blijkt dat windenergie toch een rol zou moeten gaan spelen.

Met het onderhavige plan worden 34 woningen gerealiseerd worden met aandacht voor duurzaamheid en klimaat. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning kunnen de ambities en de doelen van de gemeente meegegeven worden, zodat hierop met het ontwerp en de bouw ingespeeld kan worden.

Aan de vereisten op grond van de landelijke beleidsregels zoals het Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit bouwwerken leefomgeving alsmede het Handboek klimaatadaptief bouwen van de gemeente Wijk bij Duurstede zal moeten worden voldaan (plangebied Ossenwaard). In het beeldkwaliteitsplan (zie hoofdstuk 4) is hier rekening mee gehouden.

In het kader van duurzaamheid en energie/klimaat wordt voor het plangebied Trechtweg opgemerkt dat het bestaande bedrijfsgebouw reeds voorzien is van zonnepanelen voor het opwekken van energie. Hiermee is het bedrijf op dit moment zelfvoorzienend aangaande elektriciteit voor de gebouwen.

Conclusie

In de omgevingsvergunningsfase zullen de ambities met betrekking tot duurzaamheid en klimaat worden meegegeven. Daarmee wordt afdoende rekening gehouden met voorgaande beleidsdocumenten.

3.3.5 Welstandsnota

Op 19 november 2013 heeft de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede de Welstandsnota 2014 vastgesteld. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft sinds 2004 een welstandsnota waaraan de vormgeving, de kleurstelling en het materiaalgebruik van bouwplannen wordt getoetst. Vanwege nieuwe ontwikkelingen, veranderde inzichten en wetswijzigingen is de nota geactualiseerd. De belangrijkste wijziging in het beleid betreft de introductie van welstandsvrije gebieden. Bouwwerken in die gebieden, vooral woonwijken en bedrijventerreinen, zullen niet langer worden getoetst aan welstandscriteria.

De verplichting tot welstandsadvisering wordt beperkt tot de beschermde stads- en dorpsgezichten, de cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle linten en de belangrijkste toegangs- en doorgaande wegen. Deze gebieden en wegen zijn zeer bepalend voor de beeldpresentatie van de gemeente.

De planuitwerking (stedenbouwkundig schetsontwerp) voor de woningen binnen het plangebied Ossenwaard zijn beoordeeld door Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Mooisticht en positief geadviseerd. Voorwaarde voor de positieve advisering van de commissie is dat bij de uitwerking van het plan aandacht uitgaat naar slimme enscenering en vormgeving. De commissie adviseert om een integraal ontwerp te maken van bebouwing en beplanting, kijkend vanaf met name Ossenwaard. Voormelde dient in een nader en goed uitgewerkt integraal landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan te worden uitgewerkt. Hierin is voorzien.

Het landschappelijke inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Kubiek, beoordeeld en akkoord bevonden. De documenten zijn opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Bij het plan is afdoende rekening gehouden met de eisen van welstand / beeldkwaliteit. Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijk uitgangspunten.

3.4 Conclusie beleid

Op basis van de van toepassing zijnde (ruimtelijke) provinciale- en gemeentelijke beleidsregels is een nadere motivering en onderbouwing opgenomen. Het initiatief is in overeenstemming i.c. niet in strijd met de diverse instructieregels. Beleidsmatig is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen. De volgende aspecten komen aan bod: besluit milieueffectrapportage, bodem, geluid door activiteiten, luchtkwaliteit, geur, milieuzonering, externe veiligheid, wateraspecten, archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, verkeer, brandveiligheid, verlichting, gezondheid, parkeren en ontsluiting, landschap en relatie met andere toestemmingsvereisten.

4.1 Besluit milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is.

In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- ❖ In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- ❖ In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- ❖ In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- ❖ Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a) 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b) 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a) de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b) de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a) de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b) het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

4.1.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

Dit plan voorziet in de planologische kaders voor een functiewijziging van een (agrarisch) bedrijfsperceel naar een woonperceel. Op basis van kolom 1 van bijlage V Ob valt dit onder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Een mer-plicht is niet van toepassing op stedelijke ontwikkelingsprojecten. Overeenkomstig de Omgevingsregeling geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor de ontwikkeling is een mer-beoordeling opgesteld. De gecombineerde mer-beoordeling is als bijlage opgenomen bij deze Toelichting.

4.1.2 Toetsing plangebied Trechtweg

Dit plan voorziet in de planologische kaders voor een functiewijziging van een agrarische gronden naar een bedrijfsterrein voor onder andere opslagdoeleinden en behandelingen.

Op basis van kolom 1 (J10) van bijlage V Omgevingsbesluit is de ontwikkeling aan de Trechtweg in beginsel aan te merken als 'industrieterrein'. Feitelijk is sprake van de uitbreiding van een (bestaande) solitaire bedrijfslocatie voor de vestiging en uitoefening van een bedrijf in het landelijk gebied. Er is geen sprake van een – bestaand of te ontwikkelen 'industrieterrein'. Een (vormvrije) mer-beoordeling is niet aan de orde. Redelijkerwijs levert deze ontwikkeling gelet op de kenmerken van dit project en de plaats van het project geen significante negatieve gevolgen voor het milieu op. In hoofdstuk 4 van de toelichting bij het TAM-omgevingsplan wordt dit nader aangetoond. Voor het plangebied Trechtweg is geen mer-beoordelingsplicht aan de orde.

In de opgestelde (gecombineerde) mer-beoordeling (zie bijlagen) is het plangebied Trechtweg voor zover relevant nader verantwoord.

Conclusie

Het voorliggende omgevingsplan is geen kaderstellend plan zoals bedoeld in artikel 16.36, eerste lid, van de Omgevingswet. Het moet worden behandeld als een besluit (project) zoals bedoeld §16.4.2, wat leidt tot een project-mer-beoordelingsplicht. Daarbij is het plan in beginsel planMER-plichtig (artikel 16.36, tweede lid Omgevingswet), echter is de uitzondering van het derde lid van toepassing. Hierdoor geldt geen planMER-plicht, maar slechts een plan-mer-beoordelingsplicht. Derhalve is sprake van een gecombineerde mer-beoordeling (zowel plan- als project-mer-beoordeling) en kan worden volstaan met een project-mer-beoordeling, omdat die een hoger detailniveau kent.

De ODRU heeft advies uitgebracht (november 2025) betreffende de aanmeldnotitie. Deze dient ten aanzien van het onderdeel ecologie te worden aangevuld. Ook dient een vooroverleg met provincie Utrecht gestart te worden over de stikstofonderbouwing.

De gecombineerde mer-beoordeling is opgenomen in de bijlagen. Onderhavig initiatief betreffen geen activiteiten waarvoor het verplicht is om een milieueffectrapportage uit te voeren op grond van afdeling 16.4 van de Omgevingswet.

4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- ❖ beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- ❖ evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- ❖ duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl.

De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

De gemeente moet:

- ❖ Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- ❖ Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- ❖ Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- ❖ Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. De regels zijn opgenomen in paragraaf 22.2.7.2 van het Omgevingsplan.

4.2.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

In relatie tot de voormalige agrarische – en de niet-agrarische activiteiten (opslag mest, brandstof, etc.) maar met name om vast te stellen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies (bodem) op deze locatie is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de NEN 5740 en de NEN 5707 /NEN 5897. De aanleiding voor het bodemonderzoek vormt de voorgenomen herinrichting van de locatie (geplande ontwikkeling woningbouw). Het doel van het bodemonderzoek is aantonen of op de onderzoekslocatie sprake is van een bodemverontreiniging.

Door Lawijn advies & management is het onderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlagen (rapportnummer 23.5229-A1, maart 2024). Voor de resultaten, conclusies en aanbevelingen van het onderzoek wordt volstaan met een verwijzing naar het rapport.

In hoofdlijnen wordt geconstateerd dat de bodem geen verontreiniging bevat, met uitzondering van de grond tussen de twee voormalige stallen (aangeduid als B3). Hier is in de boven- en de ondergrond nabij de voormalige bovengrondse dieselolietank tussen de twee voormalige stallen een sterke verontreiniging met minerale olie (dieselolie) geconstateerd. De sterke verontreiniging is maximaal aangetroffen binnen het traject van 0.3 tot 3.0 meter beneden maaiveld. Op basis van de verkregen onderzoekresultaten bedraagt de mogelijke omvang van de verontreiniging in de bodemlaag onder de mestkelders circa 150 m³ (traject: 2.0-3.0 m), en in de bovenliggende laag tussen de schuren circa 10 m³ (gemiddeld traject 1.0-2.0 m). Langs de funderingsstroken van de schuren bestaat kans op verdere verspreiding, omdat deze kunnen fungeren als preferente stroombanen. Naast de sterke verontreiniging met minerale olie is in de open puinverhardingslaag in de toplaag van de terreinstrook tussen de twee voormalige stallen een sterke verontreiniging met asbest geconstateerd (traject 0.0-0.2 m). Op basis van de oppervlakte van de verontreinigde terreinstrook (circa 10 m²) bedraagt de omvang van de sterke verontreiniging in de toplaag circa 2 tot 5 m³. De asbestverontreiniging zal moeten worden gesaneerd om toelaatbare risico's te beperken en de asbestverontreiniging te verwijderen voordat andere werkzaamheden ter plekke worden uitgevoerd.

Gezien de mate van verontreiniging en de omvang (overschrijding volumecriterium) van de verontreiniging met minerale zal sprake zijn van een saneringsplicht. Na de sloop van de gebouwen is een nader afperkend onderzoek benodigd om de omvang vast te stellen.

In het plangebied is tevens een grondwaterverontreiniging aanwezig met vluchtige oplosmiddelen (VOCL). De verontreiniging levert bij toekomstige werkzaamheden mogelijk risico's op. Indien er ter plekke van de verontreiniging werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, dienen deze werkzaamheden vooraf te worden gemeld en beoordeeld bij het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming. Deze voorwaarde is van toepassing zolang:

- Er geen evaluatierapport is beoordeeld van fase 2 van de betreffende sanering; en
- De eventuele voorwaarden die uit de beoordeling voortkomen nog moeten worden opgevolgd.

Deze voorwaarde komt pas te vervallen als uit een beschikking (Wbb) op het evaluatierapport en/of nazorgplan blijkt dat er geen sprake meer is van verontreinigd grondwater en/of blootstellingsrisico's.

Primair kan de sanering van de minerale olie en asbestverontreiniging los gezien worden van de lopende VOCl-verontreiniging / -sanering.

Zolang er geen evaluatierapport van fase 2 van de VOCl-sanering is beoordeeld en de eventuele voorwaarden die uit de beoordeling (nazorgbeperkingen) komen worden opgevolgd, is het van belang om de relevante risico's in ogenschouw te nemen en – indien nodig (zie hierna) – op juiste wijze te melden bij het bevoegd gezag.

Gezien de (diverse) verontreinigingen c.q. overschrijding van grenswaarden zijn sanerende maatregelen en/of beschermende maatregelen noodzakelijk. Er is een overlap van de twee voormelde grond- respectievelijk water verontreinigingen op een overgangsrechtlocatie (VOCL). De verontreiniging met minerale olie kan pas nader worden onderzocht als de opstallen zijn gesloopt. En voorafgaand aan de sloop moet de asbestsanering zijn uitgevoerd omdat er ontoelaatbare risico's met asbest zijn. Omdat het een overgangsrechtlocatie betreft, is het nodig om voor de sanering van de minerale olie een melding bij het bevoegd gezag van de lopende sanering in te dienen, de RUD-Utrecht. Er moet een melding op grond van de Wbb worden ingediend.

Als er geen overgangsrecht meer van toepassing is, dan kan een melding sanering van asbest en minerale olie worden ingediend via het DSO (landelijk Omgevingsloket) voor de activiteit 'Saneren van de bodem' onder het Besluit activiteiten leefomgeving (BAL). Dit is afhankelijk van de overlap en de eventuele methode van saneren. Als de verontreinigingen verweven zijn dan is de RUD bevoegd gezag. Zijn de verontreinigingen onderscheidenlijk dan valt de sanering onder de Omgevingswet, maar moet de RUD geïnformeerd worden.

De woningen (bodemgevoelige gebouwen) mogen alleen in gebruik genomen worden na de bouwactiviteit nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen. Deze verplichting volgt uit artikel 5.89 van het Bkl.

Het verlenen van de – voorafgaande – omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de locatie van de verontreiniging(en) kan slechts worden verleend, indien voorafgaand een melding saneren (voor de activiteit Saneren van de bodem) via het DSO of, indien de locatie nog onder overgangsrecht valt, een melding is ingediend op grond van de Wbb. Het gebied waar de melding op van toepassing is moet overeenkomen met het terreindeel waar de maatregelen nodig zijn. Een beschrijving van de voorgenomen maatregelen is ook voldoende. Als de omgevingsvergunning bouwen wordt verleend voordat de sanerende maatregelen zijn uitgevoerd en beoordeeld, moet een vergunningvoorschrift in de omgevingsvergunning worden opgenomen dat de gebouwen, of een gedeelte daarvan pas in gebruik mogen worden genomen nadat het bevoegd gezag is geïnformeerd over de wijze waarop één of meer sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen.

In de huidige situatie is voor dit deel van het terrein geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Alvorens een aanvang te kunnen maken met de bouwwerkzaamheden zal / zullen de verontreiniging(en) afdoende moeten zijn weggenomen of invulling zijn gegeven aan de voormelde voorwaarden.

4.2.2 Toetsing plangebied Trechtweg

Het bedrijf beoefent activiteiten / functie zoals genoemd in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), voorheen Activiteitenbesluit, waarbij eisen gesteld (kunnen) worden aan de mate van bodembescherming. Voor het opslaan en handelingen met stenen en tuinmaterialen (inerte stoffen) en op-/overslag en handelingen met bouwstoffen, grond of bijvoorbeeld compost kan aansluiting worden gezocht bij de voorschriften uit het Bal.

Het plan voorziet – op dit plangebied - niet in het toevoegen van permante woon – of verblijfsruimten, wel in het vergroten van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe gebruik- en bouw mogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem te worden bepaald of deze geschikt is voor het beoogde doel / ontwikkeling. Aangaande het oprichten van bebouwing, op termijn middels een kantoor, zal dit plaatsvinden ter plaatse van het reeds, nagenoeg 40 jaar, bestaande bedrijfsterrein c.q. de vigerende functie Bedrijf. Op deze gronden wijzigt de functie derhalve niet. Aangaande de mate van bodemkwaliteit in relatie tot het aspect 'bouwen' c.q. de feitelijke

invulling en verblijfsduur van personen ligt het in de reden om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren in relatie tot de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Opgemerkt dat in 1995 een verkennend bodemonderzoek door Hopmans & Peters is uitgevoerd (rapport 95-P-257) voor het bestaande bedrijfsgedeelte.

De bodem van het plangebied voldoet voor het gebiedstype 'landelijk gebied' zoals beschreven in de Nota bodembeheer van de ODRU (generiek beleid). Voor de gronden van het plangebied welke onderdeel zijn van de wijziging / vergroting van het functieveld heeft geen verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op deze gronden komen geen woon- of verblijfsruimten. Daarnaast zijn de activiteiten welke aldaar uitgevoerd in beginsel niet bodembedreigend c.q. is sprake van inerte stoffen / goederen. Gerelateerd aan het bestaande landbouwkundige gebruik alsmede het beoogde gebruik (op-/ overslagdoeleinden) mag redelijkerwijs worden geconcludeerd dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde doel / gebruik. Zoals voormeld kunnen op basis van een (wijziging van) de milieu voorschriften c.q. melding Bal worden opgesteld ter bescherming van de bodem.

Conclusie

Het aspect bodem is afdoende onderzocht (Ossenwaard) en / of beoordeeld (Trechtweg) en vormt in beginsel geen belemmering ter realisatie van dit plan.

Ter plaatse van de geconstateerde verontreiniging op de locatie Ossenwaard zullen volgens de richtlijnen van het Besluit kwaliteit leefomgeving bij een overschrijding van de waarde voor toelaatbare bodemkwaliteit sanerende of andere beschermende maatregelen dienen te worden getroffen. Voor de uitvoering van werkzaamheden op of in de bodem ter plaatse van terreindelen met sterke verontreiniging dient een saneringsplan/-melding te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag, ter beoordeling van de voorgestelde saneringsmaatregelen. In verband met de beperkingen tijdens het uitgevoerde onderzoek, dient voorafgaand aan de sanering rekening te worden gehouden met nader afperkend onderzoek op de betreffende terreindelen.

4.3 Geluid door activiteiten

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken (afdeling 3.5 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge).

Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl) gelden specifieke regels. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In dat kader zijn de regels in paragraaf 22.3.4 Bruidsschat van toepassing. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (artikel 22.57 Bruidsschat). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- ❖ activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- ❖ geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- ❖ geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming

met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving moet voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaanbidsgebied een akoestisch onderzoek worden gedaan. Het geluidaanbidsgebied beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden.

Door LBP Sight is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlage (LBP Sight, NOO2_03_L231018 d.d. 16 januari 2025). In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege wegverkeer beoordeeld alsmede een beoordeling of het toenemen van de verkeersbewegingen ter plaatse invloed kan hebben voor geluid bij bestaande woningen.

De conclusie is als volgt:

Conclusie (pagina 8):

Het voornemen is om aan de Ossenwaard 5-7 in Cothen een kleinschalig woningbouwplan te realiseren. Deze notitie is ingegaan op een tweetal 'geluid'aspecten.

De berekeningen geven aan dat vanwege het wegverkeer op de omliggende gemeentewegen de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden op de gevels van de nieuwbouw. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB op de kopgevel van de woning die het dichtst bij de Ossenwaard is gelegen. Voor de gemeentewegen zijn er vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving géén bezwaren tegen de ontwikkeling van de nieuwbouw.

Daarnaast zorgt de toename van het aantal voertuigen (204 mvt/etm) niet voor een waarneembare toename van geluid bij de bestaande woningen. Tevens blijft de geluidbelasting ruimschoots onder de standaardwaarde uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarmee sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie.

- Stemgeluid Natuurspeelplaats

Direct ten westen van het plangebied ligt een natuurspeelplaats. Hier kunnen – onder toezicht en beheer – kinderen komen spelen. De speelweide is geopend maandag tot en met vrijdag van 9:30 tot 17:00 uur en zaterdag en zondag van 11:00 tot 17:00 uur. De speelweide is toegankelijk voor kinderen tot en met 12 jaar onder begeleiding van volwassenen.

De gebruiksintentie is moeilijk in de schatten en erg afhankelijk van het seizoen. In de winter wordt de speelweide nauwelijks gebruikt terwijl in de zomerperiode de speelweide 2 tot 3 keer per week wordt gebruikt door groepjes jonge kinderen.

De feitelijke afstand tussen de natuurspeelweide (toestellen) en de nieuw te vormen woningen bedraagt circa 30 meter. Een groene robuuste groenwal is aanwezig op het perceel van de natuurspeelweide.

Gezien het extensieve gebruik alsmede het gebruik van kinderen tot en met 12 jaar en onder toezicht (in de dagperiode) kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat dit ten aanzien van stemgeluid niet leidt tot een onevenwichtige toedeling van de functie aan locaties.

- Bedrijfsactiviteiten in omgeving (industrielawaai)

In de omgeving zijn diverse bedrijven of activiteiten aanwezig met enige geluidsuitstraling welke in beginsel van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving. Ten westen van het plangebied geldt de bestemming (functie) Maatschappelijk en recreatie – verblijfsrecreatie. Het betreft een zorgboerderij met campingterrein op 55 meter afstand. De richtafstand is 50 meter voor geluid. De werkzaamheden op het terrein zijn in hoofdzaak handmatig (geen geluidsbronnen) zodat er van significante geluidsuitstraling geen sprake is.

Verder ten westen geldt op een afstand van circa 140 meter een bestemming (functie) Agrarisch met de specifieke functieaanduiding grondgebonden veehouderij. Op circa 114 ligt een bestemming hondensport. Aan de Bredeweg en

Willem Alexanderweg, ten oosten van het plangebied, zijn diverse bedrijven aanwezig met een geluidcirkel van respectievelijk 10 of 30 meter. Deze objecten hebben geen geluidsinvloed op het plangebied. De aan te houden afstand is ruim voldoende.

De relevante bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving van het plangebied zijn allen gelegen buiten de richtafstanden van geluid.

4.3.2 Toetsing plangebied Trechtweg

- Wegverkeerslawaai

De ontwikkeling is niet gericht of maakt het niet mogelijk om nieuwe geluidsgevoelige objecten op te richten. De bestaande situatie van de bedrijfswoning of omliggende woning blijft ongewijzigd. Een nadere toetsing aan het aspect wegverkeerslawaai is niet aan de orde.

- Industrielawaai

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van een plan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Onderhavig plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk.

Inzake het aspect 'industrielawaai' is de ontwikkeling c.q. uitbreiding van de activiteiten en met name de 'verplaatsing' c.q. feitelijke vergroting van de afstand tussen geluidrelevante activiteiten (grote geluidsbronnen) van het bedrijf en de ten oosten gelegen woning Trekweg 15 relevant.

Door het initiatief en de daarmee gepaard gaande wijzigingen in gebruik, bebouwing, verkeersaspecten en dergelijk mag de geluidsbelasting in beginsel niet nadelig worden beïnvloeden én dient een en ander met name te leiden tot een reductie van de aanwezige geluidswaarden op het nabij gelegen gevoelige object. Om aan te kunnen tonen dat de uitbreiding aan de Trechtweg 1 niet leidt tot een onevenwichtige toedeling van functies voor de omgeving en wat de consequenties zijn voor woning Trekweg 15 is nader onderzoek gedaan. Door het akoestisch adviesbureau GBS Milieuadvies te Breda is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de omgeving (zie bijlage, rapport R2024.022, versie 3, december 2024). Het conceptrapport is reeds in mei 2021 opgesteld en na beoordeling / advies van de ODRU aangepast. Recent is het rapport geactualiseerd vanwege de beoogde situatie en in het kader van de Omgevingswet.

De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven (zie kader).

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat aan de gestelde normen wordt voldaan. Voor de incidentele activiteiten wordt het ambitieniveau overschreden in de dagperiode. Aan het wettelijk niveau van 50 dB(A) wordt voldaan.

Van een overschrijding of (onevenredige) belasting op de woning Trekweg 15 is geen sprake (meer). De ontwikkeling draagt derhalve bij aan het realiseren van een verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het akoestische rapport zijn enkele geluidreducerende maatregelen opgenomen, waaronder een keerwand aan de buitenzijde van het bedrijfsterrein met een hoogte van 3,5 meter. De keerwand en hoogte is expliciet geborgd op de verbeelding.

De grote geluidsbronnen zijn opgenomen in de planregels alsmede – voor zover van toepassing – de inzet per jaar en de periode (dag) waarin de bronnen actief mogen zijn. Voor de activiteiten 'reinigen van bakstenen' en het van grotere hoogte 'storten van stenen in een container' is opgenomen dat deze activiteiten enkel mogen plaatsvinden indien – conform het akoestisch onderzoek – een keerwand met een hoogte van 6 meter en een lengte van 30 respectievelijk 16 meter aanwezig is. Deze keerwand en hoogte is eveneens opgenomen op de verbeelding.

De keerwand(en) dienen minimaal te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de Omgevingsregeling: Bijlage IVh (Meet- en rekenmethode geluid industrie), hetgeen betekent dat de massa van het scherm tenminste 10 kg/m² bedraagt.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

De waarde van geluid bedraagt ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen. Stap 2 van 45 dB(A) etmaalwaarde uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009 wordt nergens overschreden. Daarnaast wordt het ambitieniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde conform het gemeentelijk geluidbeleid nergens overschreden. Tevens wordt artikel 22.63 lid 1 uit de bruidsschat van 50 dB(A) etmaalwaarde nergens overschreden.

Maximale geluidniveaus

De maximale geluidniveaus (LA,max) bedragen ten hoogste 63 dB(A) in de dagperiode ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen. De richtwaarde van in 1e instantie 65 dB(A) wordt conform stap 2 van de VNG-brochure derhalve op géén enkel punt overschreden. De maximale geluidniveaus (LA,max) bedragen ten hoogste 53 dB(A) in de avondperiode ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen. De richtwaarde van in 1e instantie 60 dB(A) wordt conform stap 2 van de VNG-brochure derhalve op géén enkel punt overschreden. De maximale geluidniveaus (LA,max) bedragen ten hoogste 53 dB(A) in de nachtperiode ter plaatse van de geluidgevoelige gebouwen. De richtwaarde van in 1e instantie 55 dB(A) wordt conform stap 2 van de VNG-brochure derhalve op géén enkel punt overschreden. In het kader van het gemeentelijk geluidbeleid worden de normen voor de maximale geluidniveaus op géén enkel punt overschreden.

Daarnaast wordt artikel 22.63 lid 1 uit de bruidsschat van 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode nergens overschreden.

Indirecte hinder

De indirecte hinder vanwege wegverkeer van en naar de inrichting bedraagt maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de woning aan de Trekweg 15. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt derhalve niet overschreden.

- Mobiliteit / verkeersaantrekkende werking

Het onderdeel mobiliteit en verkeersaantrekkende werking is in beginsel verantwoord én derhalve vergund op grond van de vigerende omgevingsvergunning milieu / melding o.g.v. het Bal. Er is sprake van een groothandel waarbij derden/ bezoekers de locatie al vele decennia aandoen of bezoeken. Daarnaast komen leveranciers bijvoorbeeld stenen of materialen aanvoeren.

Gemiddeld komen er enkele bezoekers per dag met pieken op enig moment van circa 10 - 15 bezoekers (circa 10 personenauto). Deze aantallen zijn voor het landelijk gebied c.q. de Trechtweg / Trekweg als gebiedsontsluitingsweg niet dusdanig dat dit zal leiden tot aanpassing van het wegennet of plaatsen van voorzieningen of dergelijke.

Van een onevenredige verkeersaantrekkende werking is gezien de bestaande activiteiten, vanwege deze ontwikkeling, geen sprake.

Het initiatief is er onder andere opgericht om goede faciliteiten en voorzieningen te bieden voor het parkeren van bezoekers en derden. Op de drukke momenten zijn er tien auto's gelijktijdig aanwezig. Dit initiatief voorziet in de realisatie van 15 parkeerplaatsen voor personenauto's zodat een afdoende parkeercapaciteit is vastgelegd. De parkeerplaatsen worden overeenkomstig de daartoe geldende CROW norm aangelegd. Het plangebied omvat ook (reeds) afdoende aanwezige parkeerplaatsen voor het eigen materieel.

Conclusie

Voor een wijziging omgevingsplan moet worden getoetst aan de instructieregels in het Bkl en rekening worden gehouden met de bruidsschat. Aan de instructieregels c.q. standaardwaarden wordt voldaan. Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de betreffende plangebieden.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht

voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- ❖ er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- ❖ het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- ❖ het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

4.4.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

In artikel 5.54 Bkl is opgenomen dat woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en ten hoogste 1.500 woningen tot een verhoging leidt en derhalve niet NIBM is.

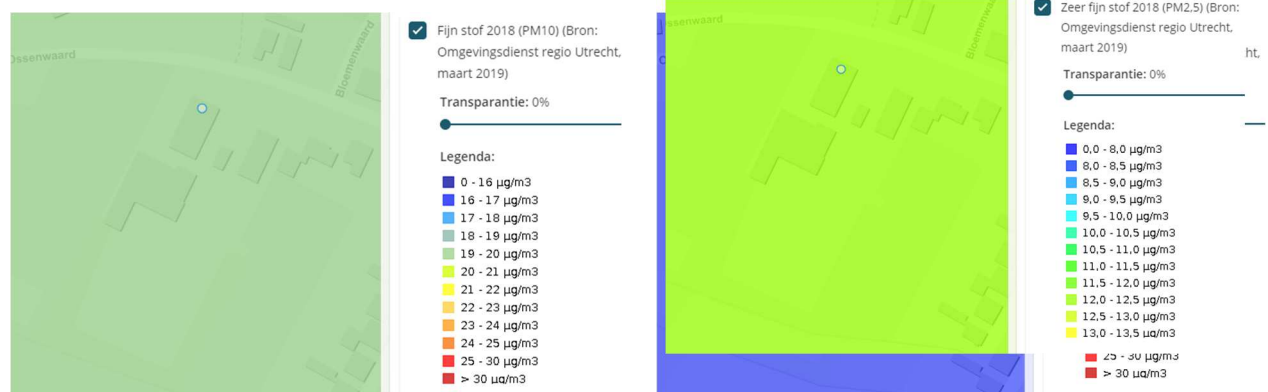
In dit geval is sprake van een woningbouwontwikkeling van 34 woningen via één ontsluitingsweg. Aangezien de ontwikkeling gericht is op 2% t.a.v. de bovengrens is reeds te concluderen dat sprake is van een NIBM situatie. Een nadere berekening is niet benodigd.

Om de realisatie van de woningen planologisch mogelijk te maken, moet aangetoond worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit kader moet eveneens getoetst worden of de huidige en toekomstige luchtkwaliteit voldoet aan de eisen zoals opgenomen in § 2.2.1. van het Bkl.

Informatie over de huidige- en toekomstige blootstelling aan luchtkwaliteit is raadpleegbaar middels het geoportaal van de omgevingsdienst (ODRU).

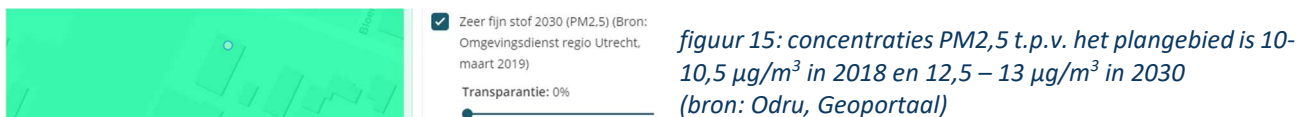
De concentraties zijn in de figuren 14 t/m 16 nader in beeld gebracht voor de concentraties PM₁₀, PM_{2,5} en NO_x. De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de grenswaarde 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie en voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_x geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO_x.

Voor de concentratie fijn stof (PM10) zijn de huidige (2018) en toekomstige (2030) concentraties als volgt:



figuur 14: concentraties PM10 t.p.v. het plangebied is 19-20 µg/m³ in 2018 en 16 – 17 µg/m³ in 2030 (bron: Odru, Geoportaal)

De grenswaarde voor PM10 wordt in de huidige- en toekomstige situatie niet bereikt of overschreden.



figuur 15: concentraties PM2,5 t.p.v. het plangebied is 10-10,5 µg/m³ in 2018 en 12,5 – 13 µg/m³ in 2030 (bron: Odru, Geoportaal)

De grenswaarde voor PM2,5 wordt in de huidige- en toekomstige situatie niet bereikt of overschreden.



figuur 16: concentraties NOx t.p.v. het plangebied is 14-16 µg/m³ in 2018 en 0 – 8 µg/m³ in 2030 (bron: Odru, Geoportaal)

De grenswaarde voor NOx wordt in de huidige- en toekomstige situatie niet bereikt of overschreden.

In de GGD-Richtlijn Luchtkwaliteit en Gezondheid wordt aanbevolen om nieuwe gevoelige bestemmingen, zoals woningen, bij voorkeur niet binnen 150 meter van een snelweg en niet binnen 25/50 (streckende) meter van een drukke weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal te bouwen. Het plangebied ligt verder van dergelijke wegen vandaan, waarmee aan de richtlijn wordt voldaan.

Gesteld wordt dat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie.

4.4.2 Toetsing plangebied Trechtweg

Het omgevingsplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijfsperceel met circa 9.000 m², het oprichten van bebouwing en wijziging van de inrichting, verkeersbewegingen, e.d. Deze categorie is niet opgenomen in artikel 5.54 Bkl zodat een nadere toetsing opportuun is.

De in dit kader relevante bronnen betreffende derhalve de verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen (licht- / zware bronnen) zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek bedraagt in totaal 78 per etmaal. Voor de berekening in het kader van de luchtkwaliteit wordt – als worst-case – uitgegaan van 80 bewegingen welke voor 100% als zware bron wordt aangemerkt.

De NIBM tool is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Hiermee is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Aan de hand van de NIBM-tool is gezien of er met de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Gezien de 'zware bronnen', zoals vrachtwagens etc. is dit aandeel als 'vrachtverkeer' aan te houden (zie figuur 17).

De blootstelling aan luchtverontreiniging is – gebaseerd op een worst-case (dus niet de feitelijke situatie) – zeer beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van de fysieke leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. De uitbreiding van het bedrijf draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet aan de orde (figuur 17).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	80
Aandeel vrachtverkeer	100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,90
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

figuur 17: berekening NIBM

4.5 Geur

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat.

De Bruidsschat bevat regels over:

- ❖ Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- ❖ Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- ❖ Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- ❖ Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur).

In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor.

4.5.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

In de nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven met dierenverblijven. De zorgboerderij Ossenwaard 9 heeft een kleinschalig dierenverblijf. De aan te houden afstand van geur bedraagt 50 meter. De te realiseren woningen komen op een afstand van circa 55 meter zodat de woningen niet gelegen zijn binnen de aan te houden geurcontour.

Het bedrijf Ossenwaard 11/13 is een rundveehouderijbedrijf waarbij gezien de aard en omvang een geurcontour in landelijk gebied van 100 meter aan de orde is. De woningen liggen op circa 140 meter afstand van het bedrijf.

Het plangebied ligt derhalve buiten de aan te houden geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijvigheid, waarmee voldaan wordt aan de bepaalde afstanden in relatie tot geur. Ter plaatse van de woningen is zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omgekeerd wordt de omliggende bedrijvigheid niet (verder) in de bedrijfsvoering belemmerd als gevolg van de voorliggende ontwikkeling.

4.5.2 Toetsing plangebied Trechtweg

De ontwikkeling aan de Trechtweg is niet gericht op het toestaan of wijzigen van een toename aan geurrelevante activiteiten. Het aspect 'geur' is / kan van belang zijn bij reeds aanwezige (tijdelijke) op-/overslag en handelingen met compost of houtachtig materiaal (groen), etc. Op grond van de milieuregels van het Bal dient in beginsel een afstand van 100 meter aan gehouden te worden tot geurgevoelige objecten. Hier wordt aan voldaan. De opslaglocatie bevindt zich, op een vloestofdichte vloer, aan de westzijde van het vigerende functievak – ten zuiden van de bedrijfsbebouwing – op een afstand van ruim 130 meter tot de dichtstbijzijnde woon- / geurgevoelige object (Trekweg 15)

Indien activiteiten met een geurcomponent aan de orde zijn, zal er overeenkomstig de milieuregelgeving (Bal) aan de voorwaarden moeten worden voldaan. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de huidige situatie inzake opslag van groenmateriaal als bestaand onderdeel van het bedrijf van aanvrager.

Conclusie

Voor een wijziging omgevingsplan moet worden getoetst aan de instructieregels in het Bkl en rekening worden gehouden met de bruidsschat. Aan de aan te houden afstanden voor geur van dierenverblijven op grond van het Bkl wordt voldaan.

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Externe veiligheid

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij dit wijzigingsbesluit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden,

rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- ❖ Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- ❖ Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- ❖ Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- ❖ Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- ❖ Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- ❖ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- ❖ Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- ❖ Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

4.6.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

Het plangebied is niet gelegen binnen invloedsgebieden van externe risicobronnen. In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van het initiatief.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan binnen dit plangebied voorziet in de realisatie van een nieuwe kwetsbaar objecten. Het groepsrisico neemt per saldo toe.

In de nabijheid zijn geen risicovolle bronnen, leidingen of transportroutes aanwezig welke invloed hebben op het plangebied.

Ten noordoosten van het plangebied is een tankstation aanwezig langs de provinciale weg. Het plangebied ligt niet in de risicozone. Zie figuur 18 Risicokaart.

4.6.2 Toetsing plangebied Trechtweg

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden. Aangezien er op de bedrijfslocatie niet met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt behoeft het plaatsgebonden risico ook niet nader verantwoord te worden.

Met voorliggend plan wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

4.7.1 Europees beleid

Cumela Advies – Nijkerk

4.7.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

4.7.3 Waterschap Stichtse Rijnlanden

- Waterbeheerprogramma 'Stroomopwaarts' Hoogheemraadschap

De plangebieden liggen binnen het beheergebied van De Stichtse Rijnlanden. Voor de planperiode 2022-2027 is het Waterbeheerprogramma 'Stroomopwaarts : klimaatbestendig en duurzaam' (WBP) van De Stichtse Rijnlanden van toepassing. In dit plan geeft De Stichtse Rijnlanden aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering.

De vijf hoofdthema's zijn:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- gezuiverd afvalwater;
- genieten van water.

Wat betreft veiligheid is het cruciaal dat de waterkeringen voldoen aan de veiligheidseisen en dat bij dijkverbeteringswerken wordt uitgegaan van een duurzaam en robuust ontwerp. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden, zodat het gebied geschikt is om te wonen, werken en recreëren. Daarbij wil De Stichtse Rijnlanden dat het watersysteem op orde en toekomstbestendig wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing.

Gezond water is voor De Stichtse Rijnlanden gezond als er een grote diversiteit aan planten en dieren in kan leven, als het veilig gebruikt kan worden voor recreatie of als grondstof voor drinkwater. Het water kan alleen zo schoon mogelijk gehouden worden als de (natuurvriendelijke) inrichtingen, het beheer en onderhoud van watersystemen worden aangepast. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert De Stichtse Rijnlanden rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Het laatste thema betreft genieten van water. Hoewel dit geen kerntaak voor het waterschap is, is het onderwerp zeer belangrijk omdat deze in relatie staat tot het watersysteem en het waterbeheer. Recreatie en in het bijzonder 'genieten van water' neemt in de Nederlandse samenleving een steeds belangrijkere plaats in. Het waterschap wil de bewoners en bezoekers van het gebied laten genieten van water in een gezonde en veilige omgeving. Zo kan het waterschap ook zijn werk zichtbaar maken voor de bewoners. Het vaarwegbeheer is een wettelijke taak van het waterschap, voor de overige recreatieve thema's neemt het waterschap een adviserende en faciliterende rol aan.

- Instructieregels

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. In dit geval dienen de instructieregels overeenkomstig de waterschapsverordening in acht genomen te worden.

De beleidsuitgangspunten van HDSR zijn te vinden in het handboek water '[Wateradvies bij ruimtelijke plannen - HDSR](#)'. Hierin staan de uitgangspunten over compensatie van verhard oppervlak. Het advies is gericht om een ontwikkeling

klimaatadaptief in te richten en te streven naar een berging op het perceel van 45 mm per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak.

Daarnaast verzoekt HDSR om kansen te benutten voor ecologie en het verbeteren van de waterkwaliteit.

4.7.4 Toetsing plangebied Ossenwaard

De ontwikkeling leidt ertoe dat de mate van verharding afneemt. In de huidige situatie is het gehele terrein verhard. In de nieuwe situatie wordt voorzien in groen, tuin, open terrein en diverse waterbergende voorzieningen. Zie landschappelijk inpassingsplan & beeldkwaliteitsplan.

Bij extreme regenval is de locatie niet gevoelig voor wateroverlast volgens de klimaatstresstest. Het perceel stroomt af op basis van de hoogtekaart richting het oostelijk gelegen perceel. Voorzien wordt om binnen het plangebied voldoende berging te creëren en het terrein zo in te richten dat afstromend water voorkomen wordt. Maatregelen die hieraan kunnen bijdragen zijn; de centrale groenstrook verlaagd aanleggen zodat hier een greppel ontstaat en de parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding uit te voeren.

In het advies van HDSR is het volgende aangegeven:

In het huidige ontwerp staat een inham langs de Rijnsloot ingetekend. Wij zijn in principe niet tegen het graven van extra water. Maar we verwachten dat gezien de vorm van de inham er een grote kans is op vuilophoping. Wij denken dat het aanleggen van een wadi met overloop richting de Rijnsloot effectiever is op deze plek.

Verder zien wij graag dat er een natuurvriendelijke oever wordt uitgevoerd langs de Rijnsloot. Ook zien we kansen om de dam met duiker te verwijderen in het geval de functie van deze dam vervallen is.

Voormelde adviezen zijn verwerkt in het beeldkwaliteitsplan.

De hoeveelheid benodigde waterberging en te realiseren waterberging is berekend op grond van de oppervlakte per soort woning en verhard c.q. onverhard oppervlak. Conform de 'Factsheet Infiltratie- en bergingsvoorzieningen' uit 'Handboek Water in ruimtelijke plannen' van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, wordt een waterbergingsopgave van 45 mm per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak gehanteerd. Deze norm hanteert de gemeente Wijk bij Duurstede ook.

In een afzonderlijke memo Water (zie bijlage Verkavelingsplan; waterberging en compensatie) is de berekening van de hoeveelheid waterberging opgenomen. De benodigde – en beschikbare waterberging is verantwoord. In het plan resteert een bergingscapaciteit van 0,7 m³. Aan de bergingseis wordt voldaan.

Op de bijgevoegde kaart bij de memo Water (zie bijlage) is weergegeven op welke wijze de berging plaatsvindt. Ook is een schouwstrook nabij de Rijnsloot opgenomen.

4.7.5 Toetsing plangebied Trechtweg

Reeds op 3 mei 2021 heeft een vooroverleg met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden omtrent de beoogde ontwikkeling aan de Trechtweg. Naar aanleiding hiervan is onderstaande waterparagraaf nader uitgewerkt en aangevuld. In beginsel is aangesloten bij het standaard wateradvies van het waterschap (o.g.v. de uitgevoerde Watertoets).

Voor de ontwikkeling geldt op basis hiervan onder andere het volgende;

- ❖ *Uit de analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan;*
- ❖ *Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Hierin is / wordt voorzien door de aanleg van een sloot / watergang aan de westzijde van het plangebied (zie inrichtingsplan). Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken of van het terrein*

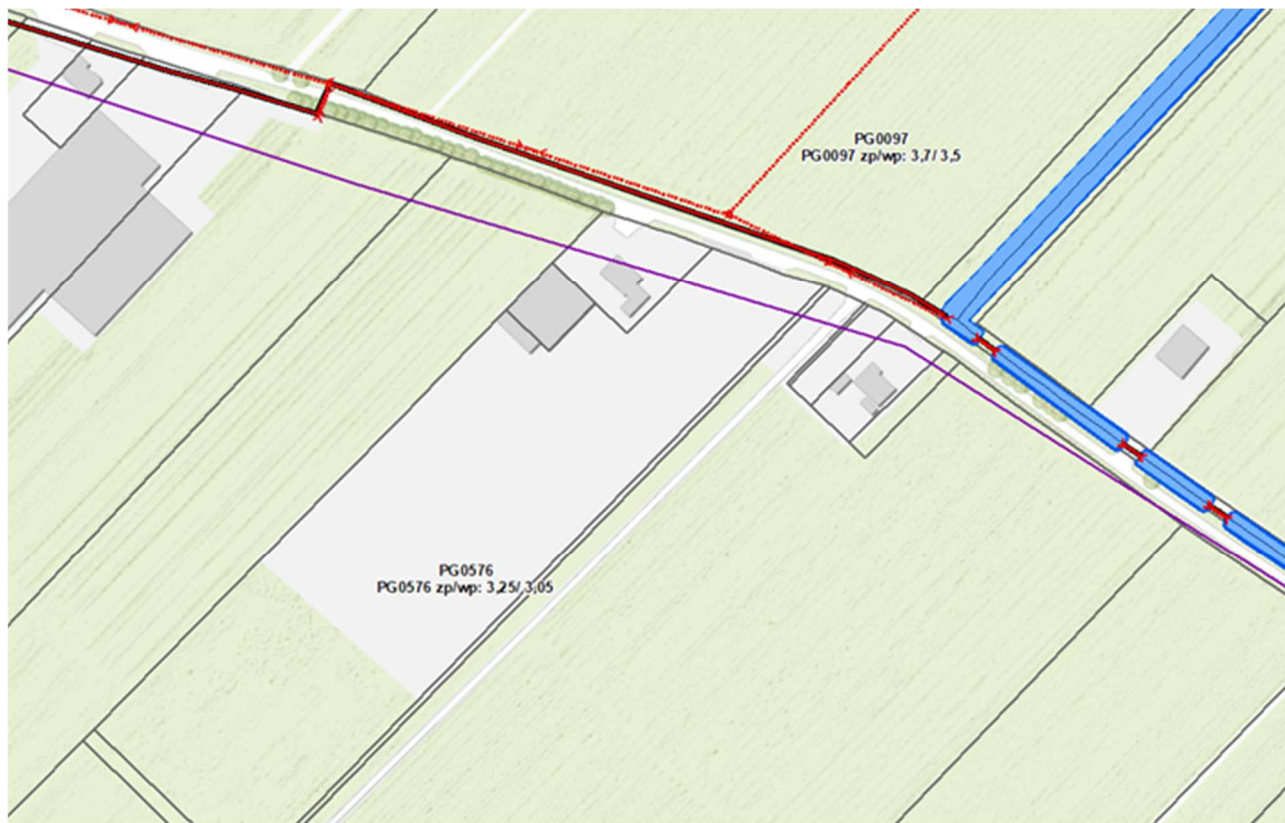
voor zover een sprake is van de opslag van inerte goederen) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

- ❖ Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: Bedrijfsafvalwater blijft volgens bestaande situatie (wijzigt niet); zoals was-/ tankplaats, via slibvang, obas en riolering.
- ❖ Aandachtspunten : Ondanks dat de ruimtelijke ontwikkeling beperkte gevolgen heeft voor het huidige watersysteem, kan het zijn dat er kansen zijn om verbeteringen door te voeren ten behoeve van duurzaam waterbeheer en het klimaatbestendig maken van de leefomgeving (omgaan met extremen als wateroverlast, hitte en droogte). Wij adviseren bijvoorbeeld om bij alle nieuwbouw goed te kijken naar het juiste vloerpeil om wateroverlast te voorkomen, groene daken aan te leggen om hittestress te voorkomen en de juiste beplanting te kiezen afhankelijk van de grondwaterstand tijdens droge perioden. Conform gemeentelijk beleid dient u schoon hemelwater niet af te voeren naar een gemengd rioolstelsel maar te infiltreren in de bodem of af te voeren naar oppervlaktewater (eventueel via een gescheiden rioolstelsel). Voor straten of parkeerplaatsen kunt u halfverharding aanleggen of groenvoorzieningen gebruiken voor tijdelijke waterberging. Meer informatie op ruimtelijkeadaptatie.nl
- ❖ Aanleghoogte : Wij adviseren om de nieuwbouw aan te leggen met een ontwateringsdiepte van minimaal 80 centimeter, en bij voorkeur 1 meter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Rondom het plangebied is / zijn geen watergangen aanwezig (zie figuur 19). Een A-watergang is gelegen ten (noord)oosten van het plangebied. De uitbreiding van het terrein vindt in zuidwestelijke richting plaats waarbij circa 9.000 m² aan verhard oppervlakte wordt toegevoegd. Omdat de ondergrens van > 500 m² overschreden wordt zijn aanvullende maatregelen nodig aangaande de waterhuishouding.

Aan de westzijde wordt een watergang / buffervoorziening aangelegd ter grootte van circa 1.800 m² met een, conform advies van de HDSR, natuurvriendelijke oever aan de westzijde van deze watergang van circa vier meter breed. Het bedrijfsterrein zal een hogere ligging krijgen vanwege ondersteuningslaag en verharding en onder afschot worden geplaatst zodat ook terreinwater af kan vloeien naar deze watergang.

Voor het plangebied geldt peilbesluit PG0576 een zomerpeil van 3,25 meter NAP en een winterpeil van 3,05 meter NAP. Ten noorden van het plangebied ligt een andere peilgebied (PG0097) met een zomerpeil van 3,7 meter en een winterpeil van 3,5 meter. Om voldoende buffercapaciteit te kunnen blijven behouden zal aan de noordkant van de nieuwe watergang (dus ter hoogte van de Trechtweg) een pompput met vlotter (peil 3,25 m) worden aangebracht, zodat afvoer naar de watergang langs de Trechtweg indien nodig kan plaatsvinden. De afvoer zal plaatsvinden via een afwateringsbuis welke wordt aangesloten c.q. uitkomt op één van de inspectieputten in de duikverbinding – onder de Trekweg door - in de Trekwegwetering. Zie ook inrichtingstekening Trechtweg (april 2025).



figuur 19: Uitsnede leggerkaart incl. peilbesluiten van / nabij plangebied

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen aanwezig of uitvoerbaar, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren. Het plan is voorgelegd aan HDSR en nader getoetst. Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het plangebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ❖ ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;

- ❖ verplaatsing van beschermde monumenten;
- ❖ gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- ❖ aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- ❖ aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- ❖ conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De provinciale instructieregels omtrent cultuurhistorische waarden zijn – voor zover van toepassing – opgenomen in de Omgevingsverordening. Zie hoofdstuk 3 van de toelichting.

Het college van de gemeente Wijk bij Duurstede heeft op 30 november 2021 de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) in gebruik genomen. Hierin zijn de waarden per te onderscheiden gebied van de gemeente weergegeven. De CHW-kaart kent geen juridische status en is voornamelijk informatief bedoeld. Om de cultuurhistorische waarden juridisch te borgen in bijvoorbeeld een omgevingsplan is het nodig om hiervoor beleid op te stellen. De CHW vormt hiervoor de basis.

4.8.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

Voor de gronden van het plangebied is op grond van het vigerende omgevingsplan (tijdelijk deel) sprake van een bescherming van archeologische waarden middels de borging in de planregels ex. artikel 27 (Waarde – Archeologie 3)

Beleids categorie 3 omvat de categorie 'hoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft (landschappelijke) zones met naar verwachting een hoge dichtheid aan archeologische sporen, mede naar aanmelding van de inventarisatie van cultuurhistorische objecten en structuren (ligging in de Limeszone). De beleidsdoelstelling voor deze categorie is om archeologische vooronderzoek vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Gezien de totale bodemingrepen binnen het plangebied en de ligging binnen de 'oude tak' van de Kromme Rijn, waardoor de gronden waarschijnlijk zijn bewoond ten tijde van het Romeinse Rijk is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro, rapport nr 23111, december 2023 (bijlage bij Toelichting).

Het onderzoek geeft geen aanleiding voor archeologisch vervolgonderzoek. Het rapport is in januari 2024 beoordeeld door het bevoegd gezag en akkoord bevonden.

Indien er tijdens de civiele bodemingrepen in vrijgegeven gebied onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel worden vermoed, dan geldt de formele plicht conform de Erfgoedwet 2016 om deze zogenaamde toevalsvondsten te melden bij het Rijk. Deze melding kan ook worden gedaan bij de gemeente Wijk bij Duurstede.

In relatie tot cultuurhistorie is de binnen het plangebied gelegen karakteristieke woonboerderij van belang. Bij de inrichting van het plangebied is middels de indeling van 'erven' rekening gehouden met de invloed en uitstraling van de karakteristieke boerderij. De nadere detaillering is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

De gronden van het plangebied zijn niet opgenomen c.q. gewaardeerd in relatie tot cultuurhistorische waarden op grond van de gemeentelijke CHW-kaart.

Het plangebied wordt verder begrensd door de Rijsloot. De Rijsloot is een waterloop uit de Vroege Middeleeuwen die het overtollige water uit het gebied ten zuiden en westen van Cothen afvoerde naar de Kromme Rijn. De Rijsloot heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Door de ontwikkeling van het "hofje" ontstaat een verbetering t.o.v. de huidige rommelige situatie. Hierdoor komt de aanwezige cultuurhistorische waarde beter tot uitdrukking. Bij de ontwikkeling zijn de aanwezige cultuurhistorische waarden in de directe omgeving betrokken. De ontwikkeling heeft hierdoor een (geringe) positieve invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarde in de directe omgeving.

De nadere detaillering is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

4.8.2 Toetsing plangebied Trechtweg

Het plangebied valt deels (m.u.v. bestaand bedrijfslocatie) binnen gronden welke op grond van de CHW-kaart van de gemeente in relatie tot cultuurhistorische waarden als 'hoog' zijn gewaardeerd (figuur 20).

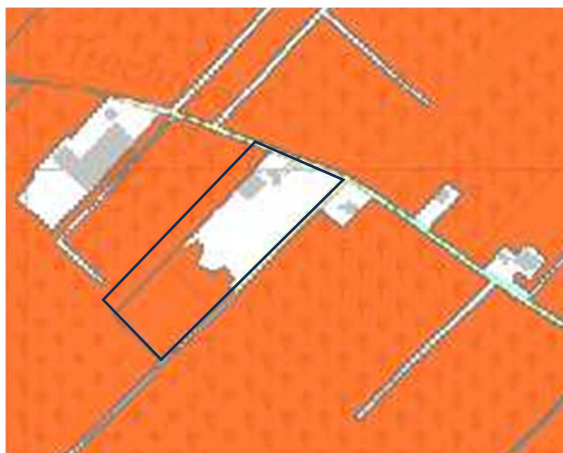
Het plangebied ligt binnen een gebied welke wordt geduid als 'oeverwallen Kromme Rijn en oudere stroomruggen'. In of nabij het plangebied zijn geen monumenten of waardevolle gebouwen aanwezig. De cultuurhistorische waarden ligt in het karakteristiek en de inrichting van het landschap in brede zin. Bij de uitwerking van het landschapsplan zijn met de betreffende waarde van het gebied en met name de karakteristieke indeling (zoals lengteverkaveling / slotenpatroon / landschapselementen) rekening gehouden. Zie ook paragraaf 3.2.1 alsmede het landschapsplan Trechtweg.

Eveneens geldt voor het plangebied een bescherming van de archeologische waarden op grond van de bestaande planregels ex. Artikel 27 (Waarde – Archeologie 3) of artikel 28 (Waarde – Archeologie 4). Waarde – Archeologie 3 is reeds van toepassing op het gebied waar de functie Bedrijf van toepassing is en op het noordelijke deel van het perceel ten westen van de bedrijfswoning, zone parallel met Trechtweg. Voor het zuidwestelijke deel (wijziging / uitbreiding) is op grond van het van rechtswege van toepassing zijnde omgevingsplan Waarde-Archeologie 4 van toepassing. Dit omvat de categorie 'middelhoge archeologische verwachting' van de archeologische verwachtingenkaart. Het betreft landschappelijke zones met naar verwachting een gemiddelde dichtheid aan archeologische sporen,. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is om archeologische vooronderzoek vast te stellen of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

De volgende ontheffingscriteria zijn op deze categorie van toepassing:

- > Oppervlakte plangebied tot 5.000 m²;
- > diepte bodemingreep tot 100 cm onder maaiveld.

Op deze gronden is alleen sprake van 'aanleggen' of 'uitvoeren van werken'. De genoemde oppervlakten worden echter overschreden. Het totale plangebied binnen Waarde-Archeologie 4 is meer dan 5.000 m². Voor het graven van de nieuw aan te leggen sloot / watergang zijn ingrepen dieper dan 100 cm onder maaiveld aan de orde.



Figuur 20: Plangebied Trechtweg en ligging t.o.v. CHW-kaart (Wijk bij Duurstede)

Betreffende de diverse ingrepen in de bodem is middels een archeologisch (voor-)onderzoek de cultuurhistorische- en archeologische situatie van het plangebied in kaart gebracht. Het onderzoek is uitgevoerd door ArcheoPro, rapport nr 23089, februari 2024 (bijlage bij Toelichting). Het rapport is in februari 2024 beoordeeld door het bevoegd gezag en akkoord bevonden.

Op basis van het onderzoek en daarbij behorend advies blijkt het volgende:

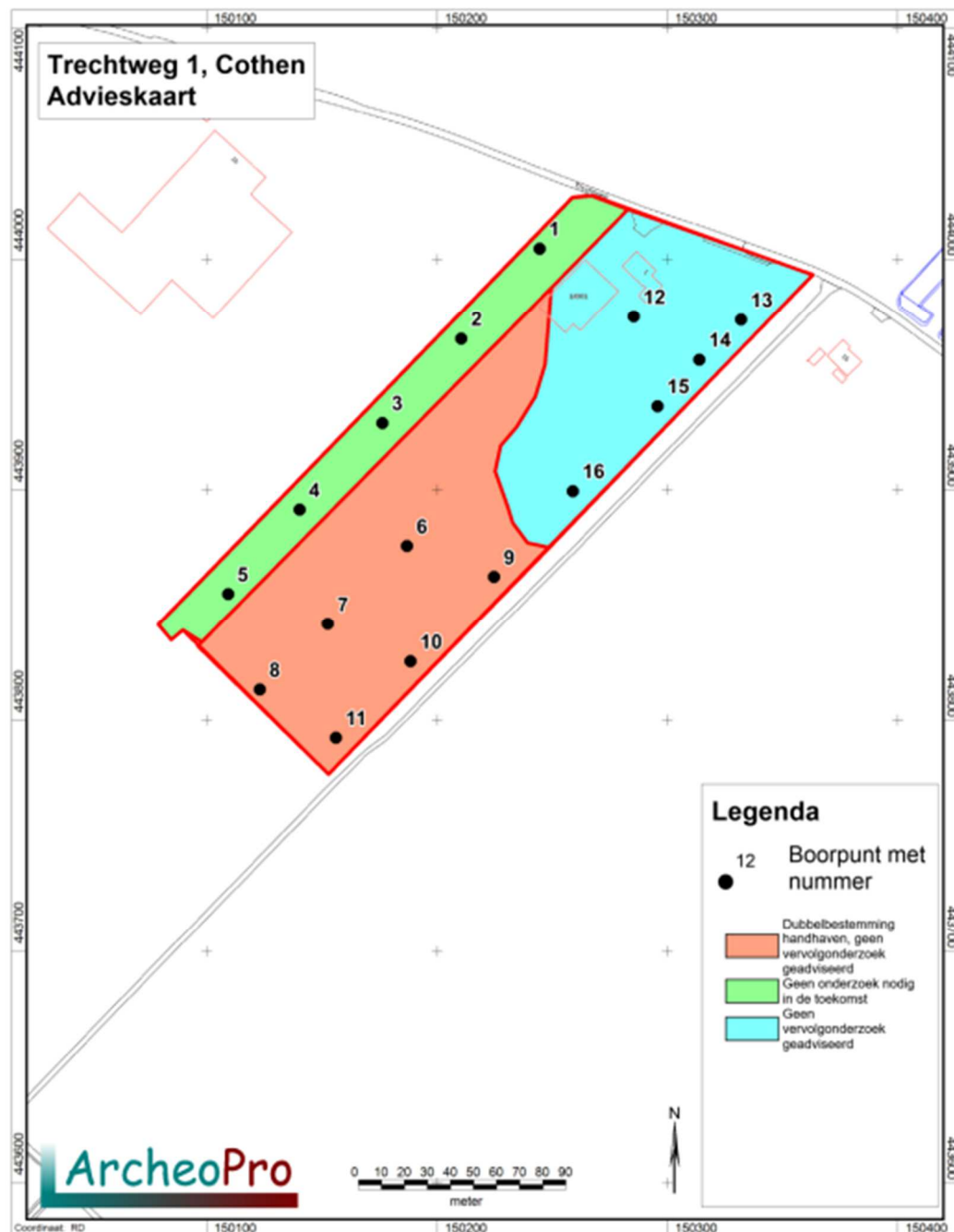
4.1. Selectieadvies (pagina 35 van onderzoek ArcheoPro, 23089)

De aaneengesloten boorraai die is gezet langs de noordwestrand van het plangebied waarop een watergang zal worden gegraven, heeft voldoende aangetoond dat in deze zone geen archeologische resten hoeven te worden verwacht. Voorafgaande aan deze diepe ingreep wordt derhalve geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het grootste deel van de overige ingrepen betreft de herinrichting van het huidige opslagterrein en zal niet tot bodemingrepen leiden die dieper reiken dan de huidige verstoringsdiepte. In deze zones wordt derhalve voorafgaande aan de voorgenomen inrichtingswerkzaamheden geen vervolgonderzoek geadviseerd maar wordt wel aanbevolen om de archeologische dubbelbestemming te handhaven. Indien in deze zones plaatselijk toch ingrepen zullen plaatsvinden die dieper reiken dan dertig centimeter beneden het maaiveld en de eventueel daaronder gelegen komklei, wordt aanbevolen om voorafgaande hieraan karterend booronderzoek te verrichten in een dichtheid van twintig boringen per hectare. Voor de zone waarin de bouw van de nieuwe loods en kantoorruimte is gepland wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd omdat hier geen vlakdekkende bodemingrepen zullen plaatsvinden die dieper zullen reiken dan de dikte van het ophogingspakket en de onderliggende komklei (anderhalve meter) en hier bovendien ondanks de hoge boordichtheid van tien boringen per hectare, geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Genoemde adviezen zijn overgenomen en verwerkt in de regels respectievelijk de aanduidingen op de verbeelding.

Op grond van de resultaten van het onderzoek is door ArcheoPro een advieskaart opgesteld (zie figuur 21). Voor de gronden in de groene- en blauwe zone vervalt de dubbelbestemming Archeologie. Voor de gronden waarvoor nu de Waarde-Archeologie-4 geldt, wordt de contour aangepast (zie oranje zone) en worden de regels aangepast conform het advies (Waarde-Archeologie 2a). Voor deze gronden wordt een maatwerkvoorschrift voor archeologisch onderzoek opgenomen, indien er bodemingrepen plaatsvinden over een oppervlakte van 0 m² én dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld. In de planregels is het maatwerk opgenomen.

Indien er tijdens de civiele bodemingrepen in vrijgegeven gebied onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan wel worden vermoed, dan geldt de formele plicht conform de Erfgoedwet 2016 om deze zogenaamde toevalsvondsten te melden bij het Rijk. Deze melding kan ook worden gedaan bij de gemeente Wijk bij Duurstede.



Figuur 21: Advieskaart Archeologie, plangebied Trechtweg

Conclusie

Het archeologisch- en cultuurhistorisch beleid i.c. waarden zijn opgenomen als instructieregels in het TAM-omgevingsplan. Op grond van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen onevenredige invloeden zijn op de archeologische waarden welke de uitvoering in de weg staan. De uitkomsten en adviezen uit het onderzoek voor het plangebied Trechtweg zijn specifiek verwerkt in het plan (in de vorm van maatwerk). Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.9 Ecologie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de

soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Voor deze aspecten zijn diverse regels opgenomen in het Bkl.

4.9.1 Gebiedsbescherming

- Natura 2000 gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000- gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000- gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- ❖ Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- ❖ Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- ❖ De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

- Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.9.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- ❖ er soorten aanwezig zijn; en
- ❖ welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.9.3 Toetsing plangebied Ossenwaard

Binnen het plangebied is sprake van het amoveren van (oude) gebouwen, verwijderen van bomen etc. De kans dat er sprake is van het verstoren van beschermde dieren of plantensoorten is op voorhand niet uit te sluiten.

Door Blom Ecologie is een quick-scan Ecologie uitgevoerd (bijlage Blom Ecologie, Quicksan Wet natuurbescherming Ossenwaard 5-7 te Cothen, project 2023-0197 d.d. 19 april 2023). Op grond van het onderzoek is niet uit te sluiten dat

er sprake is van verblijf- of foerageerplaatsen van de huismus, kerkuil, steenmarter, steenuil en vleermuizen. Middels aanvullend ecologisch onderzoek is vastgesteld dat de te slopen bebouwing een functionele betekenis heeft als essentieel leefgebied van de steenuil en als verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen (Blom Ecologie B.V., project: 2023-0557, 25 oktober 2024). Naar aanleiding van is een mitigatieplan (Blom Ecologie B.V, project 2024-1664, 30 januari 2025 incl. aanvullingen) opgesteld voor een (afzonderlijke) aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit.

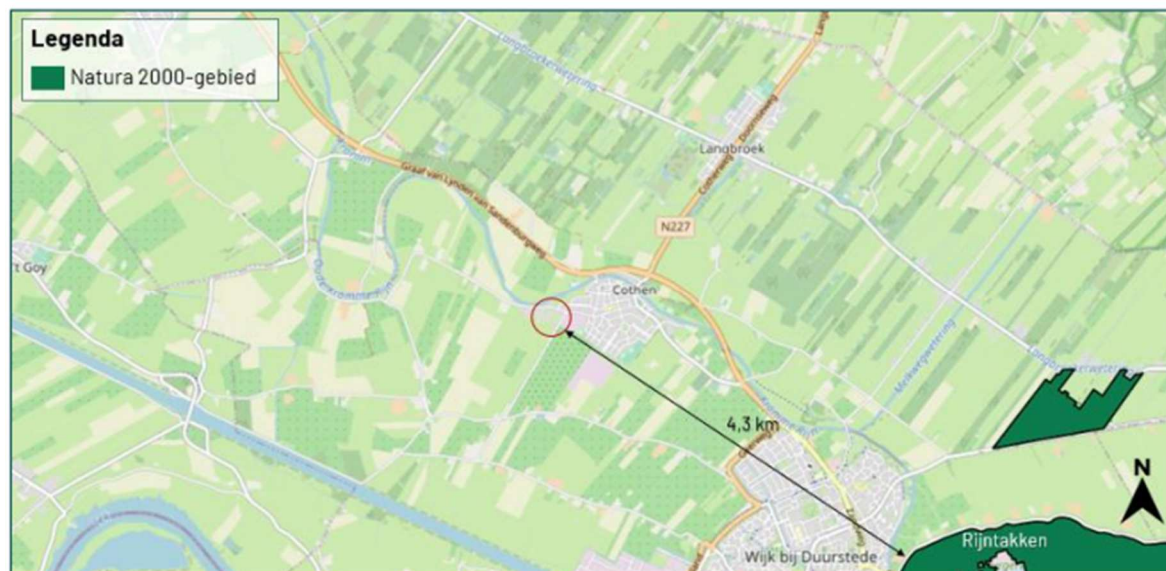
De betreffende vergunning voor een Flora- en Fauna activiteit is op 16 oktober 2025 (zaaknummer Z-PU-2025-000217) verleend door de Provincie Utrecht. Bij de uitvoering van het plan zullen met de voorwaarden c.q. het mitigatieplan rekening worden gehouden.

Opgemerkt wordt dat bij de inrichting van het plangebied gebruik wordt gemaakt van openbare (diervriendelijke) verlichting.

Daarnaast dient om negatieve effecten omtrent gebiedsbescherming uit te sluiten, vooraf een berekening door middel van de AERIUS-Calculator uitgevoerd te worden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Indien op grond van het nadere onderzoek sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen.

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland, Groene contour of weidevogelkerngebied. Op een afstand van circa 140 m ligt het Natuurnetwerk Nederland (zie figuur in hoofdstuk 3 Provinciaal beleid). Op een afstand van circa 5,2 km ligt de Groene contour. Ten aanzien van provinciaal aangewezen gebieden geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

De planlocatie maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 4,3 km ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' (zie figuur 22).



Figuur 22: Plangebied ossenwaard en ligging t.o.v. Natura 2000-gebied Rijntakken

De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de realisatie van 34 nieuwbouwwoningen. Ondanks dat deze buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden.

Indien op voorhand in redelijkheid niet kan worden uitgesloten dat de aangevraagde (ruimtelijke) ontwikkeling zal leiden tot een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied waar de kritische depositiewaarde is bereikt, is een natuurvergunning nodig en dient een passende beoordeling te worden verricht (artikel 16.53c, Omgevingswet). De vergunning mag slechts worden verleend als uit de passende beoordeling blijkt dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het project. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen (kunnen) worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan of project geen doorgang vinden (zonder een daartoe strekkende vergunning).

Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS-calculator. De uitgangspunten zijn opgenomen in het rapport Toelichting uitgangspunten Aerijs-stikstofdepositie (mei 2026).

Uit de berekeningen blijkt dat er voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase geen sprake is van significant negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en derhalve geen vergunningplicht.

4.9.4 Toetsing plangebied Trechtweg

Het plangebied bestaat uit een bestaande bedrijfslocatie (blijft ongewijzigd) én deels uit agrarische grond, waarvan een gedeelte (circa 9.000 m²) – ten zuidwesten – als landbouwgrond in de vorm van bouwland (maïs) in gebruik is en het andere deel (ten westen van plangebied) als boomgaard. Het plangebied ligt binnen landelijk gebied, derhalve behoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij de onderhavige locatie en de eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Wet Natuurbescherming (onthefing / vrijstelling).

Het plangebied (bestaand bedrijfslocatie) en de landbouwgronden zijn van oudsher al vele jaren in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.

Er is sprake van een functiewijziging van agrarisch naar (deels) niet-agrarisch (bedrijf). Van sloop of amoveren van bebouwing of het kappen van bomen, waarin zich redelijkerwijs (vaste) verblijf- of broedplaatsen bevinden (in laagstam fruitbomen is dit niet gebruikelijk) is redelijkerwijs geen sprake. Aangezien sprake is van een bestaande locatie / stedelijke ontwikkeling, waarbij de bebouwing en inrichting gelijk blijft, is de kans dat er bij het verharderen en het bouwrijp maken van de betreffende gronden sprake is van aantasting van vaste woon- en verblijfplaatsen van aanwezige flora- en fauna zeer nihil.

Een nadere toetsing van de aanwezige flora- en fauna c.q. het uitvoeren van een quick-scan is niet opportuun.

- Stikstof

Het aspect 'stikstofdepositie' is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Dit besluit is nog niet bekend.

De in dit plan benoemde ontwikkelingen voor de Trechtweg hebben mogelijk negatieve gevolgen vanwege stikstofdepositie op het meest dicht nabij gelegen Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek of de Rijntakken (zie figuur 23). Wanneer de ontwikkeling bijvoorbeeld gepaard gaat met extra verkeersbewegingen of er nieuwe activiteiten (planologisch) plaats mogen vinden welke leiden tot een toename aan stikstofuitstoot (i.c. depositie) op Natura-2000 gebieden zal ter onderbouwing een voortoets / passende beoordeling moeten worden uitgevoerd.

Het initiatief richt zich met name op het vergroten van het functievak voor een bestaand niet-agrarisch bedrijf.

De beoogde situatie (gebruiksfase) is feitelijk een voortzetting van de reeds bestaande activiteiten – op een groter bedrijfslocatie - en de daaraan ten grondslag liggende milieutechnische besluiten. Voor de inrichting is een revisievergunning verleend op 31 mei 1994 alsmede een veranderingsvergunning op 27 oktober 1998. Deze besluiten kunnen redelijkerwijs als grondslag voor N-veroorzakende activiteiten dienen ten tijde van de Europese referentiedatum, zijnde de datum van de aanwijzing van het nabijgelegen Natura 2000-gebied (peildatum 7 december 2004 en 24 maart 2000). Dit is relevant indien er sprake is van intern salderen (c.q. vergunningplicht).

Voor de beoogde ontwikkelingen (aanleg- en gebruiksfase) is een stikstofberekening uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS-calculator. De uitgangspunten zijn opgenomen in het rapport Toelichting uitgangspunten Aeries-stikstofdepositie (mei 2026). Aangezien significante effecten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is door RHO Adviseurs een Passende Beoordeling voor de planlocaties Trechtweg & Ossenwaard uitgevoerd (mei 2026). Rekening is gehouden met het advies van de ODRU (november 2025) en de adviezen van de Provincie Utrecht (voorjaar 2026). Tevens heeft een vooroverleg met de Provincie Utrecht plaatsgevonden.

De recente rapporten (Passende Beoordeling, toelichting en Aeries-berekeningen) zijn opgenomen in de bijlagen.

Voor het plangebied Trechtweg is een aanvraag omgevingsvergunning Natura 2000 aangevraagd in april 2026. Deze aanvraag is (nog) in behandeling en volgt een afzonderlijk traject.

Op grond van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2026:193 d.d. 14 januari 2026) heeft de gemeenteraad een 'vergewisplicht'. Dit betekent dat de raad aan zijn motiveringsverplichting (voor het TAM-omgevingsplan) kan voldoen door zich ervan te vergewissen dat in openbaar raadpleegbare gegevens geen aanwijzingen staan dat het bevoegd gezag dat verantwoordelijk is voor het treffen van instandhoudings- en passende maatregelen (i.c. de Provincie Utrecht) de wijziging of beëindiging van de referentiesituatie nodig acht als instandhoudings- of passende maatregel. Deze vergewisplicht als invulling van de motiveringsverplichting van het additionaliteitsvereiste geldt voor de inzet van alle mitigerende maatregelen (zoals intern- en extern salderen) die worden ingezet in een bestemmingsplan (dan wel TAM-omgevingsplan) dat wordt vastgesteld door de raad.

4.9.5 Cumulatie

Ongeacht dat er sprake is van één plan zijn de activiteiten aan de Ossenwaard of Trechtweg respectievelijk twee verschillende projecten. De planning voor de activiteiten zal gefaseerd (verdeeld over meerdere jaren) uitgevoerd worden. De uitgangspunten van de N-veroorzakende activiteiten per deelgebied zijn opgenomen in het rapport Toelichting uitgangspunten Aeries-stikstofdepositie (mei 2026).

Aangezien significante effecten op voorhand niet uit te sluiten zijn, is door RHO Adviseurs een Passende beoordeling opgesteld (mei 2026). De Passende Beoordeling, toelichting uitgangspunten en de projectberekeningen Aeries voor de deelgebieden zijn opgenomen in de bijlagen.

Indien op voorhand in redelijkheid niet kan worden uitgesloten dat de aangevraagde (ruimtelijke) ontwikkeling zal leiden tot een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied waar de kritische depositiewaarde is bereikt, is een natuurvergunning nodig en dient een passende beoordeling te worden verricht (artikel 16.53c, Omgevingswet). De vergunning mag slechts worden verleend als uit de passende beoordeling blijkt dat de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden niet aangetast worden door het project. Eventueel worden maatregelen opgenomen die getroffen (kunnen) worden om dit te bereiken. Als niet aangetoond wordt dat aan de instandhoudingsdoelstellingen voldaan wordt, kan het plan of project geen doorgang vinden (zonder een daartoe strekkende vergunning).

Om die reden is een stikstofberekening uitgevoerd met de meest recente versie van AERIUS-calculator. De uitgangspunten zijn opgenomen in het rapport Toelichting uitgangspunten Aeries-stikstofdepositie (mei 2026).

Uit de berekeningen blijkt dat er voor de sloop-, bouw- en gebruiksfase geen sprake is van significant negatieve effecten op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden en derhalve geen vergunningplicht.

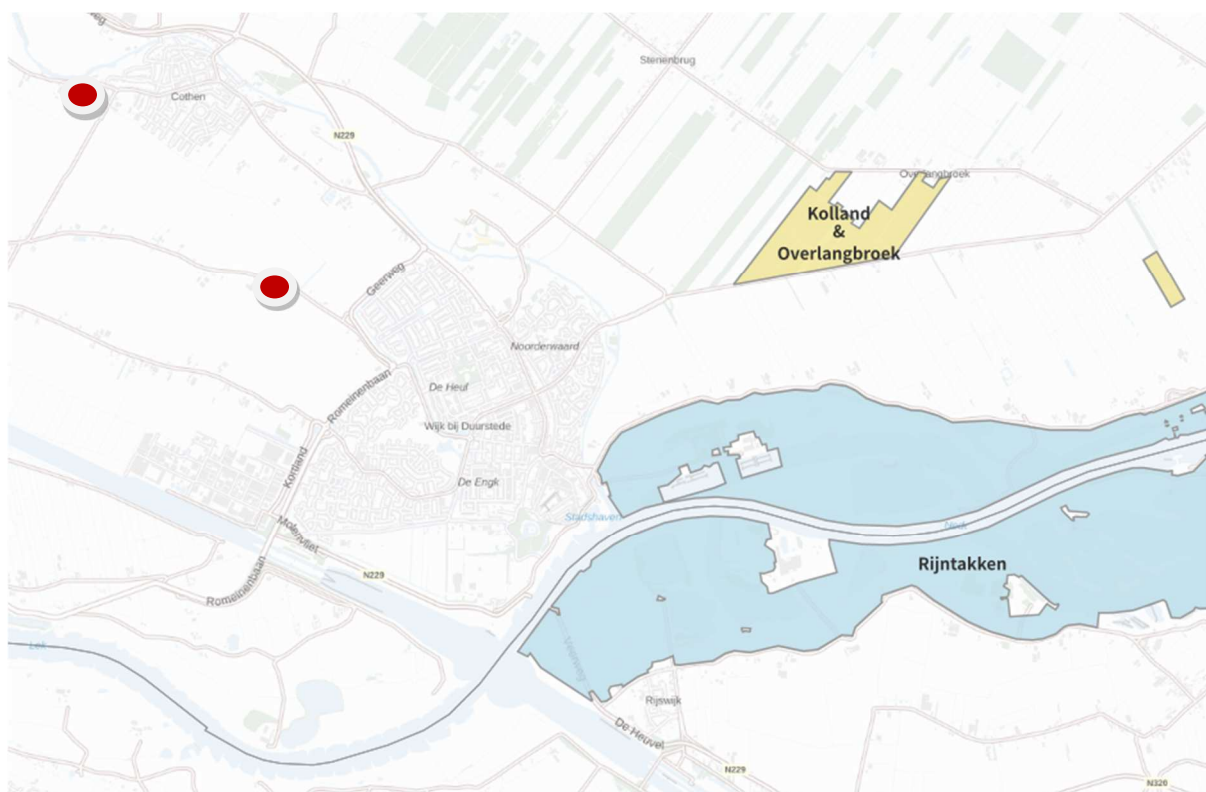
Voor het plangebied Trechtweg is een aanvraag omgevingsvergunning Natura 2000 aangevraagd in april 2026. Deze aanvraag is (nog) in behandeling en volgt een afzonderlijk traject.

Conclusie

De aangevraagde ontwikkelingen voldoen aan het soortenbeschermingsregime en het gebiedsbeschermingsregime dat is neergelegd in het Bkl. De toetsing van de diverse onderdelen heeft plaatsgevonden. Op grond van de ecologische (passende) beoordeling wordt geconcludeerd dat significante effecten als gevolg van het voornemen op de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied Kolland en Overlangbroek op voorhand geheel kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing van de provincie Utrecht vindt nog plaats.

Voor specifieke onderdelen (Natura 2000- of flora -/ fauna-activiteit) zijn omgevingsvergunningen aangevraagd (in behandeling) of reeds verleend.

Op grond van jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2026:193 d.d. 14 januari 2026) heeft de gemeenteraad een 'vergewisplicht'. Dit betekent dat de raad aan zijn motiveringsverplichting (voor het TAM-omgevingsplan) kan voldoen door zich ervan te vergewissen dat in openbaar raadpleegbare gegevens geen aanwijzingen staan dat het bevoegd gezag dat verantwoordelijk is voor het treffen van instandhoudings- en passende maatregelen (i.c. de Provincie Utrecht) de wijziging of beëindiging van de referentiesituatie nodig acht als instandhoudings- of passende maatregel. Deze vergewisplicht als invulling van de motiveringsverplichting van het additionaliteitsvereiste geldt voor de inzet van alle mitigerende maatregelen (zoals intern- en extern salderen) die worden ingezet in een bestemmingsplan (dan wel TAM-omgevingsplan) dat wordt vastgesteld door de raad.



Figuur 23: Ligging plangebieden t.o.v. Natura 2000-gebieden

4.10 Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

4.10.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

Nabij het plangebied Ossenwaard zijn diverse gronden gelegen welke op grond van het van rechtswege geldende omgevingsplan sprake is van de functie agrarisch. Deze gronden, waaronder ten westen en zuiden van het plangebied, zijn in beginsel primair aangewezen als landbouwgrond (zie figuur 5), waarbij rekening dient te worden gehouden met spuitzones.

Het perceel (grasland) ten westen van het plangebied is primair in gebruik conform de daartoe strekkende omgevingsvergunning als natuurspeelplaats (voor kinderen). De gronden zijn feitelijk niet meer in gebruik als landbouwgrond / grasland en derhalve vindt de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet plaats. De woningbouwontwikkeling leidt derhalve niet tot beperkingen of invloeden op het landbouwkundig gebruik. Eveneens is het niet aannemelijk, gezien het huidige gebruik in combinatie met de nabij gelegen maatschappelijke functie (Ossenwaard 9), en de genoemde natuurspeelplaats dat het bedrijfsmatig gebruik als landbouwgrond wordt hervat.

De landbouwgrond ten zuiden van het plangebied is in gebruik als grasland. De toepassing van gewasbeschermingsmiddelen vindt – voor zover reeds van toepassing – op deze gronden c.q. in relatie tot het gebruik als grasland niet of zeer beperkt plaats. De afstand vanaf het perceel tot aan de te realiseren woningen bedraagt circa 20 meter. Het landbouwperceel en het plangebied worden gescheiden door de ecologische waterloop Rijnsloot. Vanwege de waterloop geldt er voor het landbouwperceel een bufferstrook van 5 meter waar binnen geen gewasbeschermingsmiddelen of meststoffen worden toegepast op grond van het Gemeenschappelijk landbouwbeleid (en mestwetgeving). Regels en afstandseisen zijn eveneens opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving.

De Rijnsloot is aangewezen in de legger van het Hoogheemraadschap. Bij het vrijkomen van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelt geldt dat dit niet alleen zou mogen leiden tot eventuele drift richting het plangebied (of bestaande woningen aan de Bredeweg), maar tevens ook niet tot een lozing op het oppervlaktewater. De eigenaar / gebruiker van het landbouwperceel beschikt niet over een watervergunning of toestemming voor een dergelijke lozing op het oppervlaktewater.

Zoals aangegeven is het betreffende landbouwperceel in gebruik als grasland. Planologisch zijn ook andere teelten toelaatbaar, zoals boom- en fruitteelt, waarbij het toepassen van bestrijdingsmiddelen middels zijwaarts of opwaartse bespuiting aan de orde kan zijn. In dat geval geldt een spuitzone van 50 meter. Op grond van het vigerende Omgevingsplan Buitengebied 2015 is in de planregels het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van de boom- en fruitteelt binnen een afstand van 50 meter van bestemmingsvlakken van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, als strijdig gebruik aangemerkt (zie artikel 3.4.4, onder g). Het is derhalve niet aannemelijk dat er binnen een afstand van 50 meter vanaf het plangebied teelten zullen plaatsvinden waarbij zij- en opwaarts gespoten wordt en derhalve leidden tot mogelijk schadelijk effect voor de volksgezondheid.

Eveneens zij opgemerkt dat er ter plaatse van de Bredeweg alreeds diverse voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies aanwezig zijn.

Gezien de ligging van het landbouwperceel ten opzichte van het plangebied c.q. de feitelijke situatie en daarbij reeds van toepassing zijnde vereisten kan worden uitgesloten dat mogelijk schadelijke effecten voor de volksgezondheid ten gevolge van driftblootstelling van gewasbestrijdingsmiddelen zullen optreden in relatie tot de te realiseren woningen in het plangebied.

Anderzijds leidt de realisatie van woningen niet tot onevenredige belemmering of beperking voor de uitoefening en continuïteit van nabij gelegen agrarische percelen.

Conclusie

De spuitzone van de agrarische gronden hebben geen invloed op onderhavig initiatief. Ook het initiatief heeft geen invloed op de aan te houden spuitzone, zodat dit niet leidt tot belemmeringen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10.2 Toetsing plangebied Trechtweg

Rondom het plangebied Trechtweg is sprake van gronden met de functie Agrarisch i.c. landbouwgronden. Op deze gronden kan worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot fruitteelt. Het aanhouden van een spuitvrije zone vanaf de landbouwgronden tot een gevoelig object (woning) is aan de orde.

Binnen het plangebied Trechtweg wordt niet voorzien in wijzigingen van bouwkundige aard gerelateerd aan het verplaatsen of herbouw van de woning aan de Trechtweg 1 te Cothen welke van invloed zijn op de spuitzone van de aanpalende gronden.

De beoogde uitbreiding van het terrein ligt, zoals het huidige bedrijf nu al, midden in een boomgaardgebied. Op grond van rechtspraak is inmiddels gebleken dat bij woningen een korte afstand ook aanvaardbaar kan zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Ook zal de landschappelijke inpassing van het terrein een positieve bijdrage leveren door hagen langs de percelen welke verwaaiing van gewasbeschermingsmiddelen al deels tegenhouden. Het bedrijfsterrein is geen gevoelige functie. Het risico op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen van de naastgelegen boomgaarden, meer dan nu reeds het geval is, ligt niet voor de hand.

Conclusie

De spuitzone van de agrarische gronden hebben geen invloed op onderhavig initiatief. Ook het initiatief heeft geen invloed op de aan te houden spuitzone, zodat dit niet leidt tot belemmeringen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Beeldkwaliteit en landschap

4.11.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

Conform de voorwaarden van het collegebesluit van 4 oktober 2023 dient voor de woningbouwontwikkeling een landschappelijk inrichtings- en beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld en te worden goedgekeurd.

Door Kubiek is een landschappelijke inrichtings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied Ossenwaard. Dit plan is beoordeeld en akkoord bevonden.

Voor de inhoudelijke gegevens en toelichting op de onderdelen 'beeldkwaliteit', 'stedenbouwkundige aspecten' en 'landschap' wordt verwezen naar de bijlagen Beeldkwaliteits – en landschapsplan Ossenwaard (september 2024) behorende bij deze toelichting. De principes van het plan zijn in hoofdstuk 5 van het Beeldkwaliteitsplan respectievelijk het Landschappelijk inrichtingsplan concreet omschreven. In onderdeel 6 van het betreffende plan is een beplantingslijst opgenomen.

4.11.2 Toetsing plangebied Trechtweg

Vanuit historisch perspectief is het gebied ontstaan c.q. gevormd door de rivier De Lek. De Lek ligt ten zuiden van het plangebied, waardoor de gronden in het stroomrugontginningslandschap liggen. De verkaveling is in deze gebieden divers en onregelmatig, als gevolg van individuele en collectieve ontginningen in vroegere tijden. Ook het wegenpatroon is onregelmatig. Deze volgt de stroomrug of de waterkerende dijken. De aard van de begroeiing is wisselend. Als gevolg van goede abiotische, levenloze factoren als wind en de bodem, omstandigheden overheersen de boomgaarden en akkers.

De beleidsuitgangspunten betreffende beeldkwaliteit en kenmerken voor het gebied zijn omschreven in de Omgevingsvisie Krommerijn en de toelichting bij het omgevingsplan Buitengebied 2015. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in het provinciaal ruimtelijk beleid. In de omgevingsvisie en / of verordening zijn voor de locatie of de omgeving van het plangebied geen specifieke rechtstreeks geldende kaders opgenomen.

Zie voor een nadere verantwoording hoofdstuk 3.

Door onderhavige ontwikkeling worden meer bebouwingsmogelijkheden voorzien. De opzet van de beoogde bebouwing leidt tot een meer evenwichtige indeling van de structuur van de erven. Belangrijk is dat het gebouw past in de landelijke omgeving in vorm, maat en schaal, materiaalgebruik en uitstraling. Voldaan dient te worden aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het omgevingsplan Buitengebied. De locatie waar het kantoor geprojecteerd is, doet denken alsof het bij de woning van de noordoostburen hoort en daar een soort van erf mee vormt. Dit wordt nog eens versterkt doordat de entree van het bedrijf een groene cluster wordt waarin parkeren, groen en voorbeeldtuinen zijn opgenomen.

In navolging van het gestelde op grond van de provinciale Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2.1) en de omgevingsverordening (zie paragraaf 3.2.2) danwel de Omgevingsvisie Krommerijgebied (3.3.2) wordt het plangebied voorzien van een goede landschappelijke inpassing, welke in lijn is de genoemde beleidsuitgangspunten en is rekening gehouden met de gebiedskenmerken.

Het plangebied is bezocht door de landschapscoördinator Stuurgroep Kromme Rijnlandschap, welke een nader advies heeft uitgebracht en opgesteld (zie bijlage bij planregels). Genoemd advies is onderdeel van de inrichtingstekening en zijn als bijlagen opgenomen en planologisch juridisch verankert in de planregels.

Voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing c.q. bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, alsmede de mate van compenserende maatregelen, wordt verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan. Rondom het perceel wordt zorggedragen voor een robuuste landschappelijke

inpassing van in totaal circa 4.000 m². Planologisch worden de gronden met de functie Agrarisch aangevuld met de aanduiding 'landschappelijke inpassing'.

De uitwerking van het initiatief is in lijn c.q. sluit aan bij de relevante beleidsregels op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid. Een specifieke bijdrage aan de verbetering / compensatie van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ambities uit de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

Tevens voorziet het initiatief in een bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij circa 4.000 m² landschappelijk wordt ingericht. Het landschapsplan (zie bijlage bij planregels) van de Stuurgroep Krommerijgebied is akkoord bevonden door de gemeente en provincie. Het advies is verwerkt.

De beeldkwaliteit vanaf de Trechtweg wordt aanzienlijk verbeterd, waarbij de openheid, goede bereikbaarheid en het ruimtelijk aanzien ten aanzien van 'entree' en bebouwing wordt geoptimaliseerd. De nieuwe oprit voor vracht- en privéverkeer aan de westkant van het plangebied wordt uit het zicht gehaald en landschappelijke ingepast, onder andere door ter plaatse van de nieuwe watergang als oeverbeplanting rietkragen aan te brengen.

4.12 Trillingen

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat.

De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen. Trillingshinder is met name een aandachtspunt indien de afstand tot het spoor van minder dan 250 meter bedraagt. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor.

Conclusie

Binnen de functievlakken / plangebieden vinden geen specifieke trillinggevoelige activiteiten, zoals voormeld, plaats en zijn niet in de nabijheid aanwezig. Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.13 Gezondheid (straling en Q-koorts)

Onderhavige ontwikkelingen voorzien niet in mogelijkheden die een risico zouden kunnen vormen ten aanzien van het aspect gezondheid. Daarnaast liggen de plangebieden niet in de directe omgeving van hoogspanningsleidingen, masten of intensieve veehouderijen.

Q-koorts is een infectieziekte die van dieren op mensen kan overgaan (zoönose). Schapen, geiten en runderen vormen de belangrijkste bron. Q-koorts is niet van mens op mens overdraagbaar. In de nabijheid van de ontwikkellocaties zijn geen (grootschalige) veehouderijbedrijven aanwezig welke een onevenredig risico vormen inzake Q-koorts.

In relatie tot risico's voor gewasbeschermingsmiddelen wordt volstaan met een verwijzing naar paragraaf 4.10.

Op grond van het aspect Gezondheid kan geconcludeerd worden dat voor de ontwikkelingen sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies.

4.14 Verkeer en parkeren

Verkeersveiligheid is geregeld in de weg- en verkeerswetgeving. Deze regelgeving maakt geen onderdeel uit van de Omgevingswet. In de gemeentelijke omgevingsvisie is een visie op verkeer en vervoer opgenomen. De regels omtrent parkeren zijn opgenomen in de recent vastgestelde Nota Parkeernormen 2024.

4.14.1 Toetsing plangebied Ossenwaard

Het parkeren vindt plaats op het terrein van Ossenwaard. Op grond van de ligging van het plangebied geldt op grond van de Nota Parkeernormen het gebied 'II: Rest bebouwde kom'.

Het parkeren wordt op vier parkeergebieden geconcentreerd binnen het plan, langsparkeren bij de ingang van het boerenerf, een parkeerterrein aan de Ossenwaard, in het hart van het woonhof en een parkeerterrein tussen de schuurwoningen aan de oostzijde. Voor de koop, vrijstaande- en twee-onder- één-kapwoningen vindt parkeren op eigen terrein plaats.

Bij de berekening c.q. situering van de parkeerplaatsen is rekening gehouden met de voor het gebied geldende parkeernormen [Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2024]. De nieuwe Nota Parkeernormen 2024 is in juni 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze nota zijn de parkeernormen iets lager dan de normen uit 2016. Er wordt uitgegaan van woninggrootte en niet alleen van woningtype. Ook garages en opritten worden meegerekend. Op grond van de nieuwe normen zijn er 51 parkeerplaatsen benodigd binnen het plangebied. In een afzonderlijke memo Parkeren Ossenwaard d.d. 9 september 2024 (bijlage) is de nadere verantwoording op grond van de normen weergegeven. Eveneens is op de bijbehorende kaart inzichtelijk gemaakt waar de parkeerplaatsen beoogd zijn.

Aan de vereisten op grond van de Nota Parkeernormen wordt voldaan.

Het plangebied met daarin de 34 woningen ontsluiten via een nieuw aan te leggen toegangsweg /-erf op de Ossenwaard. De woonboerderij behoudt een eigen afzonderlijke oprit c.q. ontsluiting.

4.14.2. Toetsing plangebied Trechtweg

De voorzieningen aangaande parkeren en stallen van voertuigen / werkmaterieel binnen het plangebied Trechtweg blijft feitelijk gelijk voor het bedrijfsmaterieel en werknemers. De parkeerplaatsen nabij de bedrijfswoning blijven – alhoewel qua indeling gewijzigd – beschikbaar.

De ontwikkeling voorziet in een doelmatige- en functionele inrichting en bereikbaarheid van het bedrijfsgebouw en de stallings-/opslag c.q. buitenruimte (depots) hetgeen leidt tot meer functionele ruimte, mede voor parkeren, binnen het plangebied. Aan de noordzijde van het perceel, nabij de entree, wordt voorzien in specifieke parkeervoorzieningen voor bezoekers en derden op eigen terrein. Dergelijke voorzieningen waren niet aanwezig zodat vaak op / langs de openbare weg geparkeerd wordt.

Het voorzien in adequate parkeervoorzieningen is één van de uitgangspunten van onderhavige ontwikkelingen.

Op grond van de Nota Parkeernormen 2024 geldt voor Werken c.q. arbeidsextensieve bedrijvigheid in het landelijk gebied een norm van 1,3 parkeerplaats per 100 m² / BVO (zie tabel 5 van de Nota). In de beoogde situatie is sprake van circa 1.100 m² aan bedrijfsgebouwen, hetgeen leidt tot een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. In het plan is voorzien in 15 parkeerplaatsen. Aan de gestelde norm wordt voldaan.

De wijze van ontsluiting wordt gewijzigd. Bezoekers, derden kunnen gebruik maken van de bestaande entree en nabij de parkeerplaatsen en showtuin (zie inrichtingstekening) parkeren en het terrein betreden. Het bedrijfsmaterieel en vrachtverkeer wordt via de nieuw aan te leggen bedrijfsentree aan de westzijde van het plangebied geleid.

5 JURIDISCHE TOELICHTING

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.1 Opbouw regels

5.1.1 Toelichting

Voorliggend plan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplannen wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrecht en slotbepalingen.

5.1.2 Preambule voor hoofdstuk en artikelnummering

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, stelt de VNG voor om na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule op te nemen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

5.1.3 Juridisch ponsen

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-IMRO omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Met andere woorden: het is niet mogelijk om in een TAM-IMRO omgevingsplan te 'ponsen'. Om te voorkomen dat op een bepaalde locatie zowel nieuwe als oude regels gelden, wordt in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereikbepaling opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels:

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie [naam van de locatie van het TAM-IMRO omgevingsplan], waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0352.cottrecht1ossen5--[versie].

5.1.4 Regels per functie / activiteit

Hoofdstuk 2 bevat de specifieke regels voor gebruik en bouwen per functie. In dit TAM-Omgevingsplan zijn de volgende functies opgenomen:

Artikel 6 Agrarisch

Het betreft hier gronden met nog agrarisch gebruik ter plaatse van het plangebied Trechtweg, die tevens landschappelijke waarden bezitten. Deze landschapswaarden maken het agrarisch gebruik echter niet onmogelijk; de waarden zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik, maar kunnen wel beperkingen aan het agrarisch gebruik opleggen. Middels de aanduiding 'landschappelijke inpassing' zijn maatregelen voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing opgenomen en middels een nadere voorwaarde geborgd in de regels op grond van het beplantings- en inrichtingsplan.

Artikel 7 Bedrijf

Het betreft hier de gebruiksfunctie welke rust op de bedrijfslocatie aan de Trechtweg te Cothen voor de bestaande- en beoogde situatie. De bouw- en gebruiksregels welke van toepassing zijn op het bestaande perceel (cf. bestemmingsplan Buitengebied Wijk bij Duurstede) zijn als basis gehanteerd en overgenomen. Specifieke wijzigingen zoals de oppervlakte aan bebouwing en bouwvlakken zijn aangepast. Voor het nieuwe terrein c.q. de opslagterrein is een nadere aanduiding 'grote geluidsbronnen' opgenomen. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toelaatbaar op het gehele perceel voor onder andere het realiseren van doelmatige opslagvoorzieningen.

Ter plaatse van de (nieuwe) in-/uitrit van de bedrijfslocatie is de aanduiding 'verkeer' opgenomen.

De verplichtingen tot het aanleggen en in stand houden van de landschappelijke inpassing alsmede een keerwand van tenminste 3,5 meter hoog rondom het terrein zijn juridisch geborgd via voorwaardelijke verplichtingen.

Artikel 8 Groen

Deze functie is toegekend aan de gronden die direct grenzen of onderdeel zijn van de plangebieden. De functie geldt voor het plangebied Trechtweg alsmede Ossenwaard. Hierbinnen valt de landschappelijke inpassing alsmede erven, padden, water en waterhuiskundige voorzieningen en dergelijke. Ter plaatse van het plangebied Trechtweg is een specifieke aanduiding 'showtuin' opgenomen. Binnen deze gronden is de aanleg van een showtuin toelaatbaar inclusief parkeervoorzieningen voor derden / bezoekers.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

De functie Verkeer – Verblijfsgebied is van toepassing op de gronden van het plangebied Ossenwaard. Hierbinnen zijn de functies toelaatbaar welke benodigd zijn voor de ontsluiting van de woningen, per voet, fiets, of gemotoriseerd alsmede nuts-, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 10 Water

Voor specifieke waterhuishoudkundige voorzieningen is de functie Water opgenomen. Dit is van toepassing bij het plangebied Trechtweg.

Artikel 11 Wonen

Deze functie is toegekend aan de gronden van het plangebied Ossenwaard. Eveneens zijn aanduidingen opgenomen waarmee de soort woningen zijn aangeduid. Middels bouwvlakken zijn de contouren waarbinnen de woningen gerealiseerd kunnen worden opgenomen.

Artikel 12 Waarde – Archeologie 2a

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden ter plaatse van het plangebied Trechtweg is een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2a' opgenomen met daaraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel. Deze regeling is gebaseerd op maatwerk op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek ter plaatse.

De regels zijn opgenomen c.q. afgeleid van de voorliggende- of actuele omgevingsplannen binnen de gemeente Wijk bij Duurstede.

5.1.5 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied of voor specifieke locaties. Opgenomen regels zijn onder andere: Anti-dubbeltelregel, specifieke beoordelingscriteria voor bouw-, gebruiks-, parkeer- of overige activiteiten en algemene aanduidingsregels.

5.1.6 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangsregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met deze wijziging van het omgevingsplan.

5.2 Verbeelding

Bij het TAM-Omgevingsplan behoort een verbeelding per locatie / plangebied.

6 UITVOERBAARHEID

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

6.1 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

Voor de in dit plan genoemde ontwikkeling is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemers en de gemeente Wijk bij Duurstede. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemers komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

6.2 Burgerparticipatie

De privacy en de woon- en leefomgeving c.q. fysieke leefomgeving van omwonenden of gevoelige objecten dienen gerespecteerd te worden alsmede de belangen van omliggende bedrijven. Er mag geen sprake zijn van onevenredige belemmering van het woon- en leefgenot of aantasting van de bedrijfs-/gebruiksmogelijkheden. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gelet op de aard en omvang van het plan (*woningbouwontwikkeling (Ossenwaard) respectievelijk uitbreiden van gebruiksfunctie en inrichting functievak t.b.v. bestaande activiteiten gericht op verlagen van milieudruk en voorzien in landschappelijke inpassing (Trechtweg)*), is in beginsel niet de verwachting dat de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zodanig is dat de belangen van omwonenden of bedrijven omtrent woon- en leefklimaat enerzijds of bedrijfsbelangen anderzijds onaanvaardbaar worden aangetast of onevenredig worden belemmerd. Op de afzonderlijke onderdelen is in hoofdstuk 4 een nadere verantwoording weergegeven.

6.2.1 Participatie omgeving Ossenwaard

Op diverse momenten heeft participatie met omwonenden plaatsgevonden. Op 13 april 2023 is een bewoners-/informatieavond georganiseerd op de locatie Ossenwaard. Initiatiefnemers hebben de (voorlopige) plannen gepresenteerd. Een 23-tal omwonenden en een belangstellende uit Langbroek waren aanwezig, alsmede vertegenwoordigers van de gemeente.

Afgesproken is om regelmatig een overleg te hebben met een delegatie van omwonenden en initiatiefnemers. Op 11 juli 2023, 14 september 2023, juli 2024 en 28 januari 2025 hebben nadere overleggen plaatsgevonden waarbij de plannen zijn besproken, reacties kenbaar gemaakt, e.d. welke nader zijn besproken en – voor zover mede ook op basis van andere uitgangspunten of voorwaarden mogelijk – betrokken c.q. verwerkt in het plan.

Alvorens de publicatie van het TAM-omgevingsplan zijn omwonenden nog nader geïnformeerd (december 2025).

De betrokkenen zijn geïnformeerd. Een onderwerp van gesprek betrof met name de bestaande haag ter plaatse van het plangebied Ossenwaard. Na overleg (voorjaar 2025) zijn hier nadere afspraken overgemaakt, welke zijn opgenomen in dit plan.

Een overzicht van de diverse participatie-/overlegmomenten met omwonenden is in diverse bijlagen bij de Toelichting opgenomen, waarbij de resultaten en bevindingen zijn weergegeven. Hierbij is ook een nadere motivering en toelichting opgenomen.

6.2.2 Participatie omgeving Trechtweg

In de omgeving van het plangebied is een woning (functievak Wonen) aanwezig. De afgelopen jaren heeft op diverse wijze regelmatig afstemming en informatie-uitwisseling plaatsgevonden met de omwonende (Trekweg 15), via persoonlijk overleg, appgroep (bewoner Trekweg 15, initiatiefnemer Trechtweg en adviseur) of anderszins. Omwonende is – reeds diverse jaren - bekend met de planontwikkeling en heeft de redenen en belangen ook bij de gemeente kenbaar gemaakt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de wens/behoefte van omwonende om de milieu-/geluidsdruk (aanzienlijk) te reduceren door de geluidsgevoelige activiteiten, zoals het laden/lossen van stenen, het schudden van stenen, het zeven van grond, e.d. te verplaatsen en op grotere afstand van het geluidgevoelige object uit te voeren. De zone waarbinnen de 'grote geluidsbronnen' uitgevoerd dienen te worden is planologisch-juridisch geborgd.

Het nabijgelegen bedrijf Trechtweg 3 is bekend met de plannen.

6.3 Bereikbaarheid (hulpdiensten, huisvuildiensten, tijdens bouw)

Binnen het plangebied Ossenwaard is voldoende bereikbaar voor hulpdiensten om op tijd ter plaatse zijn in het geval van een calamiteit. Ook is het perceel zo ingericht dat huisvuildiensten op een veilige en adequate wijze kan aan- en afrijden en hun werkzaamheden verrichten.

Voor het plangebied Trechtweg blijft de bereikbaarheid gelijk of wordt verbeterd. De huisvuildienst blijft op de openbare weg.

7 PROCEDURE

Er wordt een TAM-omgevingsplanprocedure toegepast door de gemeente Wijk bij Duurstede.

7.1 Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie, het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden, Omgevingsdienst Regio Utrecht en onder andere de Veiligheidsregio.

De reacties van de diverse overlegpartners zijn opgenomen in de Notitie beantwoording Vooroverleg 'Ontwerp TAM-Omgevingsplan "Ossenwaard, Trechtweg 1", maart 2025. De diverse reacties hebben geleid tot wijzigingen van het plan welke in onderhavige versie zijn verwerkt. In het kader van de aspecten milieueffectrapportage en de Wet Natuurbescherming zijn in 2025 nadere reacties ontvangen mede in relatie tot jurisprudentie (vanuit de ODRU). Dit heeft geleid tot het opstellen van een gecombineerde mer-beoordeling alsmede actualisatie van het onderdeel Ecologie (w.o. berekening Aeries en een Voortoets / passende beoordeling Natura 2000).

De (afzonderlijke) adviezen van de ODRU zijn verwerkt.

7.2 Ontwerp omgevingsplan (TAM-IMRO)

Het TAM-omgevingsplan (ontwerp) is gepubliceerd en heeft gedurende een periode van 6 weken met ingang van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het TAM-Omgevingsplan.

Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en de beantwoording is opgenomen in de Nota zienswijzen TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Trechtweg 1 – Ossenwaard 5.0001/7'. Naar aanleiding van de zienswijze is de Toelichting, regels en verbeeldingen aangepast.

BIJLAGEN

Overzicht: bijlagen behorende bij TAM-IMRO Trechtweg en Ossenwaard 5.0001 & 7 te Cothen

Nr.	Plangebied T = Trechtweg O = Ossenwaard	Documentnaam	Auteur	versie	Datum
	T + O	Begrippenlijst	Cumela	Definitief	13 mei 2026
	T+O	Notitie beantwoording Vooroverleg	Gemeente WbD	definitief	maart 2025
	O	Akoestisch onderzoek	LBP Sight	L231018-03	16 januari 2025
	O	Archeologisch onderzoek	ArcheoPro	definitief	20 december 2023
	O	Beeldkwal./landschapsplan	Kubiek	definitief	3 april 2025
	O	Inventarisatie bomen	Duifhuizen	definitief	23 oktober 2023
	O	Overzicht participatie Ossenwaard	Only BIM		September 2024 + 28 jan 2025 + november 2025
	O	Memo Parkeervoorzieningen	Only BIM	definitief	9 september 2024
	O	Qs Ecologie	Blom Ecologie	definitief	15 juni 2023
	O	Resultaten Watertoets	HDSR	-	4 december 2023
	O	Verkavelingsplan: nuts, riolering, e.d.	Only BIM	04	31 januari 2025
	O	Verkavelingsplan: ontwerpfase woningen	Only BIM	02	31 januari 2025
	O	Verslag; partic. Natuurspeelweide	Only BIM	Definitief	23 december 2023
	O	Verkennd+aanvull. Bodemonderzoek Ossenwaard	Lawijn	definitief	26 maart 2024
	O	Verkavelingsplan; waterberging + compens. (memo Water)	Only BIM	Definitief	10 oktober 2024
	O + T	Toelichting uitg.pnt Wnb + Aeries-berekening	Cumela Aeries	definitief	mei 2026
	T	Akoestisch onderzoek	GBS Milieuadvies	R2024.022.V3	18 december 2024
	T	Archeologisch onderzoek	ArcheoPro	definitief	7 februari 2024
	T	Bedrijfsecon. Advies (noodzaak)	Voortman	Definitief -vs 1	3 april 2019
	T	Bedrijfsecon. Advies (noodzaak) – aanvull/actualisatie	Voortman	Definitief – vs 2	28 augustus 2023
	T	Landschapsplan-tekening	Stuurgroep Kr. Rijn landschap	definitief	15 september 2023 + aanvull. 3 mrt 24
	T	Landschapsplan-toelichting (aanvulling)	Stuurgroep Kr. Rijn landschap	definitief	aanvull. 3 mrt 24

	T	Inrichtings-/landschaps- tekening Trechtweg (beoogd)	Huibers Architecten	definitief	2 april 2025
	O + T	Mer-beoordeling (gecombineerd / vormvrij)	Cumela Advies	definitief	26 november 2025
	O + T	Passende beoordeling stikstofdepositie Trechtweg & Ossenwaard	RHO Adviseurs	definitief	mei 2026
	O+T	Nota van Zienswijzen	Gemeente WbD	definitief	mei 2026