

Ruimtelijke onderbouwing

Hoogstraat 3-5, Wijk bij Duurstede

Afwijking bestemmingsplan (uitgebreide voorbereidingsprocedure Wabo)

Gemeente Wijk bij Duurstede

25 juni 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	5
2	Projectbeschrijving.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijks- en provinciaal beleid.....	8
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Water.....	12
4.3	Geluid	13
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Externe veiligheid	14
4.6	Flora & fauna	15
4.7	Archeologie	16
4.8	Cultuurhistorie	17
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.10	Parkeren	19
4.11	Kabels en leidingen.....	19
4.12	Milieueffectrapportage	19
4.13	Financiële uitvoerbaarheid.....	19
5	Zienswijze en vvgb.....	21

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. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 31 januari 2019
4. Quicksan flora en fauna d.d. februari 2018
5. Resultaten onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen d.d. 15 oktober 2018
6. Beantwoording zienswijze d.d. 25 juni 2019

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 17 juli 2018 zijn gelijktijdig twee aanvragen voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project “Hoogstraat 3-5 te Wijk bij Duurstede” met de volgende activiteiten:

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

De aanvragen zijn geregistreerd onder zaaknummers 36209 (deel Hoogstraat 3) en 36211 (deel Hoogstraat 5). De behandeling van de aanvraag vindt plaats op basis van één uitgebreide voorbereidingsprocedure (afwijking bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo). Beide aanvragen doorlopen gebundeld deze ruimtelijke procedure omdat de bouwplannen sterk met elkaar samenhangen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is bij deze procedure noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

Deze uitgebreide voorbereidingsprocedure is voorafgegaan door een principeverzoek ruimtelijke ontwikkeling: op 9 juli 2017 heeft architect namens eigenaar van de gronden een principeverzoek gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het verzoek hield in het fitnesscentrum met loods op Hoogstraat 3 te slopen en te vervangen door een halfvrijstaande woning, waarbij de maatschappelijke bestemming vervalt en wijzigt naar ‘wonen’. De woning aan Hoogstraat 5 wordt tegelijkertijd uitgebreid met een aantal aanbouwen. In combinatie met de nieuwe woning op nummer 3 ontstaat zo een logisch stedenbouwkundig geheel.

Op 26 september 2017 (besluitnummer 23978) heeft het college van burgemeester en wethouders positief besloten op het principeverzoek en aan verzoeker meegedeeld dat het bouwplan zou kunnen worden uitgewerkt in een ruimtelijke procedure. Dit kan inhouden: ofwel een bestemmingsplanprocedure (ex Wet ruimtelijke ordening) ofwel een uitgebreide voorbereidingsprocedure (ex Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Door aanvrager is gekozen voor de laatstgenoemde procedure.

Van 14 maart 2019 tot 24 april 2019 hebben de ontwerp-omgevingsvergunningen voor Hoogstraat 3 en 5, Wijk bij Duurstede, in afwijking van bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, ter inzage gelegen.

Op woensdag 13 maart 2019 is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant en de Wijkse Courant. Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen. In bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing wordt de inhoud van de zienswijze weergegeven en staat vervolgens de gemeentelijke reactie hierop.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoogstraat, huisnummers 3 en 5, binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede. Op het adres Hoogstraat 3 staat een voormalig fitnesscentrum. Op het naastgelegen adres, Hoogstraat 5, staat een vrijstaande woning. Aan de voorzijde van beide gebouwen liggen parkeerplaatsen op het eigen terrein.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan “Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016”. Op het adres Hoogstraat 3, ter plaatse van het voormalig fitnesscentrum, geldt de maatschappelijke bestemming. Op het adres Hoogstraat 5, ter plaatse van de vrijstaande woning, geldt de woonbestemming.

Het ingediende bouwplan past niet in het in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Bouw van een burgerwoning binnen de maatschappelijke bestemming op huisnummer 3 is niet mogelijk en ook de uitbouw van de bestaande woning op huisnummer 5 past niet binnen het bestemmingsplan omdat deze woning binnen de woonbestemming een strak bouwvlak heeft.

De afwijking van het bestemmingsplan en het daarmee toekennen van de bouw mogelijkheden vindt plaats met deze uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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 7 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 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 bevindt zich op dit moment één woning met een naastgelegen bedrijfspand welke in gebruik was als fitnesscentrum. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 1081 m².

Op Hoogstraat 5 staat binnen de woonbestemming een vrijstaande woning met aanbouw (bj. 1990) met een totale oppervlakte van 105 m². Op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' is op huisnummer 5 een maximale bebouwde oppervlakte van 141 m² mogelijk. De goothoogte is hierbij maximaal 6 en de nokhoogte maximaal 8 meter.

Op Hoogstraat 3 staat binnen de maatschappelijke bestemming een inmiddels gesloten fitnesscentrum met loods (ook 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 bebouwde oppervlakte van maximaal 488 m² mogelijk.



Afbeelding 3: huidige situatie planlocatie

2.2 Toekomstige situatie

Door de architect is namens de eigenaren van de locatie een integraal plan voor ver- en nieuwbouw van de gehele locatie ingediend.

Het plan houdt in dat het voormalige fitnesscentrum en de bijbehorende loods op nummer 3 geheel worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een halfvrijstaande woning in dezelfde verschijningsvorm als de te handhaven bestaande woning op nummer 5. Met het voorgestane ontwerp wordt de bestaande woning aan Hoogstraat 5 vanaf de straatzijde gezien gespiegeld uitgevoerd op Hoogstraat 3. Op deze wijze ontstaat een logisch stedenbouwkundig geheel. De bestaande woning op nummer 5 en de nieuwe woning op nummer 3 zullen met elkaar worden verbonden via een lager en, ten opzichte van de voorgevels van beide woningen, terug liggend middendeel. In dit middendeel bevinden zich een

slaapkamer (op nr. 5) maar met name garages en bergingen. Dit betekent dat de bestaande aanbouw aan de bestaande woning op nummer 5 wordt uitgebreid.

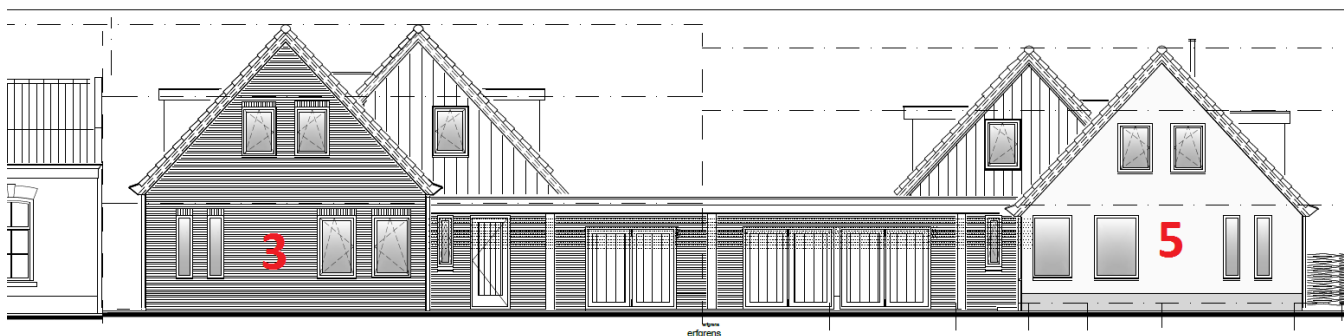
Aan de straatzijde krijgt elke woning ter plaatse van het lagere middendeel een carport die circa 4 meter achter de voorgevels van beide woningen komen te staan. De voorgevel van de nieuwe woning op nummer 3 komt in de rooilijn van de gevel van de bestaande woning op nummer 5.

Vooruitlopend op de nieuwbouw heeft de voormalige eigenaar van de gehele locatie alvast een herindeling bij het kadaster doorgevoerd, zodat het plangebied nu al uit twee vrijwel gelijke kadastrale percelen bestaat.

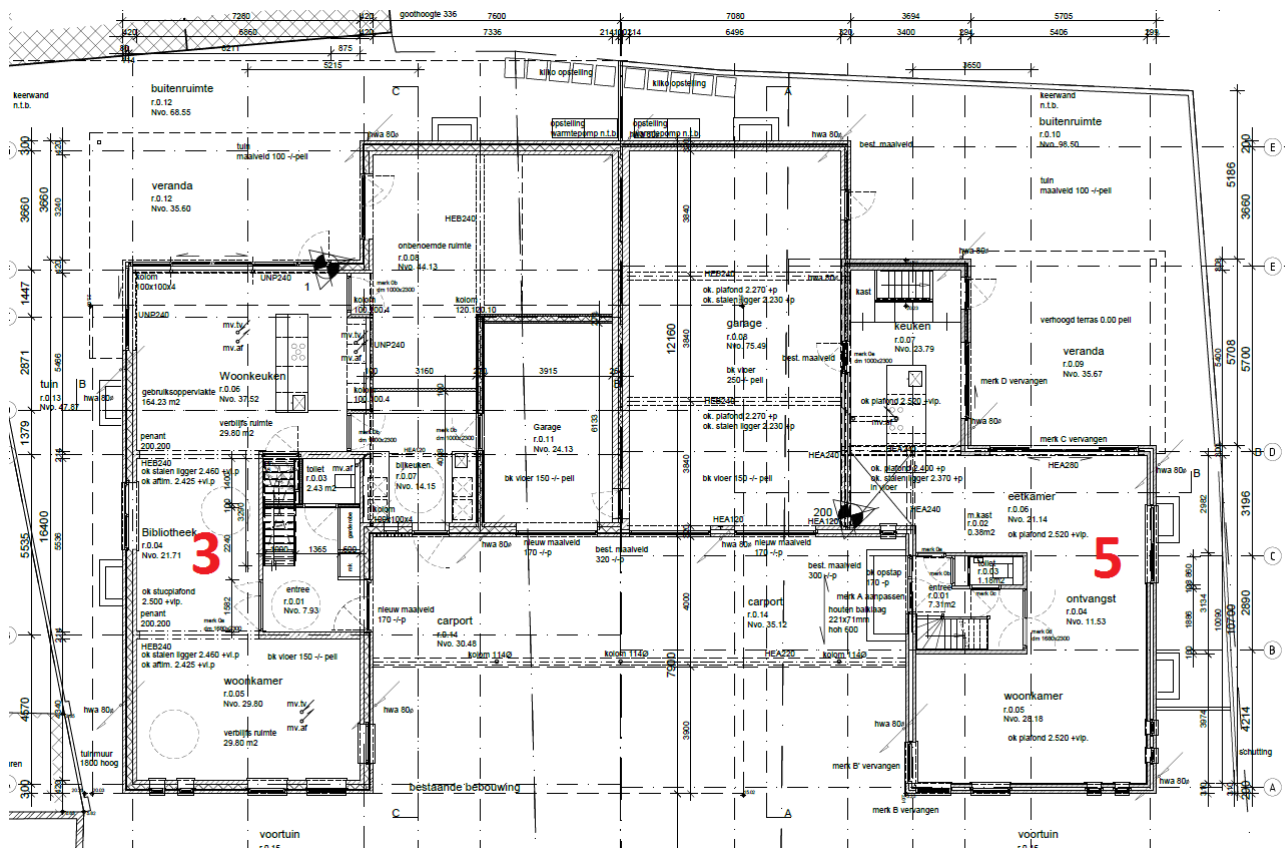
De toekomstige bebouwde oppervlakte (inclusief carports) van de gehele locatie bedraagt 480 m², meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte (401 m²) maar minder dan wat nu planologisch mogelijk is (629 m²).

Aan de straatzijde, vóór de voorgevels van beide woningen, is voldoende ruimte voor voortuinen op de plek waar in de bestaande situatie nog parkeerplaatsen ten behoeve van het fitnesscentrum zijn gelegen.

De volgende twee afbeeldingen geven een impressie van het bouwplan:



Afbeelding 4: impressie vooraanzicht bouwplan



Afbeelding 5: impressie plattegrond (begane grond) bouwplan

3 Beleidskader

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Rijksbeleid

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie. De beoogde ontwikkeling is dusdanig kleinschalig dat deze niet in strijd met het rijksbeleid.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De planlocatie is bovendien gesitueerd in bestaand stedelijk gebied, d.i. binnen de grenzen van de rode contour, zoals aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, herijking (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 december 2016).

Het provinciaal belang is verder niet in het geding mits de aspecten bodem (provincie is bevoegd gezag) en archeologie nader worden onderzocht en deze omgevingsaspecten uitvoerbaar blijken. Dit onderzoek is uitgewerkt in hoofdstuk 4.



Afbeelding 6: bestaand stedelijk gebied (rode contour) Provinciale Ruimtelijke Verordening

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van

de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien. Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Onderhavig plan bevindt zich in bestaand stedelijk gebied en is te beschouwen als kleinschalig: één nieuwe woning wordt toegevoegd. Om die reden is een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020

Het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ontwikkeling binnen de bebouwde kommen is verwoord in de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020.

De structuurvisie richt zich op beheer bestaande kwaliteit, versterking van bestaand stedelijk gebied en het toevoegen van nieuwe kwaliteit door middel van transformaties. Waar de eerste twee punten zich vooral richten op het beheren of verbeteren van de bestaande stads- en dorpsgebieden, streeft de Structuurvisie in de transformatiegebieden juist naar nieuwe kwaliteiten.

Het initiatief sluit aan bij de doelstellingen van de structuurvisie en is daarom in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Welstand

Voor de locatie geldt een welstandsregime: Welstandsniveau Plus. Het bouwplan is voorgelegd worden aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. Hieruit is een positief advies voortgekomen dat is aangehecht aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Woonvisie

Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede is er een behoefte aan woningen, zo blijkt uit artikel 4.1.5 van de Woonvisie gemeente Wijk bij Duurstede 2016-2021. De behoefte is in deze visie bepaald op minimaal 750 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, hoewel de ontwikkeling dusdanig gering van omvang is (toevoegen van slechts één nieuwe woning) dat een zinvolle toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid, dat gaat over de grotere aantallen woningen, nauwelijks 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.

Gelet op deze ontwikkelingen is het bouwplan voor de locatie ten tijde van de beoordeling van het onderliggende principeverzoek (collegebesluit 26 september 2017) bekeken. Hierbij is geconcludeerd dat het voorliggende bouwplan zich goed verdraagt met de ontwikkelingen en gemeentelijke planvorming rondom de locatie. Wordt het voorliggende bouwplan gerealiseerd dan is de inschatting dat dit een positieve uitwerking op dit deel van de Hoogstraat zal hebben.

In het bouwplan wordt het middendeel tussen beide woningen laag uitgevoerd, zodat het bouwvolume niet massief wordt. Gezien het beeld van de rest van de Hoogstraat en de voorlopige plannen die er nu liggen voor het Lidl-terrein, lijkt een twee aaneen gebouwde tweekapper echter ook prima mogelijk en zou een laag middendeel niet persé noodzakelijk zijn, maar daarvoor heeft aanvrager gekozen.

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 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. Het onderzoek is verricht door Milieutechniek ZVS Eemnes B.V. in het kader van de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de ondergrond van het perceel aan de Hoogstraat 5 de sterk verhoogde gehalten aan koper en zink (nogmaals) zijn aangetoond. De sterk verhoogde gehalten aan koper en zink in de ondergrond zijn ook tijdens de voorgaande onderzoeken op het perceel aan de Hoogstraat 3 al vastgesteld.

Verder zijn 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.

De Actualisatie bodemonderzoek d.d. 22 januari 2018 is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 2](#).

Conclusie

De bouwlocatie aan de Hoogstraat 3-5 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: Waterbeheerplan 'waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger)
- Provincie Utrecht (Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021)
- Gemeentelijk Waterplan Wijk bij Duurstede - Veilig, gezond en boeiend water

➤ *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 P2017 143 001 Wijk bij Duurstede, Hoogstraat 3-5 is op 15 oktober 2018 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl (dossiercode: 20181015-14-18999). 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*

Het plan is om ondergrondse bouwwerken aan te leggen. Deze bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd. Permanente onttrekking van grondwater is niet toegestaan. Daarnaast mogen geen deklagen doorsneden worden, waardoor grondwaterstromen worden verstoord.

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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. 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 wegverkeerslawaaï 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, de Singel en de Zandweg ter plaatse van de gevels van de te realiseren twee woningen naast een bestaande woning gelegen aan de Hoogstraat nr. 5 te Wijk bij Duurstede. De Hoogstraat en de Singel zijn wegen waar 30 km/uur van toepassing is waardoor deze volgens de Wet geluidshinder buiten beschouwing gelaten mogen worden maar in het kader van de goede ruimtelijke ordening wel in beschouwing zijn genomen. Het plan ligt echter in de geluidzone van de Zandweg. Deze weg is daarom ook in het onderzoek betrokken. Andere wegen zullen geen wezenlijke bijdrage leveren aan de geluidsbelasting.

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 geluidshinder 20012 (SRMII-2012).

Uit het onderhavig onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Zandweg ter plaatse van de twee woningen maximaal 37 dB bedraagt incl. 5 dB aftrek. Er hoeft geen hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaï. Bij de cumulatieve berekeningen is deze weg wel betrokken.

Uit het onderhavig onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek conform ex. Art. 110g Wgh ten gevolge van het wegverkeer van de drie wegen ter plaatse van de gevels van de toekomstige woningen maximaal respectievelijk 52 en 53 dB bedraagt. Derhalve hoeven voor de woningen geen geluidwerende voorzieningen bepaald te worden.

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

Het onderzoek is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 3](#).

Voor wat betreft de toetsing voor industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 4.9 (Bedrijven en milieuzonering).

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

(luchtkwaliteits-eisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende 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 betekenende 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). Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

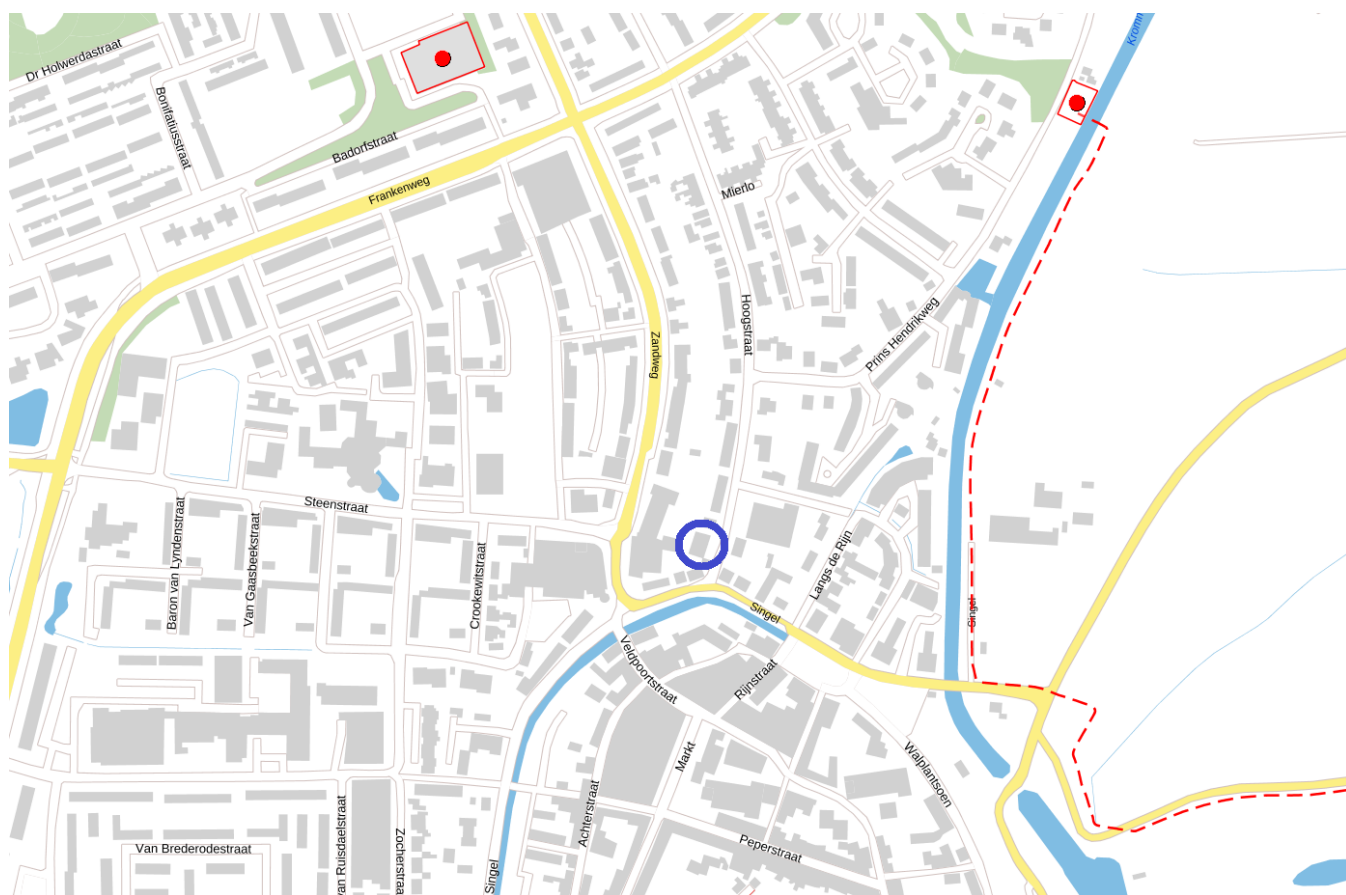
4.5 Externe veiligheid

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.



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.

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. Dit onderzoek is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 4](#).

2. Soortenbescherming

In verband met de voorgenomen plannen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Staro, P17-0366 QS Hoogstraat 3-5 te Wijk bij Duurstede). De quickscan flora en fauna is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 4](#).

Uit deze quickscan is gebleken dat het te slopen pand aan Hoogstraat 3 mogelijkheden biedt voor verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. Deze verblijfplaatsen zijn jaar rond beschermd. Indien verblijfplaatsen van vleermuizen en/of nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn, leidt sloop of verbouwing van de panden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

Geconcludeerd wordt dat het slopen en verbouwen buiten het broedseizoen dient te gebeuren in verband met verstoring van vogels die aan het broeden zijn.

Naar aanleiding van deze tussentijdse conclusie is nader onderzoek uitgevoerd. Dit nader onderzoek (Staro, P18-0094, Resultaten onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen, Hoogstraat 3-5 te Wijk bij Duurstede, 15 oktober 2018) is bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als [bijlage 5](#).

Dit nader onderzoek concludeert dat de voorgenomen plannen ten aanzien van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben, als volgt:

- **Vleermuizen**

Het plangebied en de directe omgeving worden gebruikt als foerageergebied door gewone dwergvleermuis. De voorgenomen plannen hebben hier geen negatief effect op. In de gebouwen binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld.

Wel dienen de werkzaamheden overdag uitgevoerd te worden om effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten.

- **Gierzwaluwen**

Binnen het plangebied zijn geen nestplekken van gierzwaluwen aangetroffen. In de lucht boven de wijk wordt gevoerageerd door gierzwaluwen en in de omgeving van het plangebied zijn meerdere verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen. De voorgenomen plannen hebben hier geen negatief effect op.

- **Huismussen**

Tijdens de veldbezoeken voor huismussen zijn in het plangebied geen huismussen waargenomen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op de huismus.

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 broedende vogels en foeragerende vleermuizen te voorkomen.

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 2021 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 archeologische beleidsadvieskaart in relatie tot het plangebied

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan voor ongeveer de helft belegd met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Het gaat dan om het deel onder Hoogstraat 3. Voor de andere helft van de locatie, onder Hoogstraat 5, geldt geen archeologische dubbelbestemming (meer). Dit laatste heeft te maken met twee opgravingsputten ter plaatse van Hoogstraat 5 welke onderdeel waren van opgravingen die tussen 1967 en 1995 uitgevoerd zijn door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. In de twee putten van elk 200 m² groot, zijn archeologische vondsten gedaan en geborgd (put 753 en put 754 in publicatie "Excavations at Dorestad 4, The Settlement on the River Bank Area" van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed). In dit deel is nieuw onderzoek dus niet meer nodig.

In de helft van het plangebied waarop de archeologische dubbelbestemming nog wél rust 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) (contactpersonen Alexander van de Bunt en Marianne Visser)). 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 (contactpersoon gemeente Wijk bij Duurstede 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 omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle waarden aanwezig.

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er daarom geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

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 twee woningen.

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 en 5 in Wijk bij Duurstede. De in de directe omgeving van het plangebied gelegen bebouwing betreft woningen. Op circa 15 meter afstand van het plangebied zijn de volgende inrichtingen bekend in het bedrijvenbestand (Squit):

- Zandweg 2: restaurant
- Zandweg 8: hotel en restaurant
- Hoogstraat 14: supermarkt

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, 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 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 woningen 2 parkeerplaatsen per woning noodzakelijk. De nieuw te bouwen woning betreft in dit geval Hoogstraat 3 (5 is een bestaande woning). Het aantal van 2 parkeerplaatsen zal voor wat betreft huisnummer 3 opgenomen worden als voorwaarde in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Het eigen terrein biedt hier overigens voldoende ruimte voor. Het totaalplan voor de nrs. 3 en 5 omvat garages en ruime carports.

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 namelijk 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 Zienswijze en vvgb

Van 14 maart 2019 tot 24 april 2019 hebben de ontwerp-omgevingsvergunningen voor Hoogstraat 3 en 5, Wijk bij Duurstede, in afwijking van bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, ter inzage gelegen. Op woensdag 13 maart 2019 is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant en de Wijkse Courant. Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen. In bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing wordt de inhoud van de zienswijze weergegeven en staat vervolgens de reactie van het college van burgemeester en wethouders hierop. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bouwplan, zoals gemotiveerd beschreven in de beantwoording op de zienswijze. Tegen de definitieve beschikking door het college kan beroep worden ingesteld.

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 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 betekent dat de raad 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.