

Ruimtelijke onderbouwing

Hoogstraat 3, Wijk bij Duurstede

Afwijking bestemmingsplan (uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo)

Gemeente Wijk bij Duurstede

Definitief besluit, februari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	3
2	Projectbeschrijving.....	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	4
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Omgevingsaspecten	9
4.1	Bodem	9
4.2	Water.....	10
4.3	Geluid	11
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Externe veiligheid	12
4.6	Flora & fauna	13
4.7	Archeologie	14
4.8	Cultuurhistorie	15
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	15
4.10	Parkeren	16
4.11	Kabels en leidingen.....	17
4.12	Milieueffectrapportage	17
4.13	Financiële uitvoerbaarheid.....	17
5	Zienswijze en Verklaring van Geen Bedenkingen.....	18

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing:

1. Beschikking ernst en spoed, provincie Utrecht, d.d. 20 augustus 2008
2. Actualisatie bodemonderzoek d.d. 22 januari 2018
3. ROM integraal advies bodem ODRU d.d. 19 augustus 2022
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 8 juli 2022
5. Quickscan flora en fauna d.d. februari 2018
6. Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 juli 2022 is de aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project “Hoogstraat 3 te Wijk bij Duurstede” met de volgende activiteiten:

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

Het voornemen is om op de locatie Hoogstraat 3 de huidige bebouwing te slopen en te vervangen door een twee-onder-één-kapwoning.

De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 400494. De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van een uitgebreide voorbereidingsprocedure (afwijking bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo). Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, ter motivering van een goede ruimtelijke ordening, is bij deze procedure noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

Deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is voorafgegaan door een principe welstandsadvies op 28 juni 2021. Hierbij heeft de welstandscommissie beoordeeld dat het voornemen in principe voldoet aan redelijke eisen van welstand. In 2019 is een soortgelijke omgevingsvergunningprocedure doorlopen voor ver- en nieuwbouw van deze locatie en de naastgelegen woning op Hoogstraat 5. De afwijking van het bestemmingsplan is verleend op 25 juni 2019. Dit bouwplan is echter nooit uitgevoerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoogstraat, huisnummer 3, binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede.

Op het adres staat een voormalig fitnesscentrum, aan de voorzijde van het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen op het eigen terrein. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Wijk bij Duurstede, sectie C, nummers: 8016, 8017, 8378, 8380.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan “Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016”, voor de locatie is de enkelbestemming ‘maatschappelijk’ toegekend. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’.

Het ingediende bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bouwen van twee burgerwoningen binnen de maatschappelijke bestemming op huisnummer 3 is in strijd met de bestemmingsplanregels.

Het ingediende bouwplan past evenmin in de op 25 juni 2019 verleende afwijking van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning van 25 juni 2019 stond enkel de bouw van één woning toe die gespiegeld zou worden aan de al bestaande woning op Hoogstraat 5.

In een latere herziening van het bestemmingsplan voor de locatie zal de bestemmingswijziging verankerd worden in het bestemmingsplan. Een oplossing is dan om aan de gehele locatie de woonbestemming toe te kennen en daarbinnen de aanduiding ‘twee-aaneen-gebouwd of vrijstaand’ te hanteren. Aan de voorzijde van het plangebied, ter plaatse van de huidige parkeerplaatsen, kan de tuinbestemming, in het verlengde van de huisnummers 5 en hoger, toegekend worden.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan ‘Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016’ (plangebied rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit 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 zienswijze, bezwaar en beroep.

2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie ligt in de directe nabijheid van de binnenstad van Wijk bij Duurstede. In de directe omgeving bevinden zich winkels en voorzieningen maar met name woningen (aan weerszijden van en recht tegenover locatie). In het plangebied staat binnen de maatschappelijke bestemming een inmiddels gesloten fitnesscentrum met loods (bj. 1990) met een oppervlakte van 296 m² en een hoogte van ca. 6 meter. Op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' is op huisnummer 3 een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 90% en een maximale bouwhoogte van 6 meter.



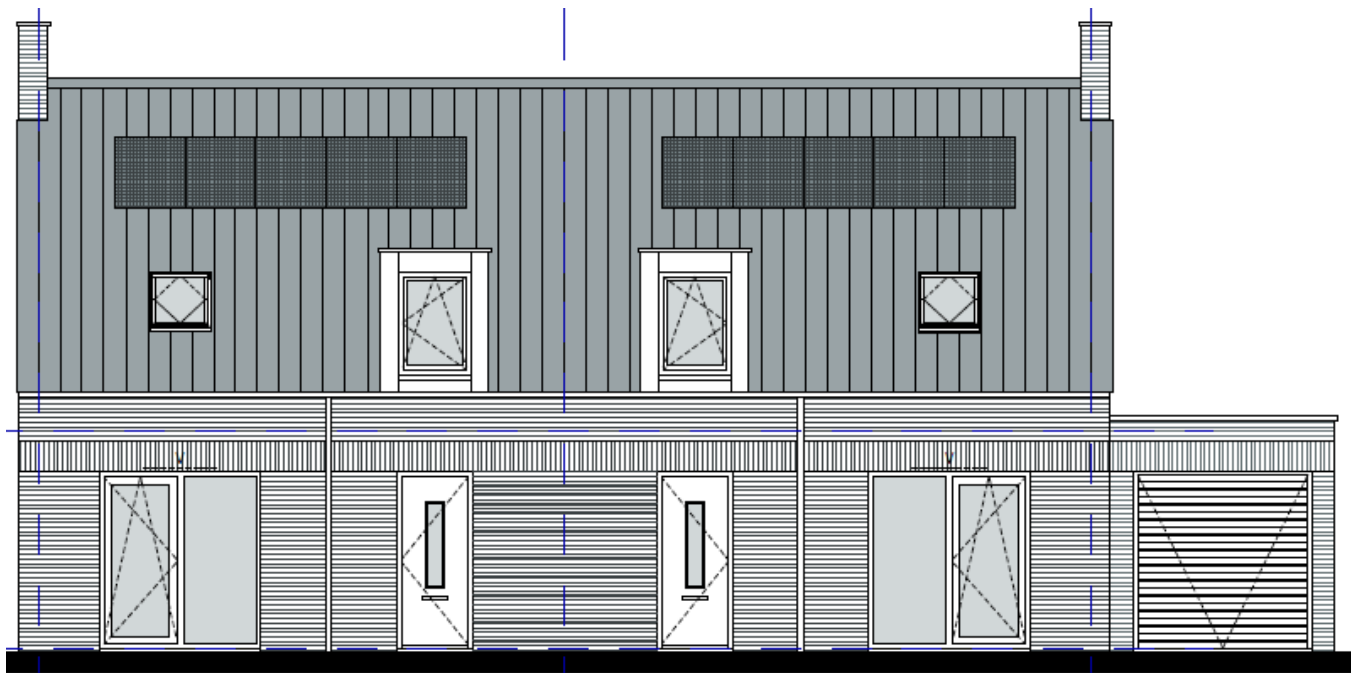
Afbeelding 3: huidige situatie planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

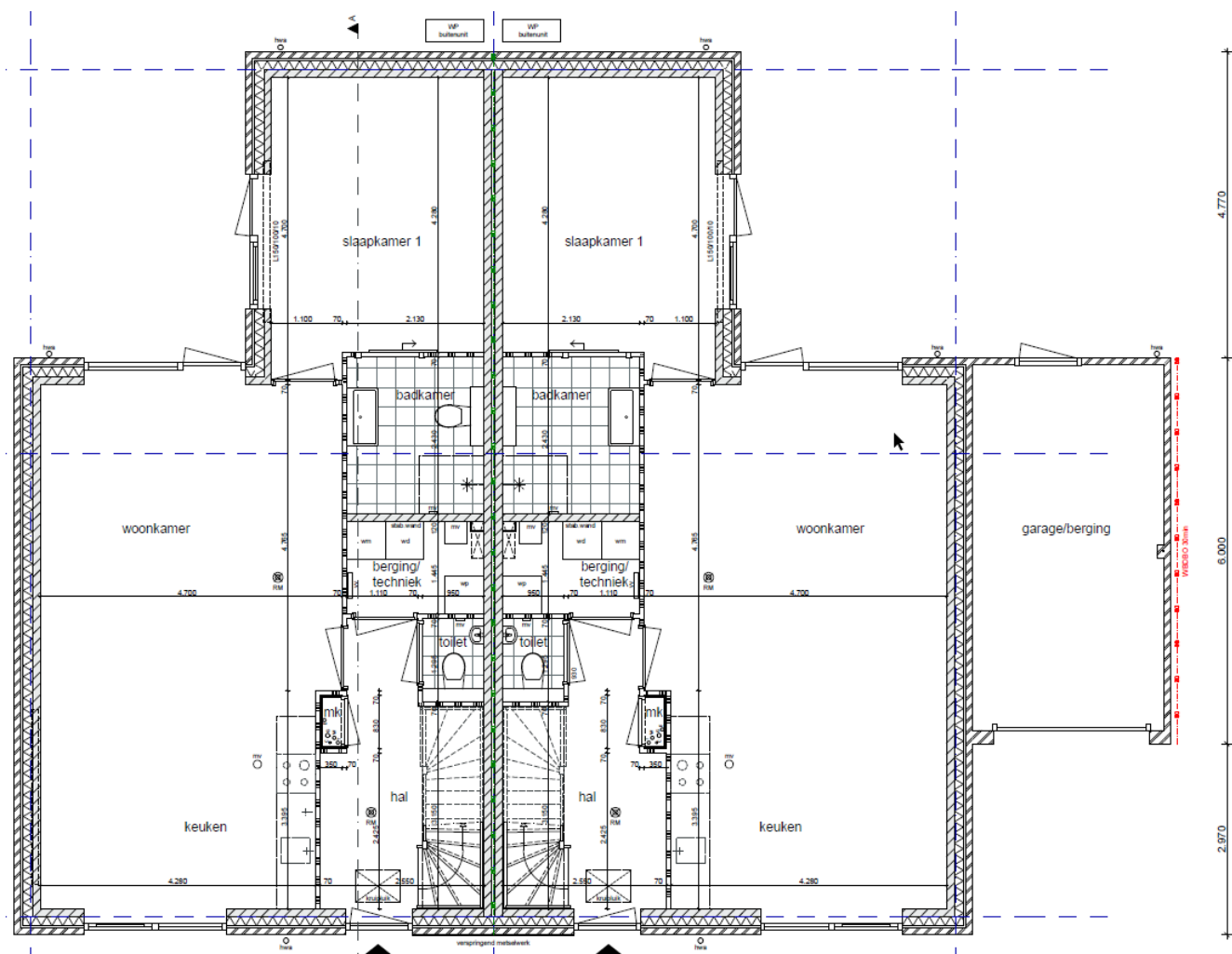
Het ingediende plan houdt in dat het voormalige fitnesscentrum en de bijbehorende loods op nummer 3 geheel worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een twee-onder-één-kapwoning, ontsloten via de Hoogstraat. Aan de straatzijde krijgt elke woning een oprit met ruimte voor twee parkeerplekken. De rechter woning, vanaf de straat gezien, zal aan de zijkant van het gebouw een garage/bergingsruimte krijgen op ca. 3 meter achter de voorgevel. Aan de voorzijde van beiden woningen is ook ruimte voor de voortuin in combinatie met de oprit.

De voorgevelrooilijn zal aansluiten op de positionering van de voorgevel van de naastgelegen woning met huisnummer 5. De perceelsgrens zal worden aangepast om aan te sluiten op de verdeling van de kavel ten opzichte van beiden woningen.

De volgende afbeeldingen geven een impressie van het bouwplan:



Afbeelding 4: impressie vooraanzicht bouwplan



Afbeelding 5: impressie plattegrond (begane grond) bouwplan



Afbeelding 6: Impressie stijl en vormgeving

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In de NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Het rijk zet in de NOVI in op toekomstbestendige en duurzame ontwikkelingen. Het initiatief ziet in lijn met dit gedachtegoed op het in gebruik nemen van een bebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Het initiatief raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering.

Betreffende stedelijke ontwikkelingen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is uit jurisprudentie het volgende gebleken: 'Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder moet dan op dit bouwplan worden toegepast. De 12 (of meer) woningen moeten samen wel één woningbouwlocatie vormen.'

Het initiatief beoogt de realisatie van 2 woningen in bestaand stedelijk gebied en is te beschouwen als kleinschalig, er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is het niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking door te lopen.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht

In de Omgevingsvisie liggen de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat ter plaatse van het plangebied geen provinciale belangen spelen.

Omgevingsverordening provincie Utrecht

In de interim omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

De locatie is in de IOVPU aangewezen als stedelijk gebied. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. Woningbouw is mogelijk mits de woningbouw past in het door gedeputeerde staten vastgestelde programma wonen en werken en de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling. Het voorliggende initiatief is kleinschalig en betreft het toevoegen van één woning in een bestaand gebouw binnen stedelijk gebied. Deze specifieke ontwikkeling maakt daardoor geen onderdeel uit van het realisatiedeel van het Provinciaal programma wonen en werken. Aangezien het realisatiedeel voor dergelijke ontwikkelingen niet limitatief is, past het binnen het regionale programma Wonen en werken, temeer omdat het ook een kleine bijdrage levert aan de behoefte aan binnenstedelijke woningbouwlocaties in de subregio Utrecht oost.

Het provinciaal belang is verder niet in het geding mits het aspect bodem (provincie is bevoegd gezag) nader wordt onderzocht en dit omgevingsaspect uitvoerbaar blijkt. Het omgevingsaspect bodem is uitgewerkt in hoofdstuk 4.1.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede 2020

Het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ontwikkeling binnen de bebouwde kommen is verwoord in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede 2020. In de Omgevingsvisie schetst de gemeente hoe de stad Wijk bij Duurstede en de dorpen Cothen en Langbroek er over 10 jaar uit kunnen zien.

De Omgevingsvisie richt zich op beheer bestaande kwaliteit, versterking van bestaand stedelijk gebied en het toevoegen van nieuwe kwaliteit door middel van transformaties.

In de omgevingsvisie is een afwegingskader opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst worden. Toekomstige initiatieven dienen in ieder geval bij te dragen aan het versterken van de unieke identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Wijk bij Duurstede. Het initiatief sluit aan bij deze doelstellingen en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Welstandsnota 2014

Voor de locatie geldt een welstandsregime: Welstandsniveau Plus. Het bouwplan dient voorgelegd te worden aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Er is een pre-advies aangevraagd om te peilen of de ontwikkeling qua welstand problemen voorziet, hieruit is een positief advies voortgekomen.

Woonvisie 2021 – 2030 Wijk bij Duurstede

Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede is er een behoefte aan woningen, zo blijkt uit artikel 2.1.2 van de Woonvisie gemeente Wijk bij Duurstede 2021-2030. De behoefte is in deze visie bepaald op minimaal 1.200 extra woningen voor de planperiode van de visie.

Ingezet wordt op een gevarieerd en duurzaam aanbod van nieuwbouwwoningen in verschillende woonmilieus. In dit opzicht voldoet de ontwikkeling aan de Woonvisie. De ontwikkeling is dusdanig gering van omvang dat een zinvolle toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid, dat gaat over de grotere aantallen woningen, niet van toepassing is.

Relatie met transformatie van het omliggende gebied

Rondom de locatie zijn meerdere ruimtelijke ontwikkelingen gaande. Achter de locatie, op het terrein van garagebedrijf/tankstation Van Kerkhof en Visscher aan de Zandweg is inmiddels nieuwe woningbouw gerealiseerd. Schuin tegenover de locatie ligt het terrein van de Lidl. Voor dit terrein heeft de gemeente al jaren het voornemen om woningbouw te realiseren.

Gezien het beeld van de rest van de Hoogstraat en de voorlopige plannen die er nu liggen voor het Lidl-terrein, is een twee-onder-één-kapwoning een prima inpassing. Het plan voegt zich dusdanig naar de omgeving dat het als een stedenbouwkundig wenselijke ontwikkeling is beoordeeld. Daarnaast betekent het bouwplan qua ruimtelijke kwaliteit (specifiek: stedenbouwkundig en architectonisch) een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande situatie op Hoogstraat 3.

4 Omgevingsaspecten

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als doel de afwijking van het bestemmingsplan te motiveren. Onder deze motivering valt, naast de toets aan het ruimtelijk relevante beleid zoals weergegeven in hoofdstuk 3, de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante omgevingsaspecten alsmede naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Deze toets staat in dit hoofdstuk. De toets aan alle aspecten wijst uit dat het plan uitvoerbaar is.

4.1 Bodem

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse geschikt zijn voor het beoogde gebruik. De Wet bodembescherming (Wbb) stelt grenzen aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen voor bepaalde functies, waaronder bewoning.

Toetsing

De locatie aan de Hoogstraat 3 is door ZVS Eemnes B.V. al onderzocht in 2005 en 2008. Destijds zijn twee onderzoeken uitgevoerd:

1. Op 1 juli 2005 is een verkennend bodemonderzoek, in het kader van bouwaanvraag en wijziging gebruik uitgevoerd (rapportnr. BO5771). In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan lood en sterk verhoogde gehalten aan koper en zink vastgesteld. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan tetrachlooretheen aangetroffen.
Conclusie: nader onderzoek noodzakelijk.
2. Op 21 april 2008 is een nader bodemonderzoek (kenmerk: BO8126) uitgevoerd.
In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, lood, cadmium, chroom, kwik, nikkel, matig verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en een sterk verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Geschat wordt dat ca 300 m3 grond ernstig verontreinigd is met zink.
Conclusie: sanering noodzakelijk. Gezien de omvang is de Provincie Utrecht het bevoegd gezag voor deze verontreiniging.

Op 20 augustus 2008 is door de provincie Utrecht een besluit genomen. De locatie aan de Hoogstraat 3 betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging (WBB code: UT035200106, beschikking 2008INT228470, [bijlage 1](#) bij deze ruimtelijke onderbouwing). Er is geen sprake van risico's, sanering is niet spoedeisend (daarom is geen termijn opgelegd). Indien op de locatie civieltechnische werkzaamheden in de grond uitgevoerd zullen worden (omgevingsvergunning, nu aan de orde) moet de locatie worden gesaneerd. Het saneringsplan moet afgestemd worden met de provincie Utrecht.

Op 22 januari 2018 is een actualisatie bodemonderzoek van de Hoogstraat 3-5 (kenmerk: BO17335) uitgevoerd, hierbij is geen/nauwelijks nieuwe verontreiniging aangetroffen. Het onderzoek is verricht door Milieutechniek ZVS Eemnes B.V. in het kader van de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

Tijdens het verkennend onderzoek van 2005 is het sterk verhoogde gehalten aan koper en zink in de ondergrond op het perceel aan de Hoogstraat 3 vastgesteld. In het nader bodemonderzoek van 2008 zijn verder analytisch matig verhoogde gehalten aan zink en licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PCB's in de grond aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan molybdeen, cis + trans-1,2-Dichlooretheen en tetrachlooretheen vastgesteld. Vanwege de aanwezigheid van puin in de grond is aanvullend een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 op de locatie uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat er geen asbest in de bovenste grondlaag (tot 1,0 m-mv) is aangetoond.

Het Actualisatie bodemonderzoek d.d. 22 januari 2018 is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 2](#). Evenals het advies van de omgevingsdienst d.d. 19 augustus 2022 als [bijlage 3](#).

Conclusie

De bouwlocatie aan de Hoogstraat 3 betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voordat de werkzaamheden uitgevoerd gaan worden moet de locatie in afstemming met de provincie worden gesaneerd.

4.2 Water

Algemeen

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.

➤ *Relevant beleid:*

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

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal Bodem- en waterprogramma 2022-2027)
- Gemeentelijk Waterplan Wijk bij Duurstede - Water- en rioleringsplan 2020-2024

➤ *Basisprincipes omgaan met water:*

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)

➤ *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 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.

Toetsing

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

Het watertoetsproces voor het project Hoogstraat 3 is op 29 Augustus 2022 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.

➤ *Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling*

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het huidige 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*

Er is aangegeven dat hemelwater wordt afgevoerd via een hemelwaterriool. De capaciteit van dit hemelwaterstelsel dient groot genoeg te zijn om wateroverlast te voorkomen. Afvalwater kan worden afgevoerd naar vuilwaterriool/DWA-riool. Hemelwater wordt via een gemengd stelsel afgevoerd. Voor nieuwbouw is dit ongewenst vanuit het gemeentelijk en waterschapsbeleid.

➤ *Diffuse bronnen.*

Het verdient de voorkeur om geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toe te passen voor dak, dakgoot of regenpijp. Indien dit wel gebeurt, moet er een zuiveringsvoorziening worden aangelegd, zodat hemelwater geloosd kan worden op oppervlaktewater. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

➤ *Afvalwater*

Afvalwater wordt als volgt afgevoerd: op het bestaande gemengd gemeente riool.

➤ *Ondergrondse bouwwerken*

Ondergrondse bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Permanente onttrekking van grondwater is niet toegestaan. Daarnaast mogen geen deklagen doorsneden worden, waardoor grondwaterstromen worden verstoord.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.3 Geluid

Algemeen

Volgens de Wet geluidshinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaai en industriellawaai. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

Toetsing

Voor wat betreft wegverkeerslawaai het volgende:

Door Munsterhuis Geluidsadvies is in het kader van de goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting, afkomstig van het wegverkeer op de Hoogstraat en de Singel ter plaatse van de gevels van de te realiseren twee woningen aan de Hoogstraat. Dit onderzoek is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 4](#). Voor wat betreft de toetsing voor industriellawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.9 (Bedrijven en milieuzonering).

Het doel van het onderzoek was het bepalen van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de toekomstige woningen. De geluidbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 20012 (SRMII-2012).

Uit het onderhavig onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting, exclusief aftrek, de maximale waarde van 53 dB ten aanzien van het binnenniveau wordt overschreden op de zuidoostgevel. Daarmee wordt voor deze gevel niet voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit. De gemeten geluidsbelasting bedraagt 54 dB en overschrijdt daarmee de maximale waarde met 1 dB.

Voor dit onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de gevel een minimale gevelwering van 20 dB heeft. Bij het gebruik van materialen met een hogere gevelwering zal de overschrijding van 1 dB worden opgevangen en zijn extra geluidwerende voorzieningen niet noodzakelijk. Dit zal in een gevelweringonderzoek moeten worden aangetoond.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt vooralsnog geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project. Vóór de uitvoering dient wel doormiddel van een gevelweringonderzoek te worden aangetoond dat de maximale binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden, dit is als voorschrift in de vergunning opgenomen.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geldt dat geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Toetsing

De voorliggende ontwikkeling is dermate kleinschalig, dat de ontwikkeling valt binnen de randvoorwaarden van het Besluit niet in betekende mate (NIBM).

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

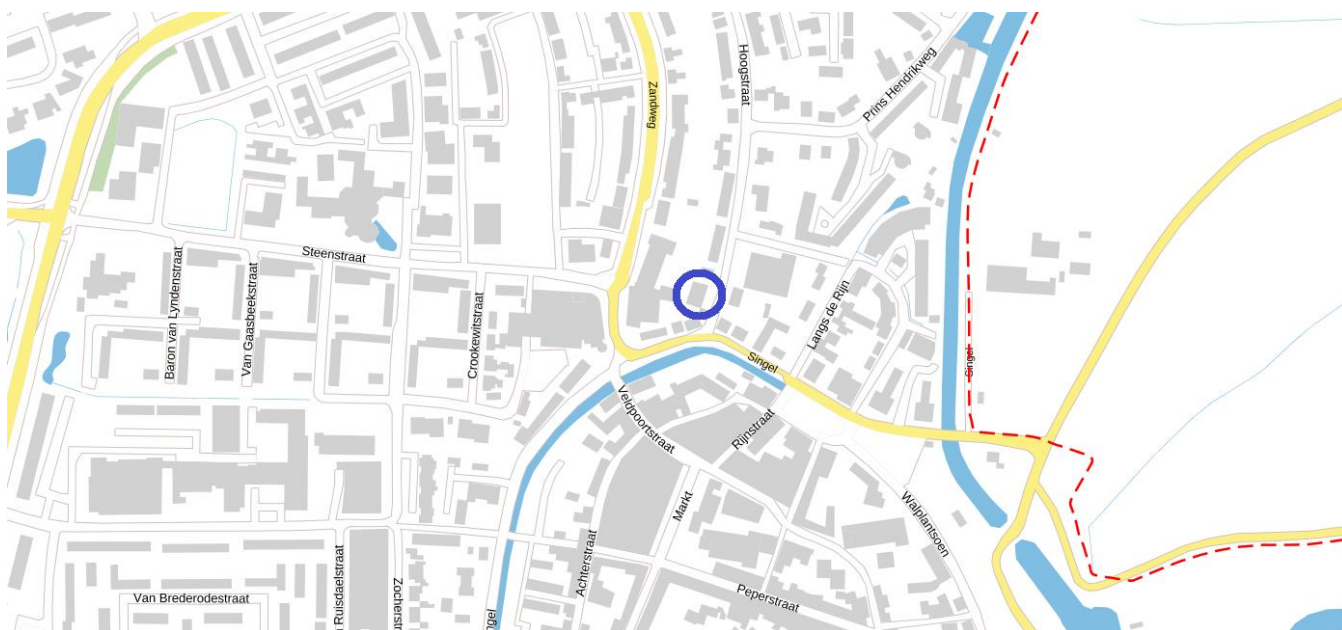
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Toetsing

Woningen worden aangemerkt als kwetsbaar object. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen risicovolle inrichtingen (zie afbeelding 7). Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project.



Afbeelding 7: Uitsnede risicokaart met weergave risicovolle inrichtingen (plangebied blauw omcirkeld).

4.6 Flora & fauna

Algemeen

Met betrekking tot ecologie moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de Wet natuurbescherming, die gericht is op gebieds- en soortenbescherming. In 2018 is voor het project Hoogstraat 3-5 een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 5](#). De conclusie voor het onderdeel gebiedsbescherming is onveranderd. Het onderdeel is soortenbescherming is na 3 jaar verouderd, echter in plaats van een nieuwe quickscan wordt er gebruik gemaakt van de ontheffing op basis van het Soortenmanagementplan dat op 2 februari 2021 door de Gedeputeerde Staten van Utrecht is verleend.

Toetsing

1. Gebiedsbescherming

Gezien de relatief grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden en de lokale aard van het voorgenomen plan, is uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden. Het is uit te sluiten dat de voorgenomen plannen verslechtering van de natuurkwaliteit en/of aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dichtstbijzijnde NNN tot gevolg zullen hebben.

De volledige onderbouwing van deze conclusie is te vinden in de quickscan flora en fauna d.d. februari 2018.

2. Soortenbescherming

Uit de quickscan van 2018 is gebleken dat het gebouw aan de Hoogstraat 3 geen potentie heeft als rust- of verblijfplaats voor gierzwaluwen en huismussen. Voor vleermuizen heeft het gebouw een matige potentie. Hiervan is ook bekend dat de directe omgeving wordt gebruikt als foerageergebied voor zowel de gewone dwergvleermuis als de gierzwaluw.

Er wordt gebruik gemaakt van de ontheffing voor de verbodsbepaling genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid van de wet Natuurbescherming, voor zover dit betreft het opzettelijk beschadigen en vernielen, van nesten en rustplaatsen van de huismus en de gierzwaluw.

En de ontheffing voor de verbodsbepalingen genoemd in artikel 3.5, eerste, tweede en vierde lid van de wet, voor zover dit betreft het opzettelijk doden, opzettelijk verstoren en het beschadigen en/of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en de ruige dwergvleermuis.

Het gebruik van deze ontheffing kent als voorwaarde dat er wordt gewerkt volgens het Soortenmanagementplan. Hiervoor dienen bij de bouw natuurinclusieve opties gebruikt te worden. Voor de geringe omvang van het plan en beperkte effecten op de omgeving is besloten dat er voor elke woning 1 natuurinclusieve maatregel toegepast dient te worden. Omdat in de wijk op korte afstand zowel gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen voorkomen, zijn alle maatregelen voor deze soorten zinvol. Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen zijn te vinden in [bijlage 6](#). De maatregelen voor natuurinclusief bouwen dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de gemeente voor de start van de bouw.

Conclusie

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project. De uitvoering dient wel buiten het broedseizoen plaats te vinden en bij daglicht om verstoring van foeragerende vleermuizen te voorkomen. En voor de bouw dient er natuurinclusief gebouwd te worden.

4.7 Archeologie

Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valletta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologische onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed was tot voor kort vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988, met een nadere uitwerking in de Wet op de Archeologische MonumentenZorg (Wamz) uit 2007.

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden waarmee de Monumentenwet 1988 is vervallen. Een deel van de Monumentenwet 1988 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 (naar verwachting) in 2023 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet, is in het overgangsrecht van de Erfgoedwet bepaald dat de regels met betrekking tot archeologie uit de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Belangrijke uitgangspunten uit de Monumentenwet 1988, zoals de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en het inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en de financiering van onderzoek ('de verstoorder betaalt'), blijven dus onverminderd van kracht.

Daarom is het voor het opstellen van ruimtelijke plannen noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologische onderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Op 29 januari 2013 heeft de gemeente Wijk bij Duurstede de Beleidsnota Archeologie en Archeologische Beleidskaart vastgesteld. Deze kaart is 1-op-1 vertaald naar dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016'.



Afbeelding 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' (plangebied rood omlijnd)

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan voor meer dan de helft belegd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.

Binnen het plangebied blijven de noodzakelijke grondroeringen voor de bouw binnen de vrijstellingswaarden die de dubbelbestemming voorschrijft, in dit geval 500m² voor de oppervlakte en 50 cm voor de diepte. Een archeologisch vooronderzoek is daarom ook in dit deel niet verplicht. Indien bij graafwerkzaamheden zaken worden aangetroffen, waarvan de vinder weet of redelijker wijs moet vermoeden dat het gaat om archeologische vondsten of sporen, dan is hij volgens de Erfgoedwet verplicht dit direct te melden (artikel 5.10). De melding dient te gebeuren bij de gemeente Wijk bij Duurstede (0343- 595551) of bij het Meldpunt Archeologie van Landschap Erfgoed Utrecht (meldpunt.archeologie@landschaperfgoedutrecht.nl). Bij het achterwege laten van een melding zijn de artikelen 61 en 62 van de Monumentenwet 1988 van toepassing. Voor toezicht op vondstvinding kunt u een beroep doen op amateurarcheologen uit Wijk bij Duurstede. Zij zijn dan tijdens de korte periode waarin de graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plekke aanwezig, zien toe op vondstvinding en melden deze, indien van toepassing, bij het Meldpunt. Hieraan zijn geen kosten verbonden (hiervoor kan contact met de gemeente Wijk bij Duurstede worden opgenomen via het algemene telefoonnummer: 0343-595551).

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.8 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) per 1 januari 2012 dienen gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen ook rekening te houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle waarden aanwezig.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) en de Wet milieubeheer.

De richtafstanden gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf enerzijds en de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen - woning anderzijds. Bij functiemenging kan worden afgeweken van deze afstanden.

Waaraan wordt getoetst?

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009)
- Wet milieubeheer

Toetsing

1. Er is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de locatie.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het plangebied bevindt zich op de locatie Hoogstraat 3 in Wijk bij Duurstede. De in de directe omgeving van het plangebied gelegen bebouwing betreft woningen. De volgende inrichtingen zijn bekend in de omgeving van het plangebied:

- Zandweg 2: restaurant, op circa 25 meter van het plangebied
- Zandweg 8: hotel en restaurant, op circa 20 meter van het plangebied
- Hoogstraat 14: supermarkt, op circa 20 meter van het plangebied

Al deze inrichtingen betreffen bedrijven uit categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Aangezien er sprake is van gemengd gebied (zie tabel), bedraagt de richtafstand van de geplande woningen tot de inrichtingen 0 meter. Er is daarom in de directe omgeving van het plangebied geen sprake van belemmerende inrichtingen.

Hierbij is ervan uitgegaan dat De Gouden Leeuw (Zandweg 8) in milieucategorie 1 valt. Hieronder vallen onder meer hotels, restaurants, cafés en bars. Echter, in het geval dat dit bedrijf zou worden geschaard onder categorie 2 ('Discotheken, muziekcafés'), zou nog steeds voldaan worden aan de richtafstand, deze is immers 10 meter in geval van gemengd gebied. De afstand tussen de feestzaal en het plangebied is zo'n 15 meter.

Op het perceel van Hoogstraat 14 kan volgens het bestemmingsplan een bedrijf uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten vestigen. Er zou dan sprake zijn van een richtafstand van 10 meter van dit perceel tot de geplande woningen, dus ook dit levert geen belemmeringen op.

Tabel: Richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand 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

2. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd die invloed hebben op het plangebied.

De activiteiten mogen niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende functies. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die van invloed zijn op het plangebied.

Conclusie

De beoogde bestemmingswijziging is niet gelegen binnen de hinderafstand van diverse bedrijvigheid. Hierdoor is er vanuit het oogpunt van bedrijven- en milieuzonering geen beperking voor het uitvoeren van de plannen.

4.10 Parkeren

Algemeen

In de 'Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016' is opgenomen dat 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 is niet 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.

Toetsing

Conform de gemeentelijke parkeernota zijn bij nieuw te bouwen twee-onder-één-kapwoningen 2,2 parkeerplaatsen per wooneenheid noodzakelijk, hierbij komt het bezoekersaandeel van 0,3 wat het totaal brengt op 5 parkeerplaatsen. Het eigen terrein biedt voldoende ruimte om aan de straatzijde van het plangebied 2 parkeerplaatsen voor iedere woning te realiseren, dit wordt gezien als dubbele inrit welke meetelt als 1,7 parkeerplaats. De twee dubbele inritten voorzien samen in 3,4 parkeerplaatsen ($2 \times 1,7 = 3,4$).

Met de vorige gebruiksbestemming kan gesaldeerd worden. De vorige gebruiksbestemming was een sportschool, de oppervlakte van het gebouw betrof 285M2. Volgens de Nota Parkeernormen heeft een sportschool een parkeervraag van 5 parkeerplaatsen per 100M2 wanneer deze in de rest bebouwde kom bevindt. De totale parkeervraag van de sportschool betrof dus 14,25 parkeerplaatsen ($2,85 \times 5$).

Op foto's uit het jaar 2014 blijkt dat de sportschool, toen hij nog in gebruik was, de beschikking had over 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de nieuwe situatie worden er, na toepassing van de rekeneenheid, 3,4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er theoretisch 7,6 parkeerplaatsen verdwijnen. Om te berekenen met hoeveel parkeerplaatsen gesaldeerd mag worden dienen deze 7,6 parkeerplaatsen van de oude parkeervraag van 14,25 te worden

afgehaald ($14,25 - 7,6 = 6,65$). Deze som geeft namelijk aan wat het verschil wordt in de parkeerdruk naar aanleiding van de wijziging van de bestemming en het veranderen van het aanbod in parkeerplaatsen.

Na toepassing van saldatie wordt er voldaan aan de Nota Parkeernormen. Er kan namelijk gesaldeerd worden met 6,65 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om het te kort tussen het ingetekende aanbod van parkeerplaatsen (3,4 parkeerplaatsen) en de parkeervraag van de woningen (5 parkeerplaatsen) op te vangen.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.11 Kabels en leidingen

Onder de planlocatie zijn geen planologisch relevante (d.w.z. bovenlokale) leidingen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden.

4.12 Milieueffectrapportage

Algemeen

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn:

- kenmerken van de projecten
- plaats van de projecten
- kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

Het initiatief dat met voorliggende procedure mogelijk wordt gemaakt is van dien aard en kleinschaligheid dat er geen wettelijke verplichting is tot het opstellen van een milieueffectrapport (MER) en het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.13 Financiële uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief. Aan het mogelijk maken van dit initiatief zijn geen kosten verbonden voor de gemeente Wijk bij Duurstede. De kosten die de gemeente maakt worden via de legesverordening doorberekend aan de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers wordt daarnaast een planschadeovereenkomst gesloten waardoor mogelijke kosten door planschade op de initiatiefnemers kan worden verhaald.

Gelet op de schaal van de ontwikkeling en de eigendomssituatie behoeft voor de financiële haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd.

5 Ter inzage legging en zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft vanaf donderdag 29 december 2022 tot en met woensdag 8 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijze ontvangen. Op 11 oktober 2022 (besluitnummer 443000) heeft het college besloten dat als er geen zienswijzen zouden worden ingediend, het besluit direct na beëindiging van de ter inzage termijn definitief zou zijn. Als vaststellingsdatum is daarom 9 februari 2023 aangehouden. Tegen het definitieve besluit kan beroep worden ingesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

Op basis van de Wabo dient, bij afwijkingen van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, 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.