

Ruimtelijke onderbouwing

“woonhuis Wiekarthof 1, Cothen”

Gemeente Wijk bij Duurstede

23 december 2016

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer.....	4
2.	Projectbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3.	Beleidskader.....	9
3.1	Algemene beleidstoets.....	9
3.2	Welstandsbeleid.....	9
4.	Uitvoeringsaspecten	10
4.1	Onderzoeken algemeen	10
4.2	Flora en fauna	10
4.3	Archeologie	11
4.4	Duurzaamheid.....	11
4.5	Water	12
4.6	Financiële haalbaarheid	13
5.	Zienswijzen en beroep	14

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing:

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Stookerterrein procedure 2011
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek Stookerterrein 2006
- Bijlage 3: Bouwplan
- Bijlage 4: Publiceerbare aanvraag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 juni 2016 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project “woonhuis Wiekarthof 1, Cothen” met de volgende activiteiten:

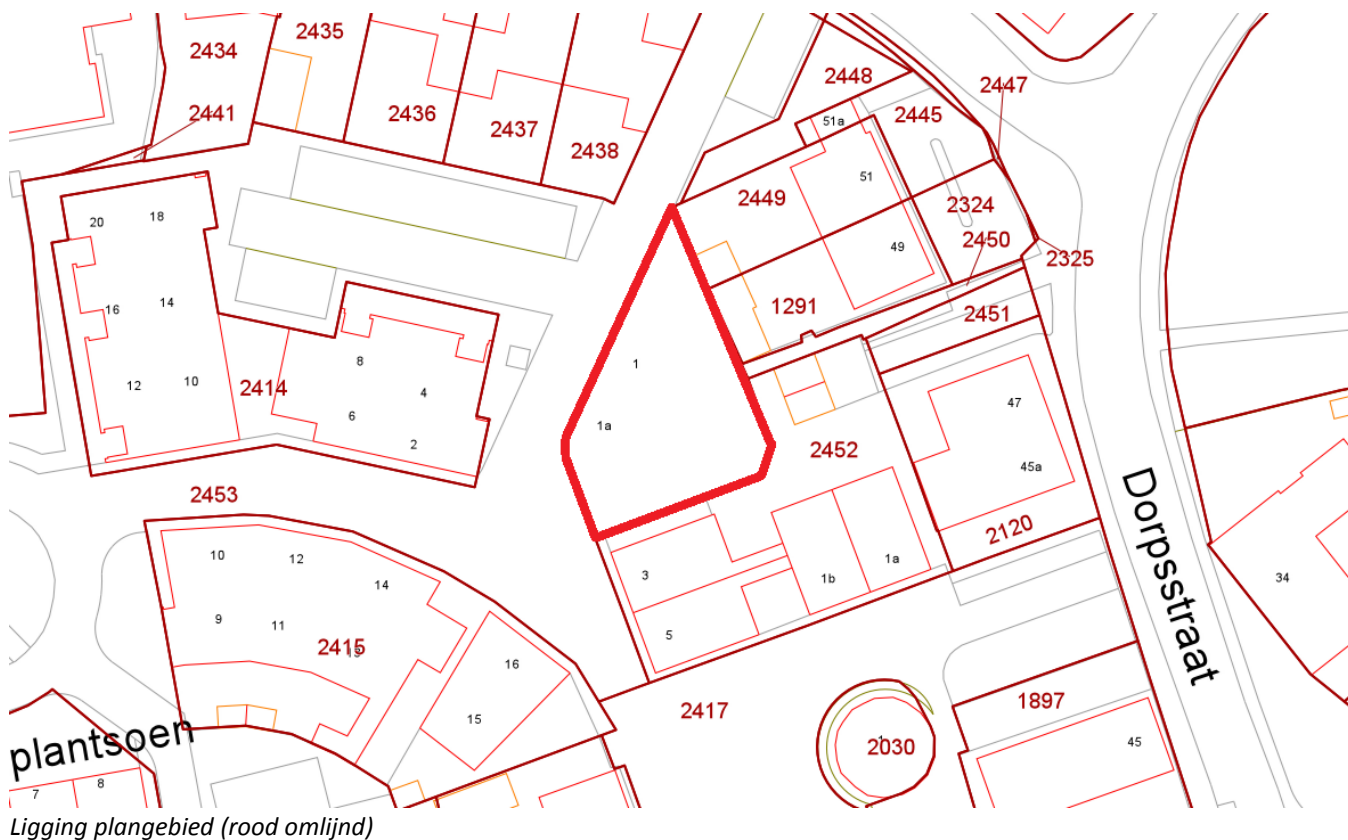
- bouwen van een bouwwerk,
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening met een ruimtelijke onderbouwing/ vvgb.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 8241. De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (afwijking bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo).

Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is dan evenwel noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het Stookterrein aan de Zuster Wiekarthof 1, 3945 DA Cothen.



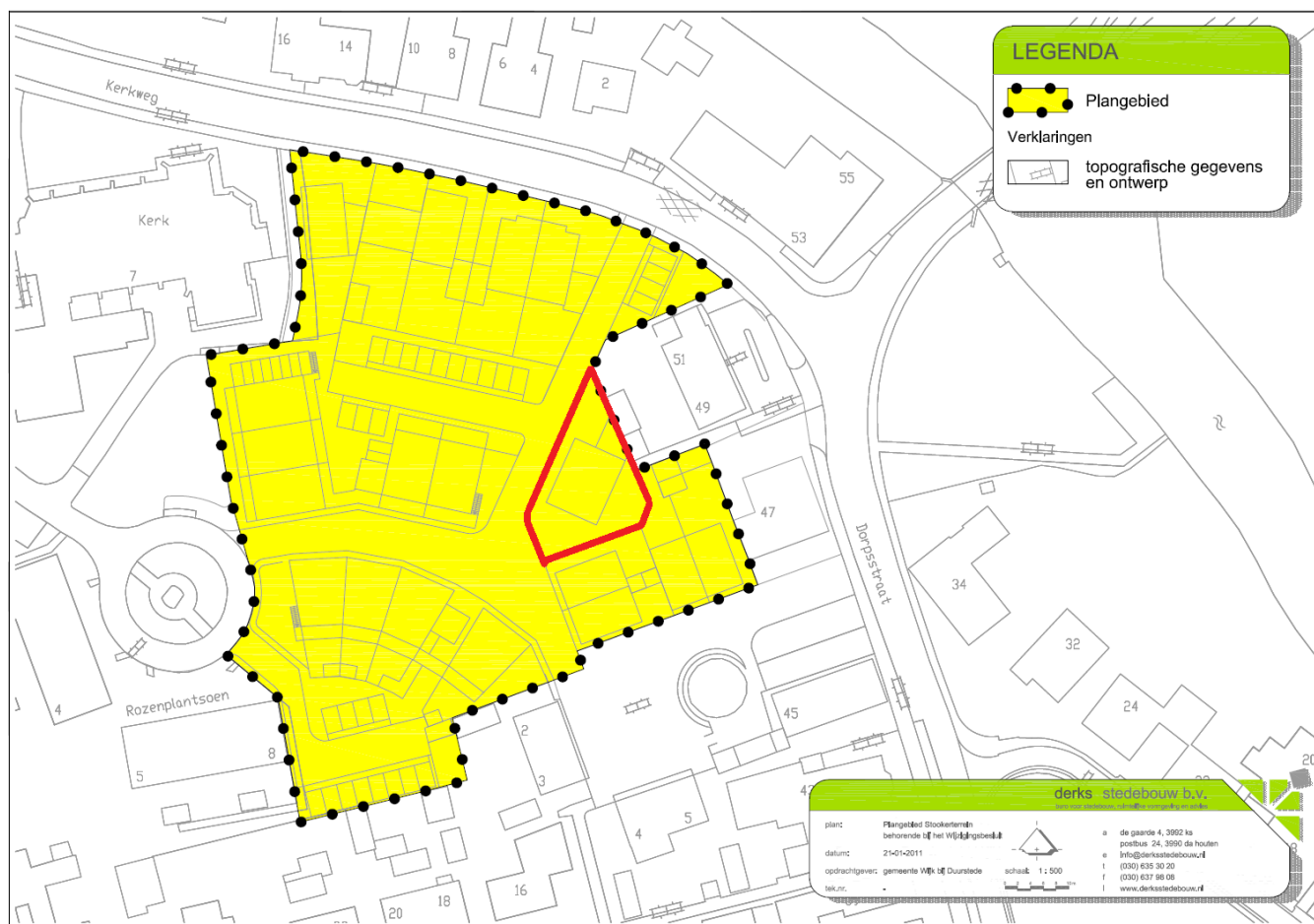
1.3 Geldend bestemmingsplan

Op het betreffende stuk perceel rust voor het grootste gedeelte de woonbestemming met bouwvlak op grond van het bestemmingsplan 'Cothen' (2011). Voor de planlocatie is in 2013/14 een omgevingsvergunningprocedure doorlopen waardoor er twee (in plaats van één) woningen mogelijk zijn.

Voorgeschiedenis Stookerterrein

Op het terrein waren tot begin 21-ste eeuw kleine bedrijven gevestigd totdat de gemeente Wijk bij Duurstede in 2003 een drietal percelen aankocht. Vanaf dat moment zijn er kaders voor een woningbouwplan opgesteld door de gemeente in samenspraak met de omwonenden.

Daarop is in de eerste helft van 2011 een omgevingsvergunningprocedure doorlopen waardoor de woningbouw juridisch mogelijk werd (verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad d.d. 14 juni 2011). Deze vergunning is daarna in het bestemmingsplan 'Cothen' (vastgesteld d.d. 16-08-2011) verwerkt. Er is toen, op basis van het toenmalige bouwplan, een bouwvlak vastgelegd waarbinnen de ene woning mogelijk zou zijn.



Plangebied Stookerterrein in de procedure van 2011. Rood omlijnd is de planlocatie van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

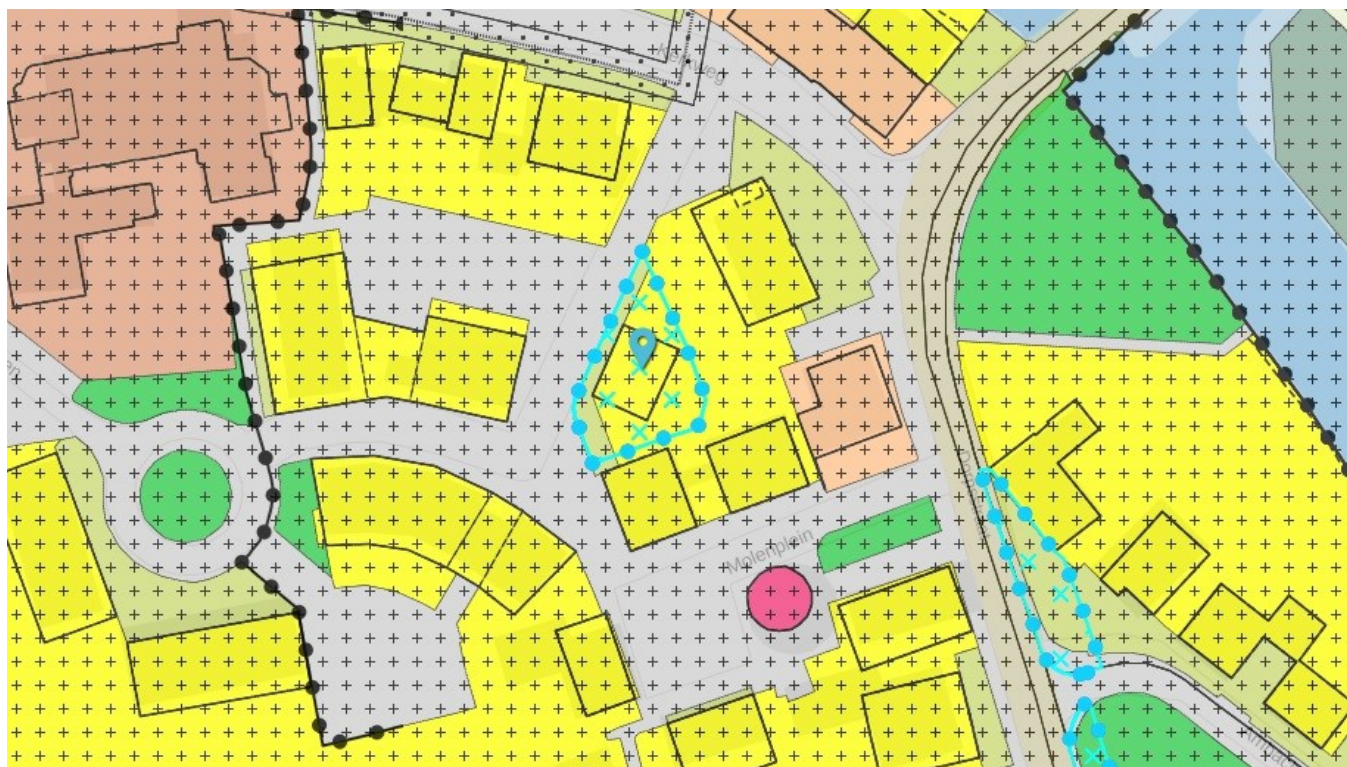
Op 1 november 2011 is vervolgens gestart met de bouw van de nieuwe woningen op dit terrein en zijn alle woningen gebouwd, met uitzondering van die op de planlocatie. Ondanks dat er op het perceel één woning gebouwd zou kunnen worden, is dit niet gebeurd.

Voor de planlocatie heeft na 2011 nieuwe planvorming plaatsgevonden: op 21 augustus 2013 is door de toenmalige eigenaar van het terrein, de woningbouwstichting Cothen, een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het project 'nieuwbouw 2 woningen, Stookerterrein te Cothen'. Op dat moment werd het doel om op het terrein niet langer slechts één, maar voortaan twee woningen te realiseren. Daartoe zou de kavel worden gesplitst en is verzocht om gedeeltelijk buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Cothen' (2011) te mogen bouwen.

Dit was op dat moment het resultaat van uitgebreide planvorming voor de locatie, waarbij meerdere scenario's bekeken zijn. Op 22 mei 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders de aanvraag positief beoordeeld en besloten om met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan 'Cothen' (2011) en een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van twee woningen op locatie.

De twee woningen zijn echter niet gerealiseerd. Voor het terrein heeft zich daarna een nieuwe koper gemeld en is een nieuw plan ontwikkeld, waarbij weer slechts één woning wordt gebouwd.

Strikt genomen zou teruggekeerd kunnen worden naar de bestemming uit het bestemmingsplan 'Cothen' (2011). Hierin was namelijk ook één woning voorzien. De locatie van de nu geplande woning stemt evenwel niet overeen met die zoals voorzien in het bestemmingsplan 'Cothen' uit 2011. Het hoofdgebouw zal namelijk gedeeltelijk buiten het bouwvlak van dat bestemmingsplan worden gerealiseerd. Daarom wordt nu opnieuw een omgevingsvergunningprocedure doorlopen.



Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beschrijving van het initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een toets aan relevant beleid weer. Hoofdstuk 4 bevat de uitvoeringsaspecten van het project. Hoofdstuk 5 gaat in op bezwaar en beroep.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel geen bebouwing. Het is het laatste gedeelte van het Stokerterrein dat nog niet herontwikkeld is.



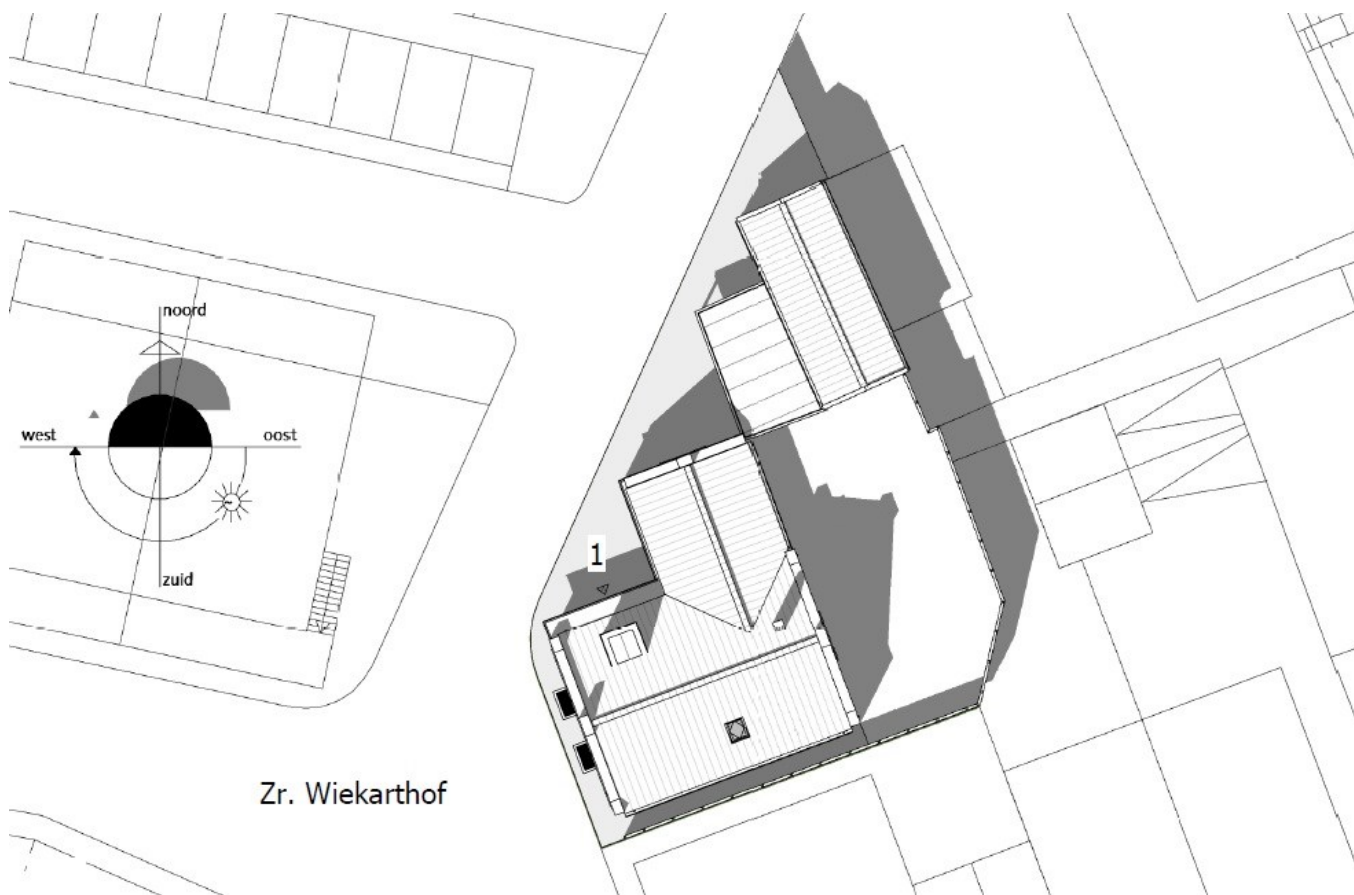
Luchtfoto van de nog onbebouwde planlocatie (rood omlijnd)



Aanzicht planlocatie (augustus 2016)

2.2 Toekomstige situatie

Nadat de omgevingsvergunning in 2014 is verleend, zijn de twee woningen uiteindelijk toch niet gerealiseerd nadat gebleken was dat de verkoopbaarheid tegenviel. In de tussentijd heeft zich een nieuwe koper gemeld die bereid was om het gehele terrein van de woningbouwstichting Cothen te kopen om er één woning op te bouwen. De nieuwe koper heeft vervolgens een geheel nieuw bouwplan voor het terrein ontwikkeld. Hieronder staan enkele afbeeldingen van het bouwplan. Het volledige bouwplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



Zr. Wiekarthof

Plattegrond bouwplan



Impressie aanzicht voorzijde



Impressie aanzicht achterzijde

Ruimtelijke afweging

Het gaat om een perceel van relatief kleine omvang.

Zowel voor de eigenaar (financiën), de gemeente (afronding project) als voor de omwonenden (kwaliteit van de buurt, het nu nog onbebouwde perceel is al een tijd een doorn in het oog), wordt het van belang geacht de laatste vrijstaande kavel zo snel mogelijk te bebouwen. Dit bouwplan voorziet in deze behoefte.

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan. Qua opzet, stijl en uitstraling sluit het goed aan op de omgeving en het dorpse karakter van Cothen. Omdat op de locatie nu nog slechts één woning, in plaats van twee, wordt ontwikkeld, voegt het bouwplan zich beter naar de omgeving. Ten opzichte van de vorige omgevingsvergunning uit 2014 sluit de nu beoogde situatie aan op wat oorspronkelijk in 2011 beoogd was. In de oorspronkelijke opzet was er namelijk ook al sprake van één grotere woning, zie hiervoor onderstaande tekening die aan de raad is gepresenteerd in juni 2011.



Het bouwplan voor het Stookterrein uit 2011 (plangebied rood omcirkeld)

3. Beleidskader

3.1 Algemene beleidstoets

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie. De planlocatie is gesitueerd in stedelijk gebied, d.i. binnen de grenzen van de rode contour, zoals aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De bestemming van het perceel is en blijft 'Wonen'. Er wordt binnen deze bestemming slechts afgeweken op situering van het hoofdgebouw.

Het initiatief wordt passend geacht binnen het beleid. Door middel van de omgevingsvergunning wordt de voorgestelde planontwikkeling juridisch mogelijk gemaakt.

3.2 Welstandsbeleid

Een groot gedeelte van de gemeente Wijk bij Duurstede is als gevolg van het in november 2013 vastgestelde welstandsbeleid welstandsvrij. Voor het Stookterrein geldt nog wel een welstandsregime: Welstandsniveau Plus. Het plan is derhalve voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit.



Fragment uit Welstandsbeleidkaart

Op 6 juli 2016 heeft de commissie positief geadviseerd op basis van de door de gemeente vastgestelde welstandsnota en de daarin opgenomen beoordelingscriteria. De commissie is van oordeel dat het plan qua opzet, stijl en uitstraling goed aansluit op de omgeving en past bij het dorpse karakter van Cothen. Het plan is volgens de commissie tevens qua ontwerp en uitwerking zorgvuldig.

4. Uitvoeringsaspecten

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel de afwijking van het bestemmingsplan te motiveren op basis van een goede belangenafweging. De wetgever heeft eisen gesteld aan de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing. Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Onderzoeken algemeen

Omdat het verschil tussen de huidige bouw mogelijkheden enerzijds en wat dit plan behelst anderzijds, gering te noemen is en er al een complete ruimtelijke onderbouwing verricht is in het kader van het projectbesluit voor het Stookterrein (2011) – is ervoor gekozen om voor het merendeel van de uitvoeringsaspecten te verwijzen naar de ruimtelijke onderbouwing ‘Stookterrein Cothen’ (2011, Derks Stedenbouw), die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

De verwijzing betreft de aspecten **bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, molenbiotoop en geluid**. Voor deze aspecten hebben zich geen wijzigingen voorgedaan en gelden evenmin houdbaarheidstermijnen voor wat betreft de onderzoeksresultaten. Op deze aspecten is het project uitvoerbaar.

Voor het aspect **bodem** geldt wel een houdbaarheidstermijn van 5 jaar ten aanzien van onderzoek. Echter, is in 2011 reeds geconcludeerd dat het terrein geschikt is voor de bestemming Wonen. De woonbestemming is daarom destijds al op het terrein gelegd. In de tussentijd hebben zich op de planlocatie geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan. Het terrein heeft al die jaren braak gelegen. Het project is uitvoerbaar voor wat betreft het aspect bodem.

4.2 Flora en fauna

Door bureau Schenkeveld is voor het gehele Stookterrein een inventariserend onderzoek uitgevoerd op 3 september 2010. Daarnaast heeft er een literatuuronderzoek plaatsgevonden. In het rapport werd geconcludeerd dat het slopen, de bomenkap, de nieuwbouw en het woongebruik slechts beperkte ecologische gevolgen heeft. Bij de werkzaamheden zouden geen algemene verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden waarvoor ontheffing aangevraagd behoefde te worden. Als randvoorwaarde voor de conclusie is wel gesteld dat het opruimen van de beplanting buiten het broedseizoen dient plaats te vinden.

Voor de resultaten van dit onderzoek geldt in het kader van de Flora- en faunawet een ‘houdbaarheidstermijn’. Aangezien het hier slechts licht- en middelzwaar beschermde soorten betreft is deze termijn 5 jaar. Deze termijn is sinds een jaar overschreden.

Er worden echter geen redenen gezien om te veronderstellen dat de conclusies uit 2010 moeten worden heroverwogen.

De volgende argumenten worden hiertoe aangedragen:

- de bouwplannen voor het terrein zijn niet gewijzigd;
- het terrein ligt binnen de bebouwde kom, geïsoleerd van grotere natuurgebieden;
- het terrein ligt de laatste jaren weliswaar braak maar is regelmatig ontdaan van begroeiing. Bij de meest recente inspectie van het terrein (d.d. 30-08-2016) is geconstateerd dat er enkel sprake is van laag gras. Zie de volgende afbeelding.



Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Bij de uitvoering zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezige archeologische waarden ter plekke. Het archeologisch onderzoek is in het voortraject van het projectbesluit Stookerterrein in 2006 uitgevoerd. De conclusie is, dat gebouwd kan worden zonder verder archeologisch onderzoek of begeleiding. Het terrein is al zo bebouwd en geroerd geweest in het verleden, dat de kans op nieuwe vondsten is uitgesloten. Naar aanleiding van deze aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt de aanname bevestigd dat vervolgonderzoek niet nodig is. Het archeologisch onderzoek is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.4 Duurzaamheid

Algemeen

Op 10 mei 2016 is het 'Beleidsplan Milieu en Duurzaamheid 2016-2020' vastgesteld door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede. In het Milieubeleidsplan staan de ambities, doelen en milieuthema's beschreven van de gemeente, inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties voor de periode 2016-2020. Vanuit een langere termijnvisie voor 2030 zijn doelen geformuleerd. Het einddoel is een klimaatneutraal gemeentelijk grondgebied in 2030. Om dit te bereiken moeten de komende 15 jaar woningen, scholen en bedrijven energieneutraal worden gemaakt.

Toetsing

Nieuwe bouwwerken moeten zo energiezuinig mogelijk ontworpen en gebouwd worden. Dit geldt ook voor de nieuw te bouwen woning in voorliggend plan. De GPR Gebouwscore moet minimaal 7,5 bedragen en voor het aspect energie ten

minste een 8,5. Dit sluit aan bij de ambitie van het Milieubeleidsplan. De GPR dient bepaald te worden door middel van, de meest actuele versie van, het softwareprogramma GPR gebouw. Daarnaast biedt de gemeente de mogelijkheid voor de initiatiefnemer om in gesprek te gaan met de gemeentelijke duurzaamheidscoördinator.

4.5 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project woonhuis Wiekarthof 1, Cothen is op 26-09-2016 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

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

Relevant beleid

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

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

Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Beleid hemel- en afvalwater

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

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Afvoer hemelwater

Het hemelwater van de daken en van de terreinverharding moet op eigen terrein geborgen worden. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. In het waterbeleid is afvoer van overtollig hemelwater door middel van infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie.

Afvalwater

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: gemengd stelsel idem rest Stookerterrein.

4.6 Financiële haalbaarheid

Het besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Gelet op de schaal van de ontwikkeling en de eigendomssituatie (terrein is reeds in bezit van de initiatiefnemer) behoeft voor de financiële haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd.

Een planschaderisicoanalyse in het kader van het gehele Stookerterrein (LBP Sight, november 2010) heeft aangetoond, dat geen planschadeverzoeken hoefden te worden verwacht. Ook van het nieuwe bouwplan wordt verwacht dat dit niet zal leiden tot een eventuele waardevermindering van omliggend onroerend die het normaal maatschappelijk risico van 2% overstijgt.

5. Zienswijzen en beroep

Het ontwerpbesluit, zoals genomen door het college van burgemeester en wethouders op 20 september 2016, ten aanzien van deze omgevingsvergunningaanvraag heeft met ingang van 27 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn binnen de daarvoor gestelde termijn geen zienswijzen binnengekomen.

Voorafgaand aan de ter inzagelegging is het ontwerpbesluit, in het kader van het overleg ex artikel 6.18 Bor en 3.1.1 Bro, voorgelegd aan de provincie Utrecht. De provincie heeft geen aanleiding gezien tot het plaatsen van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en is geborgd in de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Op basis van de Wabo dient de gemeenteraad om een zogenaamde Verklaring van Geen Bedenkingen (VVGB) te worden gevraagd. Op basis van de Bor (Besluit omgevingsrecht) kan de raad beslissen om in beperkte, vooraf gedefinieerde gevallen de VVGB op voorhand te verlenen. De raad heeft op 25 juni 2013 beleid vastgesteld waarin de raad in enkele specifieke gevallen deze VVGB bij voorbaat verleent. Dit is onder andere van toepassing bij het bouwen van maximaal twee woningen in de bebouwde kom. Dit project valt onder een dergelijk “gedefinieerd geval”. Dit betekent dat de raad niet expliciet is gevraagd om een VVGB te verlenen. Deze is inmiddels via de vaststelling van voornoemd beleid al impliciet verleend.