

Ruimtelijke Onderbouwing

Zandpad 1a-1b

Cothen

Status: Definitief
Datum: 20 juni 2023



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Zandpad 1a-1b, Cothen**
Plantype: **Ruimtelijke onderbouwing**

Datum: 20 juni 2023

Projectnummer: 21AF238

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 – 255 7020
E) info@ad-fontem.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Huidige situatie.....	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Cothen’	6
1.5	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing.....	7
2	Projectomschrijving.....	8
3	Beleid.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening.....	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Stedelijk Gebied.....	13
3.3.2	Woonvisie 2021-2030 Wijk bij Duurstede.....	14
3.3.3	Welstandsnota 2014.....	15
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Vormvrije mer-beoordeling.....	17
4.2	Bedrijven en Milieuzonering.....	17
4.3	Geluid	19
4.5	Bodem	20
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Natuurwaarden	22
4.8	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.9	Water.....	26
4.10	Verkeer en parkeren.....	28
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen:

1. advies ervenconsulent Mooisticht
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Verkennend bodemonderzoek NEN 5740
4. Watertoets
5. Onderzoek archeologie
6. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
7. Gecombineerd welstand- en monumentenadvies

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de locatie Zandpad 1a en 1b te Cothen is één vrijstaande woning met gastenverblijf en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk aanwezig. Voor deze locatie is een plan ontwikkeld om ter plaatse een deel van de bestaande bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het te slopen gedeelte betreft het oostelijk gedeelte van het hoofdgebouw waar momenteel het gastenverblijf in is gevestigd. Gelet op het feit dat de nieuwe woning voor een deel op gronden zal worden gebouwd die aangeduid zijn met 'bijgebouwen uitgesloten', is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Cothen' van de gemeente Wijk bij Duurstede de bouw van deze woning op de gewenste locatie niet mogelijk.

Om de realisatie van de vrijstaande woning mogelijk te maken, kan op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo van met een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Van belang is dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het oosten van de bebouwde kom van Cothen, aan het Zandpad 1a-1b. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Cothen, sectie B, perceelnummer 2320. In onderstaand figuur is een luchtfoto opgenomen, waarin de locatie van het plangebied rood is omcirkeld.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: PDOK)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de rivier de Kromme Rijn. Aan de west-, oost-, en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door woonpercelen en daarbij horende grasvelden. Het grasveld aan de oostzijde hoort niet bij een woonperceel en heeft bestemming

Recreatie - Volkstuin. Het plangebied is te bereiken via een inrit, welke ontsluit op het Zandpad, een weg met een maximumsnelheidsregime van 30 km/u.

1.3 Huidige situatie

Op het perceel aan het Zandpad 1a-1b is één hoofdgebouw met bijbehorend bouwwerk aanwezig. In onderstaande figuur is een afbeelding van de woning opgenomen. Binnen hoofdgebouw is in het westelijk gedeelte één woonhuis gevestigd en het oostelijk gedeelte van dit gebouw is ingericht als gastenverblijf. Architectonisch gezien kent het hoofdgebouw een markante dakvorm met een variabele goot- en bouwhoogte. Zowel het woonhuis als het bijgebouw zijn in 2009 gerealiseerd. Ten zuiden van dit woonhuis staat een bijgebouw met een oppervlakte van circa 100 m².



Figuur 1.2: Woning ter plaatse van de locatie Zandpad 1a-1b (bron: Attika Architecten)

De gronden ten noorden van het woonhuis zijn ingericht als tuin, waarbij een vrije landschappelijke situatie ten opzichte van de omgeving kenmerkend is. Conform het geldende bestemmingsplan is het gehele plangebied gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en worden er nadere eisen gesteld aan de opzet en uitstraling van bebouwing. De landschappelijke situatie langs de oevers van de Kromme Rijn dient intact te blijven en derhalve is de mogelijkheid tot het bouwen van (bij)gebouwen ten noorden van de woning tot aan de oever van de rivier uitgesloten.

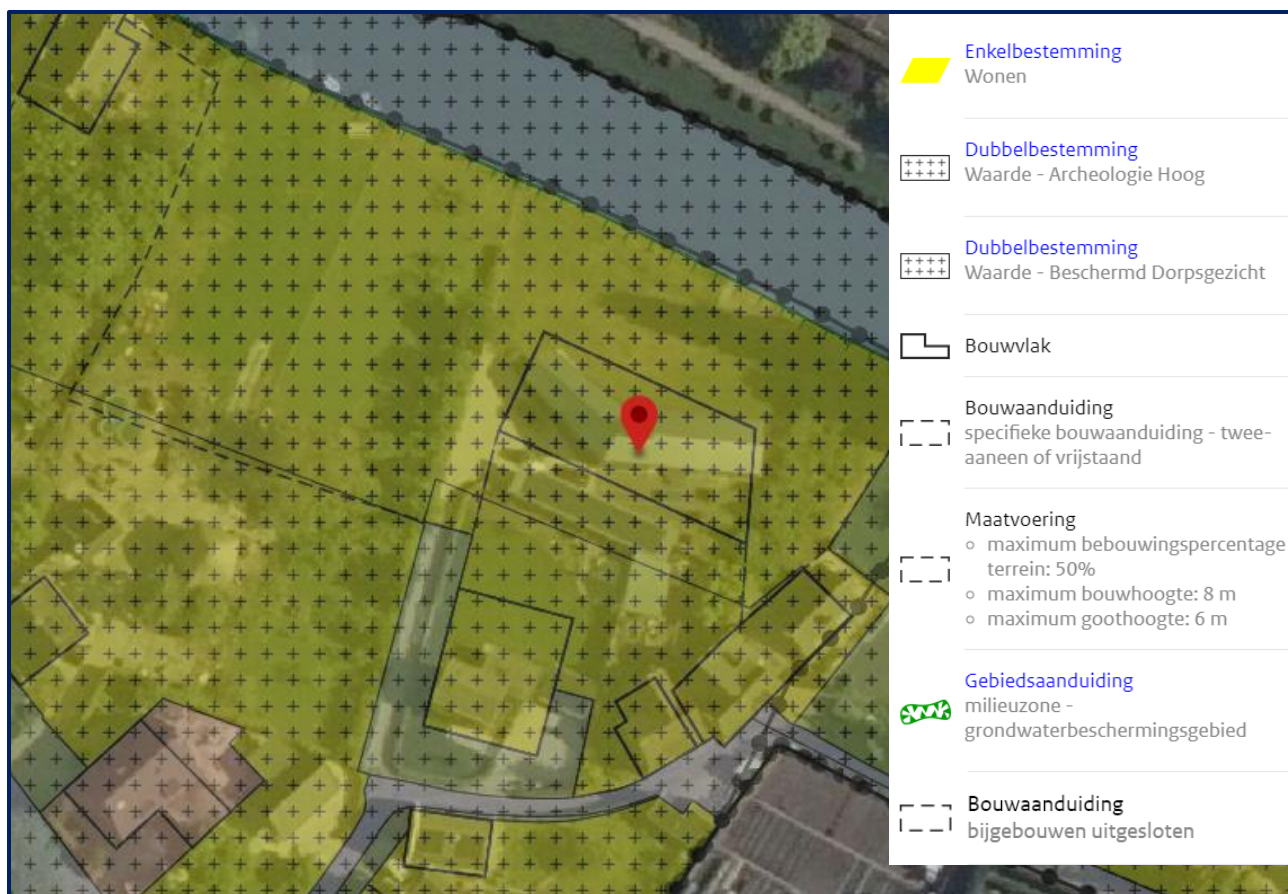
De gronden ten zuiden van het woonhuis zijn verhard en ingericht ten behoeve van het parkeren. Het woonhuis is te bereiken via een oprijlaan en deze wordt ontsloten door het Zandpad. In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied opgenomen, waarin de huidige situatie is weergegeven.



Figuur 1.3: Luchtfoto huidige situatie locatie Zandpad 1a-1b (bron: Google Maps)

1.4 Vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Cothen'

Het plangebied ligt in de kern Cothen en valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Cothen', vastgesteld op 10 november 2011 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede. Binnen dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Wonen' met bouwvlak en bijbehorende maatvoering. Het perceel heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie Hoog' en 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. De gronden ten westen, ten noorden en ten oosten van het bouwvlak kennen daarnaast de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen bestaat om (een deel van) bebouwing te slopen en één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Omdat de nieuw te realiseren woning buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd en op deze gronden het bouwen van gebouwen conform de regels uit het bestemmingsplan uitgesloten is, is het plan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling kan echter mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo), waarmee afgeweken wordt van de bepaling dat het bouwen van bebouwing binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' niet mogelijk is. Hierbij dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag dient derhalve ondersteund te worden middels een ruimtelijke onderbouwing.

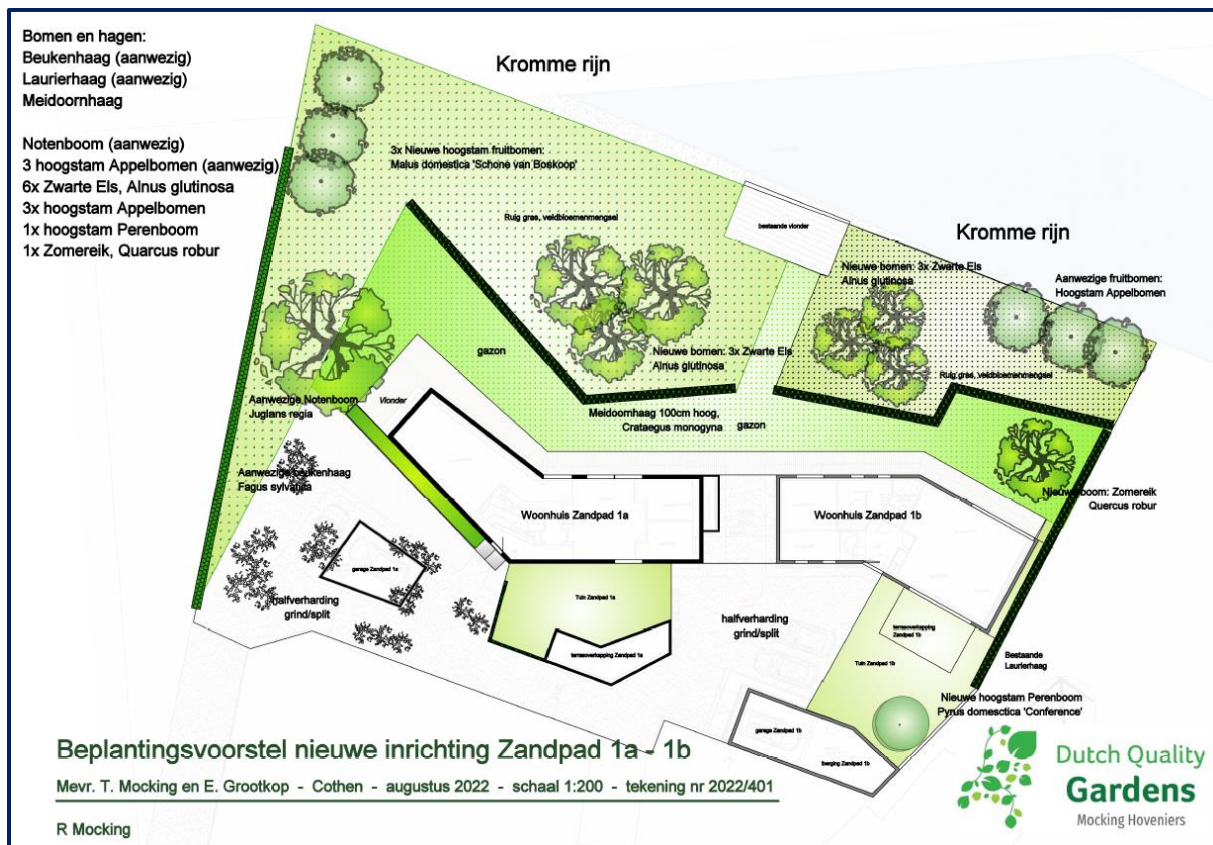
1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het project zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het van belang zijnde overheidsbeleid (rijks/provinciaal en gemeentelijk beleid). In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan diverse omgevingsaspecten zoals geluid, archeologie, externe veiligheid, parkeren etc. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

2 Projectomschrijving

Het plan voor onderhavige locatie is om het oostelijk gedeelte van het hoofdgebouw c.q. woonhuis te slopen en hiervoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het aanwezige bijbehorende bouwwerk ten zuiden van het hoofdgebouw zal ook worden gesloopt.

De nieuwe woning zal ingepast worden met inachtneming van de randvoorwaarden uit het advies van de ervenconsulent van Mooisticht (zie bijlage 1). De randvoorwaarden hebben betrekking op de vormgeving van het nieuwe gebouw, de opzet van de bebouwing, de afstand tot de Kromme Rijn en de zone langs deze rivier en tot slot ontsluiting en parkeren. Tevens is voor het initiatief een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 2).



Figuur 2.1: Landschappelijk inpassingsplan Zandpad 1a en nieuwbouw 1b (bron: Dutch Quality Gardens)

De nieuwe woning wordt ten oosten van de bestaande woning gerealiseerd en zal een ruimtelijke en architectonische eenheid vormen met de bestaande bebouwing. Het gebied tussen de Kromme Rijn en de bebouwing zo min mogelijk wordt aangetast, door te voorkomen dat hier bebouwing in de vorm van bijgebouwen wordt gerealiseerd. Zowel de bijbehorende bouwwerken als de parkeergelegenheid wordt ten zuiden van de woningen gerealiseerd.

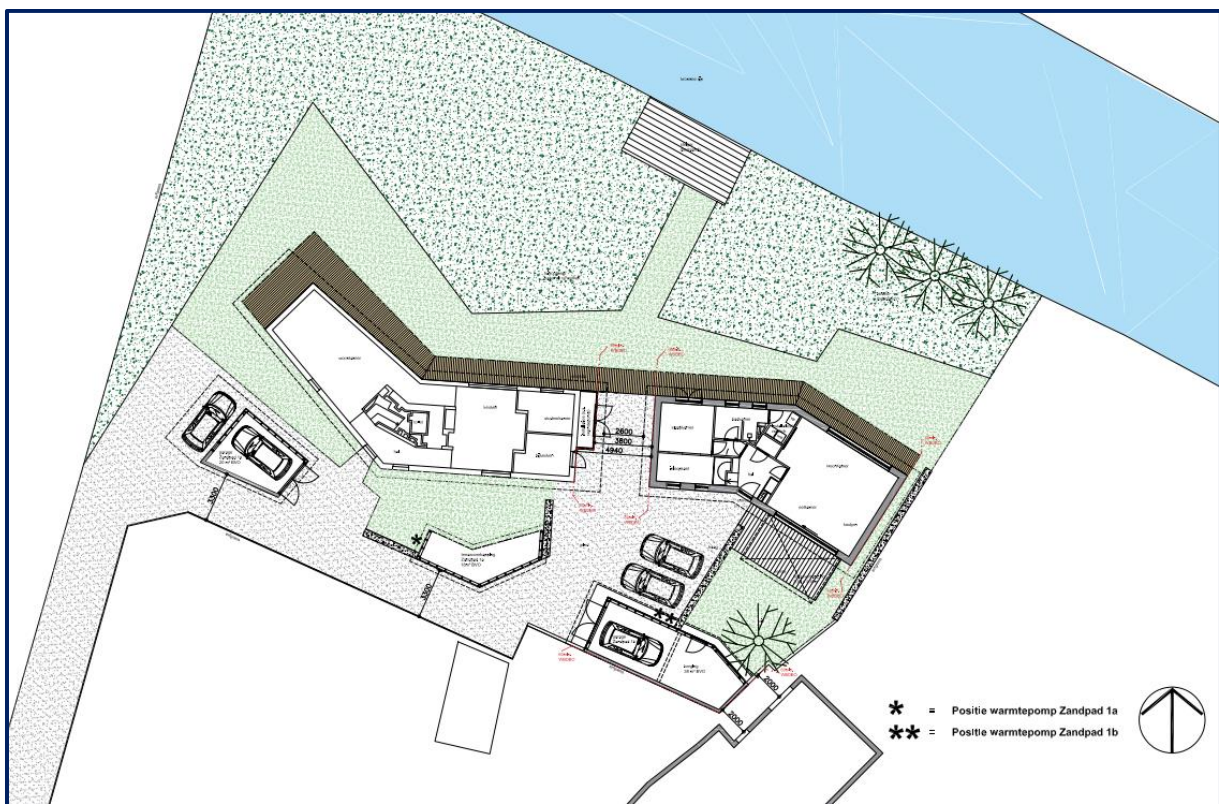
In verband met aanwezigheid van ramen aan de achterzijde van de woning aan het Zandpad 7, zal aan de wettelijke bepaling die zegt dat de nabuur, die als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, verplicht is binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, voldaan worden.

De parkeergelegenheid van de woning op nummer 1a wordt ten zuidwesten van deze woning gerealiseerd. Hier zal een schuur komen te staan waarin ruimte is één auto. Aan de westzijde van de schuur wordt in het verlengde van de schuur een carport gerealiseerd, waaronder ruimte is voor één auto. De derde auto kan ten westen van de schuur in de open lucht worden geparkeerd. De

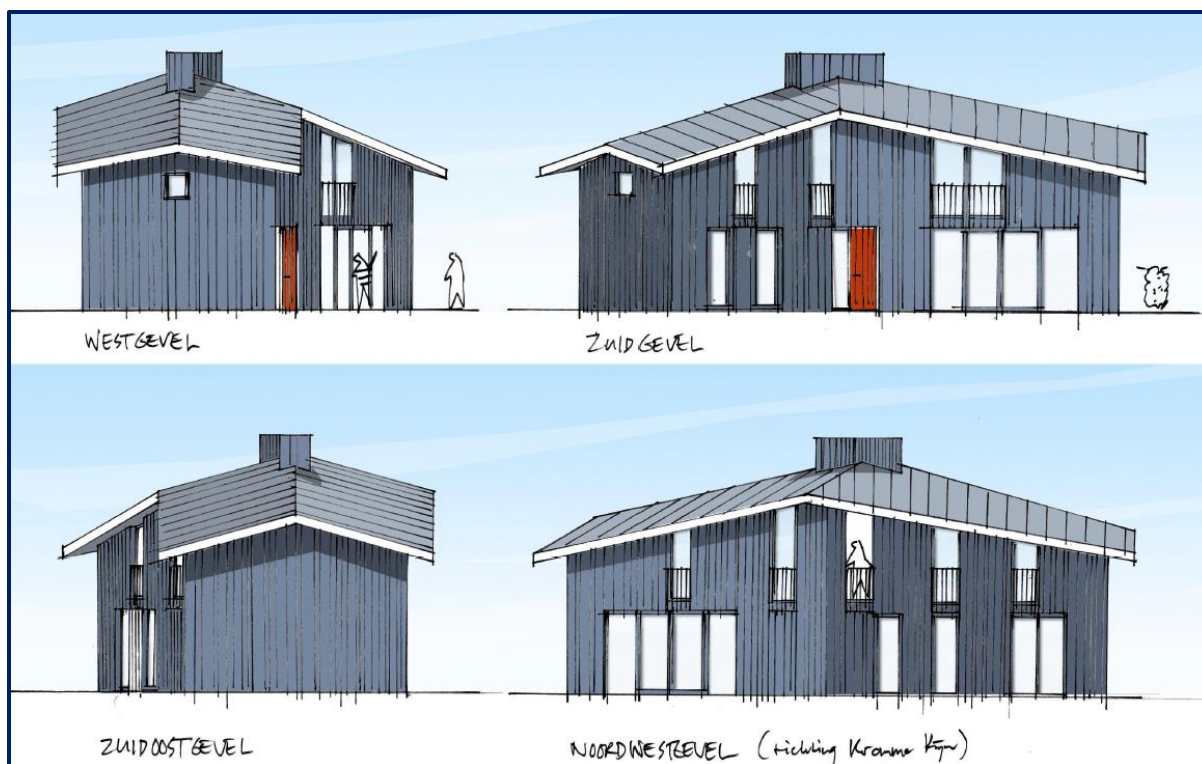
parkeergelegenheid van de woning op nummer 1b wordt ten zuidwesten van deze woning gerealiseerd. Hier wordt tevens een schuur/bijgebouw gerealiseerd, waarbinnen ruimte is voor één auto. De andere twee auto's worden in de open lucht geparkeerd.

Bij beide woningen wordt een terras ten zuiden van de woningen aangelegd. Bij de woning op nummer 1a wordt een overkapping gerealiseerd, welke qua vorm en opzet architectonisch wordt ingepast in het geheel. Bij de woning op nummer 1b wordt een overkapping gerealiseerd teneinde directe zonwering toe te kunnen passen op de plaats van de glazen pui aan de zuidzijde. De zonwering dient ertoe om overhitting te voorkomen, hetgeen bijdraagt aan een lagere energiebehoefte, welk een belangrijke indicator is binnen de BENG regelgeving.

De reeds aanwezige tuinmuur aan de zuidrand van het perceel wordt enkele meters doorgetrokken langs de perceelgrens richting het zuiden tot aan het punt waar de bestemming overgaat in bestemming "Tuin". Deze uitbreiding van de muur wordt aangelegd om de inkijk richting de woning aan het Zandpad 1 te verminderen en daarmee de privacy te waarborgen.



Figuur 2.2: plattegrond verbouw Zandpad 1a en nieuwbouw 1b (bron: attika architecten)



Figuur 2.3: impressie gevels nieuwbouw Zandpad 1b (bron: attika architecten)

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vooropgesteld wordt dat het Rijksbeleid geen concrete relevantie heeft voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Wel kan in het algemeen gesteld worden, dat het voornemen in overeenstemming is met de door het Rijk vastgestelde Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Aangezien de Ladder voor duurzame verstedelijking hierin een bijzondere positie inneemt, wordt hieraan concreet aandacht besteed.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan of in een planologische afwijking wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan of planologische afwijking bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan of planologische afwijking die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Voorliggend plan maakt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk op het perceel aan het Zandpad 1a-1b te Cothen. Op grond van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) wordt de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening. Derhalve is artikel 3.1.6, tweede lid, Bro ook niet van toepassing.

Wel geldt op grond van deze uitspraak dat ook wanneer de Ladder niet van toepassing is gemotiveerd moet worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling uitvoerbaar is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening

Op 10 maart 2021 stelden Provinciale Staten de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening vast. Beiden zijn in werking getreden op 1 april 2021. De Interim Omgevingsverordening is nodig omdat de Omgevingsverordening alleen onder de Omgevingswet in

werking kan treden. Met de Interim Omgevingsverordening kunnen plannen en ambities eerder vormgegeven worden. De Omgevingsverordening is eind 2021 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de Interim Omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's

De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

1. **Stad en land gezond**
Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. **Klimaatbestendig en waterrobuust**
Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
3. **Duurzame energie**
Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. **Vitale steden en dorpen**
Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
5. **Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar**
Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-

, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.

6. Levend landschap, erfgoed en cultuur

Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.

7. Toekomstbestendige natuur en landbouw

Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Vanuit de provinciale Omgevingsverordening is artikel 9.15 Instructieregel verstedelijking relevant:

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen *Stedelijk gebied* kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen **Stedelijk gebied** kan bestemmingen en regels bevatten voor woningbouw mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma Wonen en werken;
 - b. de woningbouw leidt niet tot extra bodemdaling;
3. Een motivering van een bestemmingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Het plan past binnen de gemeentelijke Woonvisie. In het provinciaal programma staat dat Wijk bij Duurstede 265 binnenstedelijke woningen moet realiseren in de periode 2020 tot en met 2024. Het planvoornemen, om binnenstedelijk één woning te realiseren, past daarmee binnen het provinciaal programma. Het plan zal daarnaast niet leiden tot een extra bodemdaling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stedelijk Gebied

Op 6 juli 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijk bij Duurstede de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied vastgesteld. In de omgevingsvisie geeft de gemeente een doorkijk naar hoe de verschillende stedelijke kernen er over 10 jaar uit kunnen zien. Hierin worden onder andere de onderwerpen zoals huisvesting, klimaat en ruimte voor voorzieningen uitgelicht.

In Cothen wordt veel waarde gehecht aan het kleinschalige dorpse karakter van de kern. De dorpse kwaliteiten zijn voor een belangrijk deel verbonden met herkenbare plekken en gebouwen in het dorp. Cothen is een groen dorp in een groene omgeving. In de kern zijn verschillende kleine buurtparkjes en speelterreinen te vinden waaraan veel waarde wordt gehecht. De groenstrook langs de Rijnsloot aan de zuidelijke rand van het dorp wordt door veel bewoners als prettig ervaren.

De Kromme Rijn vormt een bijzondere kwaliteit voor Cothen. Het dorp is ontstaan op de hoger gelegen stroomrug en de dorpsbebouwing concentreerde zich eeuwenlang langs enkele oude wegen op de oever van de rivier. Toch is de Kromme Rijn op dit moment een nogal verscholen kwaliteit. Het dorp heeft zich op veel plekken met de rug naar het water toegekeerd.

Uitdagingen in de kern Cothen

In de omgevingsvisie wordt voor de kern Cothen een aantal uitdagingen benoemd:

- Verkenning van in- en uitbreidingslocaties;
- Onderzoek naar verplaatsing van bedrijven;
- Clusteren van voorzieningen in de dorpskern;
- Verkeersoverlast / oversteekbaarheid N229;
- Verkeersveiligheid in de kern;
- Ontbrekende schakels in padennetwerk;
- Een samenhangend recreatief netwerk;
- Groene rand rond het dorp;
- Relatie versterken tussen dorp en Kromme Rijn.

In voorliggend geval zijn voornamelijk de uitdagingen ‘verkenning van in- en uitbreidingslocaties’ en vanwege de ligging aan de Kromme Rijn de ‘relatie versterken tussen dorp en Kromme Rijn’ van belang.

In Cothen is de vraag naar woningen gemiddeld 20 per jaar. Die vraag is vooral gericht op ouderen en starters op de woningmarkt. De huidige bouwlocaties (die opgenomen zijn in de Structuurvisie 2020) bieden hiervoor niet genoeg ruimte. Er moeten dus nieuwe plekken worden gevonden voor woningbouw om aan de vraag te kunnen voldoen. Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar de mogelijkheden voor inbreiding op vrijkomende locaties in het dorp en naar vernieuwing van woningen in de oudere buurten. Die mogelijkheden zijn echter beperkt. Er wordt daarom ook gekeken waar op termijn uitbreiding kan plaatsvinden. Bij nieuwbouw wordt gelet op behoud van de dorps kwaliteiten

De Kromme Rijn vormt in Cothen een bijna verscholen kwaliteit. Het water is slechts op enkele plekken zichtbaar. De samenhang tussen het dorp, de rivier en zijn oevers zou weer versterkt mogen worden.

Toets

Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid tot de realisatie van één vrijstaande woning binnen de bebouwde kom van Cothen. Door de sloop van een gedeelte van de bestaande bebouwing waarin het gastenverblijf is gevestigd, wordt de ruimte gecreëerd om op deze locatie een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Gelet op het feit dat de ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Cothen plaatsvindt, is sprake van inbreiding. De woning wordt onder andere naar aanleiding van het advies van de Ervenconsulent zorgvuldig ingepast, en daarbij wordt rekening gehouden met de ligging aan de oever Kromme Rijn. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan in overeenstemming is met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied.

3.3.2 Woonvisie 2021-2030 Wijk bij Duurstede

Op 16 april 2022 is de Woonvisie 2021 Wijk bij Duurstede vastgesteld. De woonvisie levert een passende bijdrage het ‘goede wonen’ in Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek ook voor de toekomst te bestendigen door de kwantiteit en kwaliteit ervan de aankomende periode tot 2030 vorm en inhoud te geven.

De woningbouwopgave blijft onverminderd groot. Voor de periode tot 2030 gaat de gemeente uit van een toename van 1.200 woningen (150 per jaar). Om dit te kunnen bewerkstelligen kiest de gemeente voor de drie V’s, versnellen, verdichten en verruimen.

Versnellen

Er zal op korte termijn gewerkt moeten worden om de zowel de harde plancapaciteit (vanaf 2024), de zachte plancapaciteit en de ontbrekende harde plancapaciteit (vanaf 2027) met voldoende concrete bouwplannen op te hogen. Locaties binnen de bebouwde kom worden uiteindelijk wel bebouwd. Hierbij is het van belang dat het bestemmingsplan tijdig wordt vastgesteld.

Verdichten

Binnen de bestaande gebouwde omgeving zullen, voor zover nog niet opgenomen in de Omgevingsvisie, nieuwe locaties moeten worden aangewezen om de bouwbehoefte aan te kunnen. Maar daarmee zijn we er niet. Binnenstedelijk bouwen is ingewikkeld en verloopt daarmee minder snel dan gewenst.

Verruimen

Om tempo en vraag voor nu maar ook op de langere termijn te kunnen invullen, zal de knellende grens van de rode contour verruimd moeten worden. Het is simpelweg niet mogelijk om de opgave in aantallen en doelgroepen voldoende snel ingevuld te krijgen binnen het bestaande gebied. Naast fysieke verruiming wordt ook gekozen voor verruiming van inzet van instrumentarium teneinde gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste tegen te gaan.

Een ander belangrijk onderwerp in de woonvisie is duurzaamheid. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande bouw staat duurzaamheid hoog op de agenda.

Toets

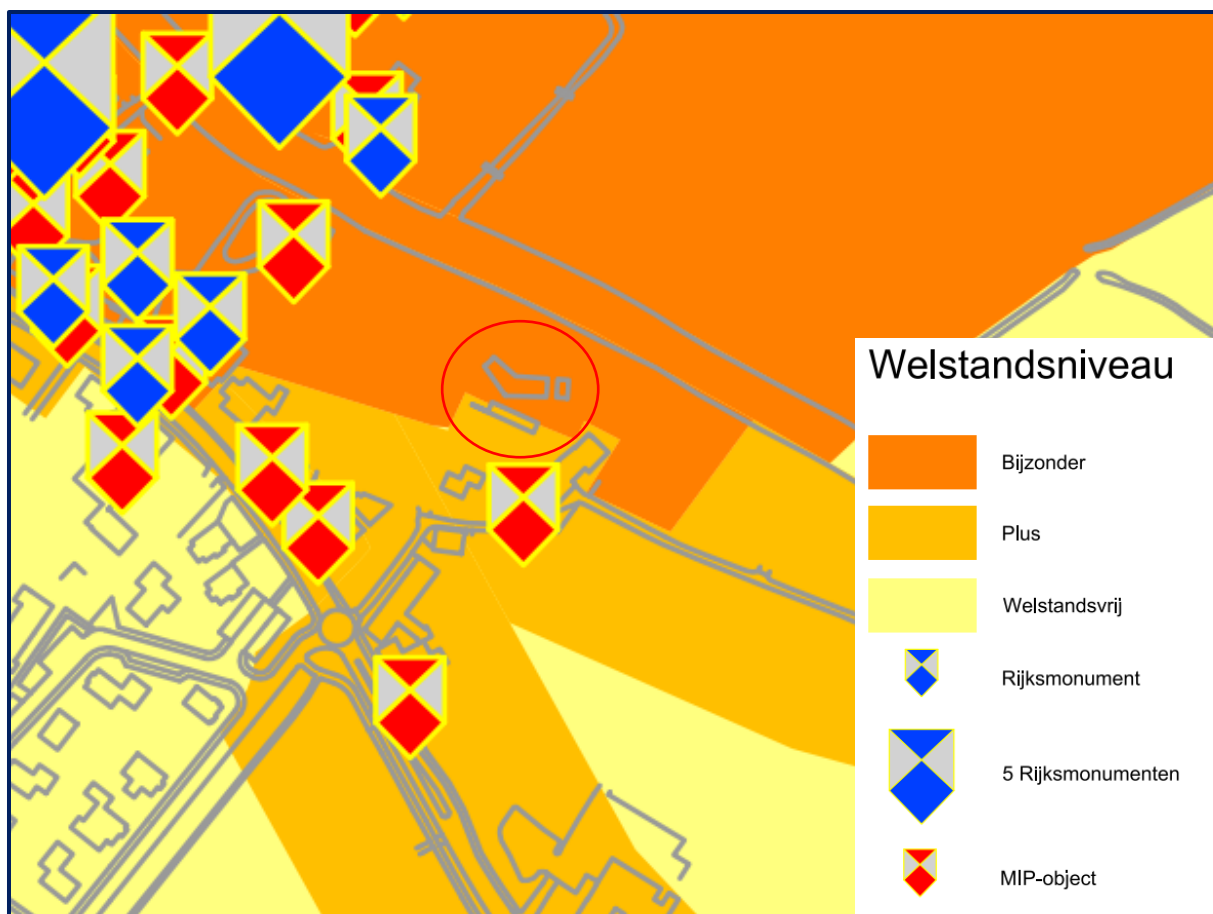
In voorliggend plan wordt ingezet op de toevoeging van één vrijstaande levensloopbestendige koopwoning voor de vrije sector. De woning wordt gebouwd conform de recente duurzaamheidseisen. Zo worden zonnepanelen aangelegd en zullen de woningen verwarmd worden middels een warmtepomp. Beide woningen krijgen daarnaast één laadpaal ten behoeve van het opladen van elektrische auto's. Verder worden de woningen volgens de meest recente bouwfysische normen gebouwd, conform de BENG-eisen. In dit opzicht is de bouw van de nieuwe woning in onderhavig plan passend binnen de thema's en voldoet de ontwikkeling derhalve aan de uitgangspunten van gemeentelijke Woonvisie.

3.3.3 Welstandsnota 2014

In Nederland staat de vormgeving van het collectieve beeld boven dat van het individuele object. In de Woningwet zijn verplichtingen aangegeven over het welstandsbeleid. Met de gemeentelijke welstandsnota en het hierin uitgedragen beleid wordt invulling gegeven het toegankelijk en toetsbaar maken van het welstandsbeleid. De welstandsnota is medio 2013 geactualiseerd vanwege nieuwe ontwikkelingen, veranderde inzichten en wetswijzigingen. De belangrijkste aanpassing betreft de introductie van een welstandsvrij gebied. Bouwplannen in dat gebied zullen niet langer worden getoetst aan welstandscriteria.

Toets

In onderstaande figuur is een uitsnede van de welstandbeleidskaart opgenomen, waarin het betreffende plangebied rood is omcirkeld.



Figuur 3.1: Uitsnede welstandsbeleidskaart, plangebied rood omcirkeld (bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

Het plangebied is gelegen binnen het welstandsniveau 'Bijzonder'. Deze gebieden behoeven een bijzondere bescherming gezien de hoge ruimtelijke kwaliteit. Derhalve is ten behoeve van het plan tevens een advies door ervenconsulent Mooisticht opgesteld, waarin kaders meegegeven zijn waaraan het bouwplan en de inrichting van het perceel moet voldoen. Voorliggend plan is met de aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst worden aan de criteria uit het welstandsbeleid. Er is een gecombineerd welstand- en monumentenadvies uitgebracht dat aangehecht is als bijlage 7.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan in overeenstemming is met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Vormvrije mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets en conclusie

Er wordt middels deze ruimtelijke onderbouwing aantoonbaar gemaakt dat er geen ruimtelijke belemmeringen bestaan voor de afwijking van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van één extra vrijstaande woning op de locatie Zandpad 1a-1b te Cothen. Het bouwplan overschrijdt het huidige bouwvlak minimaal en het plan wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie. De huidige bestemming van het plangebied is reeds wonen. Het bouwen van een woning binnen het plangebied is reeds mogelijk. Er wordt enkel afgeweken van het huidige bouwvlak en er wordt gebouwd binnen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Uit voorgaande volgt dat het voornemen in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. De bestaande woonfunctie blijft gehandhaafd, en er wordt enkel afgeweken van de bouw mogelijkheden. De gevolgen voor het milieu zijn als nihil aan te merken. In die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

4.2 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De

afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (bron: VNG).

Toets en conclusie

Zoals reeds beschreven heeft onderhavig plan betrekking op de bouw van één vrijstaande woning, welke deels buiten het bestaande bouwvlak zal worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk. Derhalve wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

- past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
- laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Bij de externe werking gaat het om de vraag of de realisatie van onderhavig plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de omgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is derhalve niet opgenomen in de VNG-lijst. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Op circa 55 meter ten zuidwesten van het plangebied aan de Dorpsstraat 8 is een gebouw met een gemengde functie gelegen. Hier is bedrijvigheid tot maximaal categorie 2 toegestaan, waarvoor een maximale richtafstand van 30 meter geldt. Hier wordt aan voldaan.

Op circa 100 meter ten westen van het plangebied aan De Brink 9 is een kerk gelegen. Voor deze functie geldt milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Binnen de te realiseren woning zal op basis van bovenstaande sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.
- Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets en conclusie

Wegverkeerslawaaï

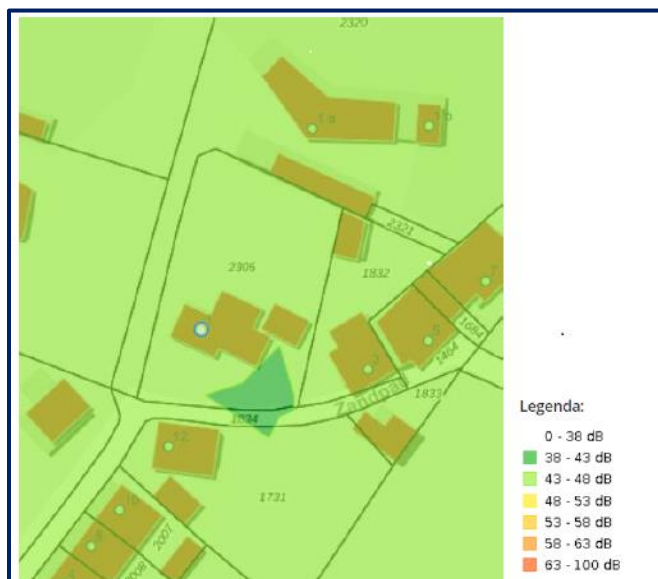
Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs een weg een geluidszone, die aan weerszijde een breedte heeft van:

- in stedelijk gebied:
 - voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
 - voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter;

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveau vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB (A) of minder bedraagt (art. 74, lid 3 Wgh).

Zoals reeds beschreven is het plangebied gelegen aan het Zandpad in Cothen, binnen het woongebied van deze kern. Dit betreft een weg waar een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt. Op grond van artikel 74 sub d van de Wet geluidhinder is er langs deze weg geen geluidszone aanwezig. De dichtstbijzijnde weg met waar een wettelijke geluidszone ligt, is gelegen op circa 205 meter. Het plangebied valt niet binnen deze geluidszone. Figuur 4.2 toont een uitsnede van de geluidskaart van het Geoportaal. Op deze kaart is te zien dat de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Derhalve kan een toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege worden gelaten.



Figuur 4.2: geluidscouturen wegverkeer 2030 incl. aftrek (bron: Geoportaal ODRU).

Railverkeerslawaaï

In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen.

Industrielawaaï

In de nabije omgeving van het plangebied is geen industrieterrein gelegen. De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie (bedrijventerrein) is gelegen op een afstand van circa 700 meter. Geacht wordt dat deze afstand voldoende is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Een nader onderzoek naar industrielowaaï wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Bij een ruimtelijk plan moet worden bepaald of de bodemkwaliteit van het betreffende gebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiervoor is er sprake van een wettelijke verplichting om informatie over de bodemkwaliteit te inzichtelijk te maken. Hierbij is het van belang te weten of er mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin van de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets en conclusie

Binnen het plangebied wordt er één nieuwe woning gerealiseerd. In principe moet bekeken worden of de gronden geschikt zijn voor de beoogde functie. Om die reden is een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage 3).

Uit het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende resultaten en conclusies naar voren gekomen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als onverdacht aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.1 (ONV) van de NEN 5740.
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie.
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood en zink vastgesteld.
- In de ondergrond (0,7-1,3 m-mv) zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen.
- In het grondwater is geen verhoogde concentratie vastgesteld.

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese onverdacht in de zin van de NEN 5740 verworpen dient te worden.

De licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, lood en zink in het bovengrondmonster zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties vastgesteld.

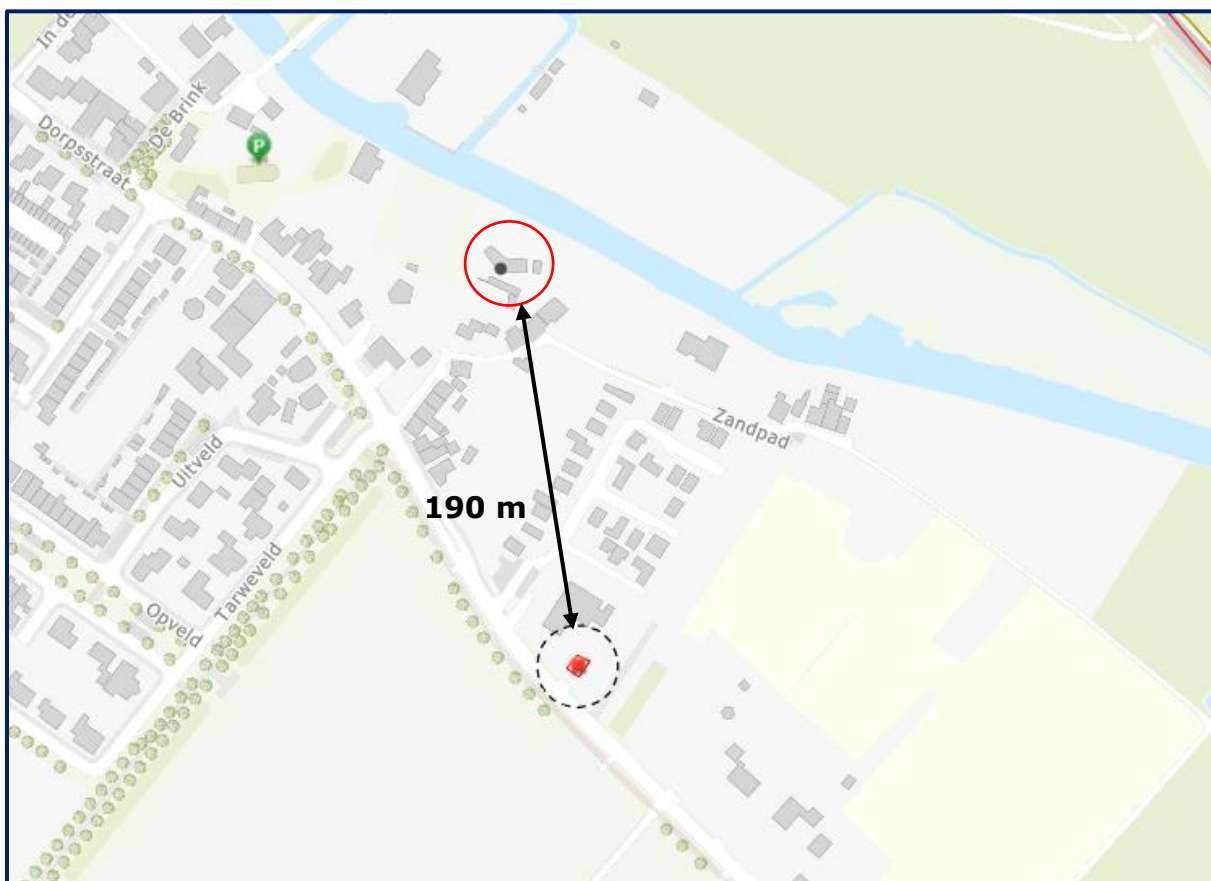
Uit het onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is onderzocht. Een aanvullend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor het beoogde initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Toets en conclusie

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.



Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart, het plangebied rood omcirkeld (bron: ARCGIS.com)

Op circa 190 meter van het plangebied bevindt zich een inrichting met risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt met 190 meter afstand ruim buiten de risicocontour van deze inrichting.

Gelet op bovenstaande geldt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel
- inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid. Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toets en conclusie

In voorliggend plan wordt één vrijstaande woning gebouwd, welke qua positie iets buiten het bouwvlak is gepositioneerd. Zoals hierboven aangeven worden projecten/plannen bij een enkele ontsluitingsweg tot 1.500 woningen als niet in betekenende mate aangemerkt. De realisatie van één woning overschrijdt het genoemde maximum niet, waardoor geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Natuurwaarden

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en

Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Natuurnetwerk Nederland

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN, voormalig EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de EHS) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Gelet op de afstand (circa 20 meter) tussen het plangebied en de NNN en feit dat de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit als lokaal wordt beschouwd, heeft de voorgenomen activiteit geen negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

Natura 2000-gebied

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 3,5 km afstand (Kolland & Overallangbroek).

Vanwege de lokale invloedsfeer en de kleinschaligheid van de ontwikkeling hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Op de gronden binnen plangebied is in de huidige situatie één woonhuis met gastenverblijf aanwezig. Een deel van de bebouwing wordt gesloopt. Er bestaat een kans dat binnen de bestaande bebouwing vleermuizen en/of huismussen aanwezig zijn. Er wordt rekening gehouden met het broedseizoen. Daarnaast zal voldaan worden aan de eisen die worden gesteld in de flora en fauna check. Indien bomen gekapt gaan worden, zal een kapvergunning aangevraagd worden.

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere flora en/of fauna te verwachten. Gelet op de kenmerken en het gebruik van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. Van significant negatieve effecten door voorliggende ontwikkeling lijkt dan ook geen sprake en maakt nader onderzoek naar aanwezige flora en fauna niet noodzakelijk. Het aspect 'ecologie' vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Toets en conclusie archeologie

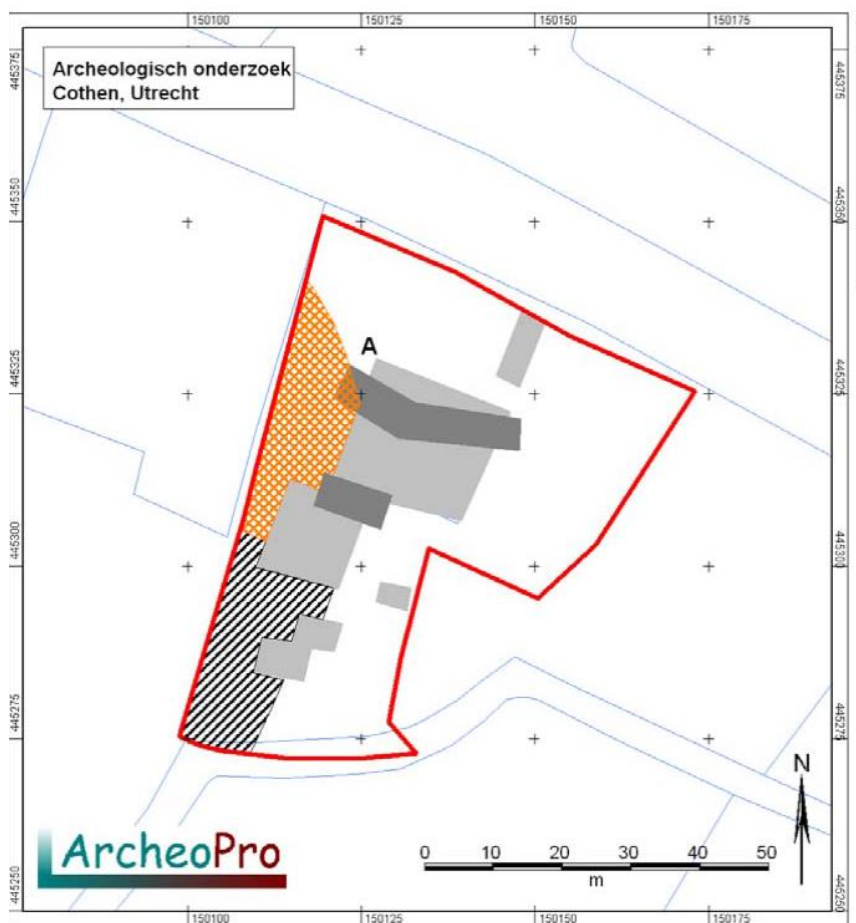
In het bestemmingsplan 'Cothen' heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij nieuwbouw groter dan 100 m² bij bodemingrepen dieper dan 30 cm. Daarnaast is het plangebied gelegen in de attentiezone van het UNESCO Wereld Erfgoed Limes. Vanuit het Limes beleid vraagt de provincie ook om archeologisch onderzoek bij ingrepen die groter zijn dan 100m² en dieper reiken dan 30 cm.

De nieuwe woning wordt deels binnen de contouren van de bestaande bebouwing gerealiseerd, maar de nieuwe bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen) buiten de bestaande funderingen bestrijkt meer dan 100 m² (inclusief bijgebouwen ca. 140 m²).

Het perceel is in 2008 echter al onderzocht in het kader van de bouw van de al bestaande woning. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Zandpad 1' (vastgesteld d.d. 19 februari 2008) is, vanwege de kwalificatie "hoge verwachtingswaarde", een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in het rapport "*Zandpad 1, Cothen Gemeente Wijk bij Duurstede Inventariserend Veldonderzoek (IVO-karterend)*". Het onderzoek is bijgesloten als bijlage 5.

Het onderzoek, uitgevoerd in juni 2007, heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek. Binnen het plangebied zijn 14 boringen gezet. In de meeste boringen werd een natuurlijke bodemopbouw aangetroffen die overeenkomt met hetgeen op basis van het bureauonderzoek voor het gebied werd verwacht. In de boringen die in de (toenmalige) kas zijn gezet, bleek de bodem in het (recente) verleden verstoord te zijn tot op het grindige, grove zand waaruit de stroomrug bestaat.

Tussen de kas en de westelijke grens van het plangebied heeft het booronderzoek in drie boringen archeologische indicatoren opgeleverd. Het betrof een vondstlaag met daarin houtskooldeeltjes en spikkels baksteen die van middeleeuwse ouderdom lijken te zijn. In de afbeelding betreft het (slechts) het oranje gearceerde gedeelte.



Gezien het bovenstaande is er voor de gehele oostelijke helft van het plangebied echter geen aanleiding gezien om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren, evenmin hoefde hier rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorend archeologisch rapport is op 18 september 2007 aan de Provincie Utrecht toegezonden het kader van het wettelijk vooroverleg, door de provincie destijds getoetst en akkoord bevonden. De locatie is daarmee vrij gegeven door de provincie voor bouwwerkzaamheden, zonder beperkingen buiten het oranje gearceerde gedeelte. Alleen in de oranje zone zit nog een mogelijk archeologische verwachting. De grijze zones zijn verstoord. Aanvullend zijn in 2008 de graafwerkzaamheden archeologisch begeleid door vrijwilligers van de AWN. Uit hun verslag blijkt dat er geen archeologische vondsten zijn aangetroffen in het toenmalige vergraven gedeelte.

Gezien het onderzoek van 2007/2008, het standpunt van de provincie van destijds en de bevindingen in het veld is er geen archeologisch inhoudelijke reden om dit standpunt te wijzigen. Vanuit het aspect archeologie zullen er dan ook geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Cultuurhistorie

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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988 (die nog geldt als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet). Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

Toets en conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het Rijksbeschermd dorpsgezicht van Cothen. Deze locatie is betrokken in de bescherming vanwege de vrije landschappelijke situatie in de omgeving van het kasteel Rhijnstein. Derhalve is de huidige bebouwing terughouden ten opzichte van de Kromme Rijn en de omliggende bebouwing gelegen, om de openheid van het gebied te respecteren.

Vanwege de ligging in het beschermd dorpszicht van Cothen en de ligging ten opzichte van de Kromme Rijn heeft een ervenconsulent van Mooisticht een onafhankelijk advies uitgebracht (zie bijlage 1). Daarnaast is een positief gecombineerd welstand- en monumentenadvies uitgebracht (aangehecht als bijlage 7).

De Kromme Rijn heeft met toekenning van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aan het Unesco Werelderfgoed een extra waardering gekregen. Er wordt dan ook geadviseerd om ter hoogte van het gebouw een strook van minimaal 12 meter tuinbestemming te realiseren met extra aandacht voor het groene karakter van de zone. Aan de westzijde van het gebouw kan deze strook verruimd worden tot minimaal 30 meter. Het waarborgen van deze groene zone aan de westzijde sluit aan bij *'de vrije landschappelijke situatie ten opzichte van de omgeving van het kasteel Rhijnstein en de dorpskern'* van het beschermd dorpsgezicht. Met het vergroenen van de westzijde, wordt het doorzicht vanaf het Zandpad over de inrit naar de Kromme Rijn landschappelijker ingericht en wordt de kwaliteit van het iconische gebouw in een groene, landschappelijke omgeving versterkt.

Tevens worden er in het advies randvoorwaarden gegeven over de detaillering van de gebouwen, de situering van de nieuwe bebouwing, de zone langs de Kromme Rijn, en de ontsluiting en het parkeren. Deze randvoorwaarden voor een goede inpassing zijn in het ontwerp van het plan verwerkt.



Figuur 4.5: zichtlijnen Zandpad 1a-1b Cothen (bron: Mooisticht)

Geconcludeerd kan worden dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden met dit plan in acht worden genomen en derhalve niet worden aangetast.

4.9 Water

De toelichting van een omgevingsvergunning dient, conform artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het voor dit plan relevante waterbeleid. Vervolgens is de huidige en toekomstige waterhuishoudkundige situatie van het projectgebied beoordeeld.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel) stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten.

Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Het Algemeen Bestuur van Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) heeft op 16 maart 2016 het waterbeheerplan 'Waterkoers 2016 – 2021' vastgesteld. Het motto van de Waterkoers is: 'Samenwerken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving'. In het waterbeheerplan is een vijftal pijlers geformuleerd:

- Waterveiligheid (Voorkomen van overstromingen, heel centraal Holland veiliger, gevolgenbeperking en calamiteiten zorg);
- Voldoende water (Eerlijke verdeling van lusten en lasten, samen omgaan met wateroverlast, aanvoer van zoet water, prettig leven in de stad, mooi en vitaal veenweidegebied, in gesprek over grondwater);
- Gezond water (Levendige boerensloten, gezond water in de stad, waternatuur met waarde);
- Gezuiverd afvalwater (Efficiënt en doelmatig zuiveren, samenwerken in de afvalwaterketen, van afval naar grondstof, vernieuwen rioolwaterzuivering Utrecht);
- Genieten van water (Soepele doorstroming vaarverkeer, samen voor een goede visstand, kansen voor recreatief medegebruik en 1000 jaar waterbeheer zichtbaar).

Het beleid van het hoogheemraadschap is onder andere als regelgeving in de 'Keur' verder uitgewerkt. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de verordening de Keur is o.a. geregeld dat langs watergangen een beschermings- zone in acht dient te worden genomen.

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 infiltratieriool 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. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is op grond van artikel 3.7 van de Interim Omgevingsverordening aangewezen als 'grondwaterbeschermingsgebied'. Op basis van dit artikel mag een ruimtelijk besluit geen nieuwe activiteiten toestaan die een risico vormen voor de grond- en oppervlaktewaterwinning voor menselijke consumptie. In het ter plaatse van het plangebied geldende bestemmingsplan 'Cothen' is deze instructieregel reeds vastgelegd door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Met voorliggend plan wordt één woning gerealiseerd, grotendeels op de bestaande fundering. Bij de realisatie van de woning zullen geen diepe graafwerkzaamheden plaatsvinden en is er geen sprake van activiteiten die de bodem of het grondwater kunnen vervuilen. De gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en daarmee gepaard gaande bescherming van de kwaliteit van het grondwater, blijven in de toekomst van kracht en geborgd in het voor het plangebied vigerende bestemmingsplan 'Cothen'. Daarmee vormt het planvoornemen geen belemmering voor het grondwaterbeschermingsgebied.

Watertoetsproces

Op 3 november 2021 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht, zie bijlage 4. Door de beantwoording van de vragen kan de korte procedure van de watertoets worden toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden geeft een positief wateradvies.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via het Zandpad. Dit betreft een rustige weg binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een maximumsnelheidsregime geldt van 30 km/u. Als gevolg van de ontwikkeling wordt er binnen het plangebied, ten opzichte van de huidige planologische situatie, één extra vrijstaande woning mogelijk gemaakt. In Cothen is sprake van een niet-stedelijk gebied. Per saldo zal het aantal dagelijkse verkeersbewegingen conform de parkeer- en verkeerscijfers van de CROW stijgen met maximaal 8,6. Een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen kan eenvoudig via de huidige weg worden opgevangen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

In de 'Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016' is opgenomen dat, op basis de kencijfers van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, vervoer en openbare ruimte), bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling(en) berekend moet worden hoeveel parkeerplaatsen er voor die ontwikkeling(en) benodigd zijn. Vervolgens moet worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden.

Conform de Nota Parkeernormen is het niet strikt noodzakelijk dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied mogen bij deze beoordeling in ogenschouw worden genomen. Hierbij moet aangetoond worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan meebrengt op te kunnen vangen. Conform de gemeentelijke parkeernota dienen bij de nieuw te bouwen vrijstaande woning afgerond 3 extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op eigen terrein wordt dit aantal parkeerplaatsen gerealiseerd, zoals tevens te zien is op de tekening in hoofdstuk 2.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief. De uitvoering van het plan is voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer. De procedurele kosten voor de gemeente worden gedekt uit de leges.

Het risico op planschade wordt, gelet op de aard van de beoogde ontwikkeling, nihil geacht. Eventuele planschade is voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is hiertoe een planschadeovereenkomst afgesloten.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit 'Omgevingsvergunning Zandpad 1a/1b', in afwijking van bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, heeft met ingang van 16 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op woensdag 15 februari 2023 is de ter inzage legging bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het Wijks Nieuws. Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn vijf zienswijzen ontvangen en één advies. In bijlage 6 in het onderdeel 'bijlagen' wordt de inhoud van de zienswijzen weergegeven en staat vervolgens de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop. Tegen de definitieve beschikking door het college kan beroep worden ingesteld bij de Rechtbank Midden-Nederland.

Verklaring van geen bedenkingen

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 gemeenteraad beslissen om in beperkte, vooraf gedefinieerde gevallen de VVGB op voorhand te verlenen. De gemeenteraad heeft op 11 juni 2013 (met een aanvulling op 14 april 2020) 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 betekent dat de gemeenteraad niet expliciet door het college zal worden gevraagd om een VVGB te verlenen. Deze is inmiddels via de vaststelling van voornoemd beleid al impliciet verleend.

Omgevingsdialoog

Er is overleg geweest met de omgeving en het plan is waar mogelijk aangepast naar de wensen van de omwonenden.