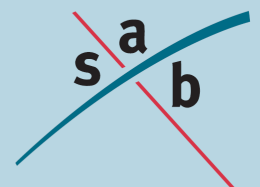


Bestemmingsplan

Buitengebied, Verzamelplan 2017

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 15 januari 2019
Projectnummer: 160269
ID: NL.IMRO.0352.bgbverzamelbp17-bva2



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	RO standaarden	3
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4	Vigerend planologisch regime	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Overzicht van alle aanpassingen in dit verzamelplan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	De 23 ambtshalve aanpassingen	5
2.3	De 10 ontwikkelingslocaties	9
3	Juridische planopzet	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Juridische opbouw verzamelplan	11
4	Uitvoerbaarheid	14
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
4.2	Economische uitvoerbaarheid	19

Bijlagen

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen
- Bijlage 2: Bijlage bij Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassingen
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing 10 particuliere initiatieven
- Bijlage 4: Bijlagen bij Ruimtelijke onderbouwing 10 particuliere initiatieven
- Bijlage 5: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 6: Raadsbesluit d.d. 4 juli 2017
- Bijlage 7: Tussenuitspraak d.d. 8 augustus 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 17 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede het bestemmingsplan “Buitengebied 2015” vastgesteld. Vanwege de noodzaak om dit bestemmingsplan up-to-date te houden is ervoor gekozen om dit plan jaarlijks partieel te herzien middels een verzamelbestemmingsplan. In zo'n plan kunnen los van elkaar staande ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers worden gebundeld en kunnen ambtshalve aanpassingen worden meegenomen. Een verzamelbestemmingsplan is procedureel en financieel efficiënter. Daardoor wordt het met name voor inwoners met relatief kleine initiatieven, die net niet passen in het bestemmingsplan, aantrekkelijker om hun ontwikkeling door te zetten. Separate (postzegel)bestemmingsplan-procedures, voor complexe projecten of initiatiefnemers die niet willen wachten op een verzamelplanprocedure, blijven overigens onafhankelijk van het ‘verzamelplan’ doorgaan.

Het opstellingsproces van het voorliggende verzamelplan is in de tweede helft van 2015 begonnen met het ‘opsparen’ van principeverzoeken waarop het college positief heeft besloten. In dit verzamelplan zijn 10 van deze verzoeken uitgewerkt in een bestemmingsplanprocedure.

Naast deze 10 verzoeken zijn er 23 ambtshalve aanpassingen ‘opgespaard’ en in dit verzamelplan opgenomen. Dit zijn aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 2015. Deze aanpassingen zijn het gevolg van:

- feitelijke onjuistheden of omissies geconstateerd in het bestemmingsplan Buitengebied 2015;
- uitkomsten van legalisatie- of handhavingstrajecten;
- verleende omgevingsvergunningen waarvan de inhoud in het bestemmingsplan planologisch verankerd dient te worden.

Qua systematiek en inhoud van de planregels is het verzamelplan geheel gebouwd op het onherroepelijke bestemmingsplan Buitengebied 2015.

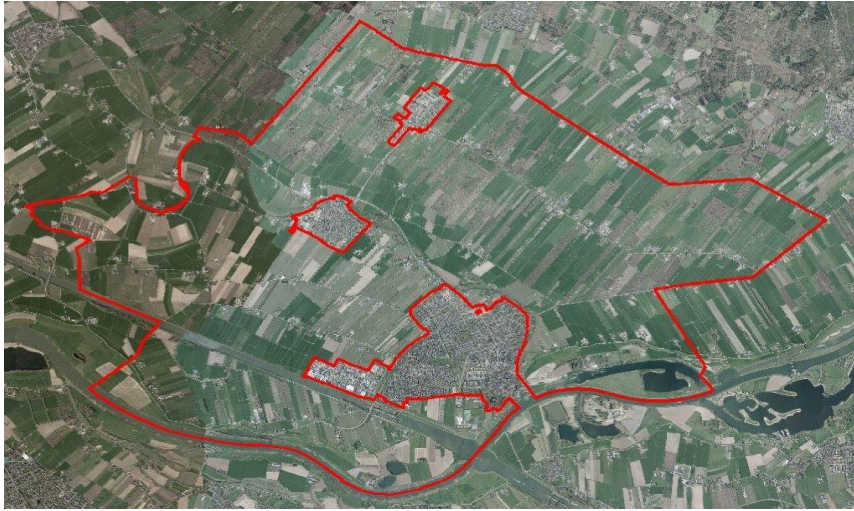
Voor alle 33 aanpassingen bevat het verzamelplan een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 RO standaarden

Het voorliggende verzamelplan voorziet in wijzigingen in de regels en/of de verbeelding voor de specifieke locaties. De wijzigingen voldoen aan de RO-standaarden 2012 (SVBP en Stri). Het SVBP en de Stri beogen een uniforme vormgeving van bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen worden beschikbaar gesteld in een landelijke database, welke is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Wijk bij Duurstede is gelegen in het zuidoosten van de provincie Utrecht, ingeklemd tussen de Utrechtse Heuvelrug, de Nederrijn en de Lek. De plangrens van de aanpassingen in dit verzamelplan liggen verspreid in het gehele buitengebied van de gemeente. Voor ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Wijk bij Duurstede, Cothen, Langbroek en de bedrijventerreinen zijn of worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Daarom zijn ontwikkelingen in de kommen niet in dit verzamelplan meegenomen.



Ligging en begrenzing plangebied: Buitengebied Wijk bij Duurstede. Bron: Google Earth

1.4 Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologisch regime betreft het bestemmingsplan “Buitengebied 2015”. Op de 33 locaties waarop dit plan betrekking heeft wordt dit regime herzien. Qua systematiek en inhoud van de planregels is het nieuwe, met dit plan voorgestelde regime gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

1.5 Leeswijzer

De wijzigingen die onderdeel uitmaken van het verzamelplan zijn in hoofdstuk 2 op hoofdlijnen weergegeven. De uitgebreide beschrijving en onderliggende onderzoeken van de ambtshalve aanpassingen en particuliere initiatieven zijn in vier bijlagen bij deze toelichting opgenomen. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is als vijfde bijlage bij deze toelichting opgenomen.

2 Overzicht van alle aanpassingen in dit verzamelplan

2.1 Inleiding

De regels en verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2015” zijn aangepast naar aanleiding van 10 aangevraagde ontwikkelingen en 23 ambtshalve wijzigingen. Hierna zijn deze aanpassingen kort weergegeven. Een uitgebreide beschrijving en onderbouwing is opgenomen in vier bijlagen bij deze toelichting.

2.2 De 23 ambtshalve aanpassingen

In het onderstaande overzicht zijn de locaties opgenomen waar in het voorliggend verzamelbestemmingsplan een ambtshalve aanpassing is doorgevoerd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2015”.

	Adres initiatief	Planologische wijziging	Nadere toelichting
1	<i>Amerongerwetering 33 te Langbroek</i>	De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' uitbreiden ter plaatse van het samengestelde bouwwerk op het perceel.	Overige ontsierende en illegale bouwwerken zijn verwijderd van het perceel.
2	<i>Middelweg West 7 + Romeinenbaan naast 208 te Wijk bij Duurstede</i>	1. Uitbreiding van het bestemmingsvlak Bedrijf met bouwvlak ter plaatse van het bedrijfsgebouw en de noodzakelijke verharding hiervoor. 2. Een bouwvlak ten behoeve van een vergunde schuur is opgenomen binnen de agrarische bestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur'	1. Correctie van de bedrijfsbestemming vanwege een vergunningvrij gebouwd bedrijfsgebouw dat niet meer in de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 kon worden meegenomen. 2. De agrarische schuur was per abuis niet positief bestemd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015, dit is nu gecorrigeerd.
3	<i>Bovenwijkerweg 1 te Langbroek</i>	Toevoeging van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - vergaderaccommodatie' ter plaatse van het bijgebouw.	Correctie van het niet positief bestemmen van de nadere aanduiding van vergaderaccommodatie. De omgevingsvergunning hiervoor was verleend voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 maar kon niet meer worden meegenomen.

4	<i>Groenewoudseweg 16 te Cothen</i>	Het landschapinpassingsplan van de ontwikkeling is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Toevoeging van de nadere aanduiding parkeerterrein ter plaatse van de agrarische bestemming. De seizoensgebonden openstelling van de ondergeschikte horeca is opgenomen in de regels. Tenslotte is binnen het agrarisch bouwvlak voortaan een terras ter grootte van 150 m2 toegestaan onder de voorwaarden voor daghoreca.	De aanpassingen betreffen de uitbreiding van reeds aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten met de exploitatie van drie forenlensvijvers met daaraan verbonden (ondergeschikte) daghoreca.
5	<i>Bredeweg naast 11 te Cothen</i>	Omzetten van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'groen'.	De bestemming wordt aangepast naar het feitelijk gebruik.
6	<i>Langbroekerdijk B18A te Langbroek</i>	De vorm van de bestemming 'wonen' is aangepast. Een deel aan de zuidoostzijde is omgezet naar de bestemming 'natuur'.	Middels de herziening wordt de oorspronkelijke vorm van de woonbestemming hersteld.
7	<i>Tuurdijk 1 te Cothen</i>	Omzetting van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' naar 'niet grondgebonden. Tevens zijn de aantallen vee opgenomen in de regels.	Omzetting van de bestemming conform de feitelijke situatie.
8	<i>Gravenbol te Wijk bij Duurstede</i>	Toekenning van de actuele bestemmingsregeling aan het nieuwe gemeentelijk grondgebied De Gravenbol. De bestemming betreft 'natuur'.	Uitbreiding van het grondgebied van de gemeente Wijk bij Duurstede en bijbehorende toekenning van de actuele bestemmingsregeling.
9	<i>Trekweg 12 te Wijk bij Duurstede</i>	Omzetting van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' naar 'specifieke vorm van agrarisch – opslag 1.'	Het gebruik van de schuur is breder dan is toegestaan binnen de aanduiding schuur. De omgevingsvergunning hiervoor was reeds verleend voor de vaststelling van het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 maar kon niet meer worden meegenomen.
10	<i>Sluis Zuid 2 te Wijk bij Duurstede</i>	Bij beide schuren is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' omgezet naar 'specifieke vorm van agrarisch – opslag 2.'	De aanpassing van de bestemming van de voormalige varkens- en kippenschuur naar de huidige reeds vergunde bestemming.

11	<i>Langbroekerdijk B13 te Langbroek</i>	Omzetting van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' naar de bestemming 'wonen' waardoor het tuinhuis wordt aangemerkt als bijgebouw van de woning. Tevens is een relatieteken opgenomen om deze koppeling duidelijk te maken.	Correctie van de bestemming van het tuinhuis, behorende bij het woonhuis op hetzelfde perceel.
12	<i>Perceel D305 te Cothen</i>	Omzetting van de bestemming 'natuur' naar de bestemming 'agrarisch'.	Deze bestemming was per abuis foutief opgenomen in het bestemmingsplan. Met deze herziening wordt de juiste bestemming toegekend aan het perceel.
13	<i>Correctie archeologische monumenten in het plangebied (de terreinen met nummers 11303, 1658, 7133, 1659, 1668 en 1669)</i>	Voor 6 terreinen is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2' opgenomen, met passend beschermingsregime.	De terreinen waren ten onrechte niet meer aangemerkt als archeologisch monument. Dit is met deze herziening gecorrigeerd.
14	<i>Ossenwaard 7 te Cothen</i>	Ter plaatse van twee bedrijfsgebouwen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – opslag 2' opgenomen.	De reeds verleend de vrijstelling voor opslag is ten onrechte niet opgenomen op de verbeelding. Met voorliggend bestemmingsplan is deze omissie gecorrigeerd.
15	<i>Langbroekerdijk A133 te Langbroek</i>	In de regels is het cijfermatig maximum van het niet-grondgebonden gedeelte gecorrigeerd naar de feitelijke situatie, te weten: van 178 naar 204 vleesvarkens met een totaal van 61,2 GVE in plaats van 53 GVE.	De feitelijke situatie was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 reeds aanwezig. Met voorliggend bestemmingsplan is deze omissie gecorrigeerd.
16	<i>Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 te Wijk bij Duurstede</i>	Omzetting van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen' (zonder bouwvlak).	Omzetting van de bestemming van het perceel 681 volgt uit de feitelijke situatie die als goed passend wordt gezien.
17	<i>Gasleiding/Gasunie</i>	Correctie van de ligging en omvang van de gastransportleiding en bijbehorende belemmeringenstrook. Tevens is de aanduiding verduidelijkt, en omgezet van dubbelbestemming 'Leiding' naar dubbelbestemming 'Leiding – Gas'. Deze bepaling is opgenomen in de regels.	Het tracé van de gasleiding was foutief ingetekend. Met voorliggend bestemmingsplan is deze omissie gecorrigeerd.

18	<i>Landscheidingsweg 8 te Langbroek</i>	Toevoeging van de nevenactiviteit van haardhouthandel ter plaatse, met een maximum van 2.000 m ² . Een gebouw heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - houtzaaginstallatie' gekregen en het perceel de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - houthandel'.	Het bedrijf is op 50 meter gelegen van het stiltegebied Overlangbroek. Dit heeft geleid tot de maatregel dat de gehele huidige houtzaaginstallatie tussen en in de gebouwen is verplaatst. Ook is een beperkte toegestane omvang vastgelegd gezien het een nevenactiviteit moet blijven.
19	<i>Langbroekseweg 4 en 4b te Wijk bij Duurstede</i>	Binnen de bestemming wonen is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangepast van 1 naar 2.	Via een omgevingsvergunning-procedure is een woningsplitsing doorgevoerd. Met voorliggend bestemmingsplan is deze splitsing opgenomen.
20	<i>Zes percelen Hindersteyn</i>	Omzetting van de bestemmingen van de 6 percelen van 'bos' en 'natuur' naar de bestemming 'agrarisch'. De dubbelbestemming voor het meest zuidwestelijk gelegen perceel is aangepast van 'dubbelbestemming Waarde – Landschap' naar 'dubbelbestemming Waarde – Natuur en Landschap'.	De aanpassing legt de feitelijke situatie ter plaatse vast, er is sprake van extensief agrarisch gebruik. Met voorliggend bestemmingsplan is deze omissie gecorrigeerd.
21	<i>Langbroekerdijk A76 te Langbroek</i>	In de regels is het maximum bebouwd oppervlak gecorrigeerd van 270 m ² naar 334 m ² .	Correctie van het foutief opgenomen maximum bebouwd oppervlak van het bedrijf. Met voorliggend bestemmingsplan is deze omissie gecorrigeerd.
22	<i>Trechtweg 3b te Cothen</i>	Ter plaatse van loods 1 is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - persoonsgebonden overgangsrecht' opgenomen. Tevens is het bouwvlak verkleind naar de feitelijke situatie.	De aanpassing legt de feitelijke situatie ter plaatse vast. Het gebruik van de loods als opslag door derden kan worden voortgezet.
23	<i>Perceel naast Rhijnestein</i>	Omzetting van de bestemming 'natuur' naar de bestemming 'agrarisch'. Alle dubbelbestemmingen en overige zones blijven gehandhaafd.	Het feitelijke gebruik van het perceel is aan te merken als agrarisch. Deze bestemming past tevens beter bij de provinciale doelstellingen uit het NBP2017.

2.3 De 10 ontwikkelingslocaties

Het onderstaande overzicht betreft de tien ontwikkelingslocaties die opgenomen zijn in dit verzamelbestemmingsplan. De gemeente heeft besloten aan de voorgenomen initiatieven medewerking te verlenen. Daarom dient de nieuwe planologische situatie vastgelegd te worden in het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

	Adres initiatief	Planologische wijziging	Nadere toelichting
1	<i>Caspargauw tegenover 1 te Cothen</i>	Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' verplaatst.	Sloop en herbouw van een schuur.
2	<i>Lekdijk West 16 te Wijk bij Duurstede</i>	Binnen de bestemming 'agrarisch' is ter plaatse van het noordelijke perceel de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardencoaching' opgenomen.	Mogelijk maken van de activiteit paardencoaching binnen de bestaande paardenstal en paddock.
3	<i>Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 te Wijk bij Duurstede</i>	Het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' met aanduiding 'bouwvlak' naar gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Groen'. Het achterdeel blijft agrarisch waarbij het bouwvlak vervalst.	Het omvormen van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning, omringd door een woonperceel (tuin). Het perceel ligt binnen een spuitzone van een naastgelegen agrarisch bedrijf.
4	<i>Ossenwaard 2D te Cothen</i>	Omzetting van een deel van het perceel van 'Agrarisch' naar 'Wonen', en een ander deel van het perceel is omgezet van 'Wonen' naar 'Natuur'.	De woonbestemming is verplaatst binnen het perceel ten behoeve van het mogelijk maken van een nieuw bijgebouw op een logische plek. Het bijgebouw zal worden gebruikt voor afhankelijke bewoning door 6 jonge cliënten in het kader van een 'driestroomhuis'. Tevens toevoeging van natuur en een landschappelijke inpassing van het initiatief.

5	<i>Nachtdijk 1 te Cothen</i>	Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de hooiberg de nadere aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - gemeenschapshuis' opgenomen. Een specifieke regeling voor het gebruik inclusief voorwaardelijke bouwregel is opgenomen.	Het herbouwen en in gebruik nemen van de hooiberg als huiskamer en logeerkamers voor de levensloopbestendige appartementen in de naastgelegen boerderij, evenals te gebruiken als extra voorziening voor de reeds aanwezige bed & breakfast.
6	<i>Wijkersloot 21 te Wijk bij Duurstede</i>	Het aanpassen van de specifieke gebruiksregels van plaatsing kampeermiddelen, waarbij zal worden toegestaan dat men er het gehele jaar door mag kamperen.	Het mogelijk maken de camping het gehele jaar open te houden.
7	<i>Aalswaard 50 te Wijk bij Duurstede</i>	Omzetting van de bestemming 'Water' (op twee plaatsen) en de bestemming 'Agrarisch' (op één plek) naar de bestemming 'Recreatie – Jachthaven'.	Uitbreiding van de jachthaven Rijn & Lek met 60 ligplaatsen en bijbehorend parkeerterrein conform de parkeernorm. Het geheel is ingepast middels een landschappelijk inpassingsplan.
8	<i>Gooyerdijk 43 te Langbroek</i>	Binnen de bestemming 'Gemengd – Landgoed' is één van de aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' verplaatst.	De uitruil van de mogelijkheid tot bewoning van een pand op het landgoed, waarbij een deel van de woning als bijgebouw gaat fungeren.
9	<i>Dijksingel 1a te Wijk bij Duurstede</i>	Omzetting van nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' naar de aanduiding 'bed & breakfast' de binnen de bestemming 'Agrarisch'	Mogelijk maken de schuur te gebruiken als bed & breakfast.
10	<i>Graaf van Lynden van Sandenburgweg 12 te Cothen</i>	Omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar deels de bestemming 'Bedrijf' met maximum bouwhoogte van 3 meter, en deels naar de bestemming 'Natuur', met voorwaardelijke verplichting.	Uitbreiding van de bedrijfsbestemming ten behoeve van de legalisering van de bestaande situatie. Ter compensatie een omzetting van een deel van de agrarische bestemming naar de natuurbestemming en inpassing van het initiatief middels een landschappelijk inpassingsplan.

3 Juridische planopzet

3.1 Inleiding

Het college heeft besloten tot het maken van een jaarlijks verzamel(bestemmings)-plan. Dit is het eerste gemeentelijke verzamelplan en omvat alleen ontwikkelingen in het buitengebied. Overwogen wordt om in het volgende verzamelbestemmingsplan ook kleine ontwikkelingen in de bebouwde kommen mee te nemen.

Het voorliggende plan omvat het herstellen van enkele onjuistheden en de doorvertaling van enkele ontwikkelingen waarvoor recentelijk een omgevingsvergunning is verleend en tien nieuwe particuliere initiatieven.

3.2 Juridische opbouw verzamelplan

In de verbeelding zijn alleen de percelen waarop dit verzamelplan betrekking heeft opgenomen. Ten aanzien van deze percelen zijn via voorliggend verzamelplan – ten opzichte van het bestemmingsplan “Buitengebied 2015” – wijzigingen doorgevoerd voor wat betreft de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden. De regels behorende bij dit verzamelplan kennen dezelfde systematiek als de regels behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2015”.

3.2.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

3.2.2 *De verbeelding*

De analoge verbeelding bestaat uit zes kaartbladen met een bijbehorende legenda. Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens) en worden daarom verklaringen genoemd. Naast bestemmingen en aanduidingen komen op de verbeelding zogenaamde zones voor. Deze zones zijn de gebiedsaanduidingen en dubbelbestemmingen en geven gebieden aan waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van een aardgasleiding of een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden). Zones vallen niet samen met bestemmingen, maar liggen over (een gedeelte van) één of meer bestemmingen heen.

3.2.3 De regels

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke bestemmingsregels en van de verbeelding te garanderen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 bevat overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (*indien aanwezig*);
- afwijken van de bouwregels (*indien aanwezig*);
- specifieke gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- afwijken van de gebruiksregels (*indien aanwezig*);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (*indien aanwezig*);
- wijzigingsbevoegdheid (*indien aanwezig*).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming (bij recht) zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouw- en gebruiksregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Daarnaast kent het plan een aantal algemeen geldende bouw- en gebruiksregels.

Flexibiliteitsbepalingen

In de regels zijn verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De afwijkings- en wijzigingsregels geven het college van burgemeester en wethouders bevoegdheden om onder voorwaarden af te wijken van een regel of onder voorwaarden het plan te wijzigen.

In alle gevallen gaat het om afwijkmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria of voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd.

De afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn concreet en objectief begrensd, om duidelijk te maken tot hoever de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders gaat. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

Het toetsingskader voor flexibiliteitsbepalingen is te vinden in het geldende beleid van rijk, provincie en gemeente. Enkele belangrijke beleidsdocumenten zijn:

- Provinciale ruimtelijke structuurvisie en –verordening;
- Kwaliteitsgids Utrechtse landschappen;
- Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied;
- Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020;
- Gemeentelijk milieubeleidsplan.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn de provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden om een reactie gevraagd.

Provincie Utrecht

Adres: Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Zaaknummer: 16221 / Referentie provincie: Z-GRO_VBP-2016-1747, 81A3CDC8

Datum: 10 januari 2017

Inhoud van de vooroverlegreactie

1. *Actualisering bestemmingsregeling recreatieterrein "Gravenbol"*

Voor dit "nieuwe" gebiedsdeel (6 kadastrale percelen) wordt in het onderhavige bestemmingsplan een actuele bestemmingsregeling voorgesteld. Aangegeven wordt dat de provincie zich niet kan vinden in het toekennen van de bestemming "Recreatie" aan 3 van de 6 percelen (de percelen aan de westzijde), terwijl aan deze gronden in het ontwerp van het bestemmingsplan "Buitengebied OMMA" van de gemeente Utrechtse Heuvelrug de bestemming "Natuur" was toegekend. In het onderhavige "Verzamelplan" wordt aan deze gronden weliswaar tevens een aanduiding "Wetgevingzone - Natura 2000" (artikel 30.5) toegekend, welke enige restrictie geeft aan de recreatiemogelijkheden, maar de bestaande en potentiële natuurwaarden worden op deze wijze naar de opvatting van de provincie onvoldoende beschermd omdat het gehele gebied is gelegen in het NNN en N2000. Omdat hier sprake zou zijn van een nieuwe bestemming met ruimere mogelijkheden voor intensief recreatief gebruik, zal moeten worden aangetoond dat deze ontwikkeling niet leidt tot significante aantasting. Dit zogenoemde "nee, tenzij-onderzoek" ontbreekt vooralsnog. De meer noordelijke en oostelijke delen van het recreatieterrein hebben namelijk duidelijke natuurwaarden.

2. *Bestemmingswijziging ontwikkellocatie Ossenwaard 2D te Cothen*

Deze ontwikkellocatie is gelegen op de stroomrug van de Kromme Rijn (aardkundige waarde). Het verdient aanbeveling dit explicieter en concreter in de onderbouwing/toelichting aan te geven. Nu wordt op pagina 44 van de hiervoor aangehaalde bijlage slechts in algemene zin vermeld dat er "plaatselijk archeologische en aardkundige waarden aanwezig zijn". Het beleid van de provincie voor de aardkundige waarden is opgenomen in de PRS en de PRV. De voorgestane ontwikkeling is gelet op het schaalniveau van het benodigde grondverzet overigens niet strijdig met het provinciale beleid inzake aardkundige waarden.

Daarnaast wordt opgemerkt dat deze locatie ligt binnen een boringsvrije zone. Hier geldt dat de beoogde ontwikkelingen geen verslechtering mogen betekenen voor de kwaliteit van het grondwater en dat rekening moet worden gehouden met het drinkwaterbelang. Geadviseerd wordt de boringsvrije zone nadrukkelijker in het plan op te nemen c.q. te benoemen en expliciet uiteen te zetten dat de ontwikkeling geen verslechtering betekent voor de kwaliteit van het grondwater. Hier-

bij zou bepaald moeten worden dat er geen uitlogbare materialen, bestrijdingsmiddelen e.a. gebruikt worden. Dit is nu onvoldoende in het plan verwerkt.

3. *Opnemen passende regeling voor beschermd dorpsgezicht Cothen en beschermd stadsgezicht Wijk bij Duurstede*

Verzocht wordt om in dit plan ook regels op te nemen ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht Cothen en die delen van het beschermd stadsgezicht Wijk bij Duurstede, die in het bestemmingsplan geen dubbelbescherming gekregen hebben. Het onderhavige “Verzamelpplan” biedt een uitgelezen mogelijkheid om ook deze lacunes te repareren.

4. *Externe veiligheid.*

Het valt de provincie op dat in de plantoelichting c.q. ruimtelijke onderbouwingen (bijlagen 1 en 2 bij de plantoelichting) op geen enkele wijze op het aspect externe veiligheid wordt ingegaan. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan vervatte wijzigingen en voorgestane ontwikkelingen lijken de gevolgen voor de externe veiligheid overigens in grote lijnen (zeer) beperkt. Het verdient echter aanbeveling om dit - volledigheidshalve - wel in de plantoelichting te vermelden.

Reactie gemeente:

1. Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij de voorgestelde bestemmingsregeling, waarin de drie meest westelijke percelen (gelegen tegen het bestaande Gravenbol recreatieterrein) als ‘dagrecreatie’ waren bestemd, opnieuw kritisch tegen het licht gehouden. Wij blijven van mening dat, gelet op de natuurdoelstellingen en de eigendomsposities, een verdeling in de natuurbestemming enerzijds en een recreatiebestemming anderzijds denkbaar is, maar kiezen nu, in deze ontwerpfase, voor een restrictieve bestemmingsregeling door de 6 percelen te beleggen met de natuurbestemming. Binnen deze bestemming blijft het extensief recreatief medegebruik mogelijk, evenals de bestaande parkeervoorziening en het onderkomen voor de parkeerwachter. De dagrecreatieve activiteiten, inclusief bijbehorende evenementenregeling en regeling voor horeca, blijven hiermee geconcentreerd op het reeds bestaande (en onherroepelijk bestemde) deel van recreatieterrein De Gravenbol, dus op het deel dat al bij de gemeente Wijk bij Duurstede hoorde. Dit is ook een wenselijke ontwikkeling vanuit gemeentelijk perspectief. Wij overwegen, mochten inzichten naar aanleiding van de ontwerpfase hier aanleiding toe geven, om in samenspraak met provinciale deskundigen van de beleidsvelden natuur en recreatie te kijken naar een bestemmingsbegrenzing die voldoende recht doet aan de behoefte van het recreatieterrein. Deze nadere begrenzing kan dan worden gebruikt als onderlegger voor het noodzakelijke “nee, tenzij-onderzoek”. Op dit moment vinden wij deze werkwijze (i.c. dit onderzoek) echter te ingrijpend.
2. *Inzake Aardkundige waarden:* De tekst op dit punt is in de onderbouwing (pagina 45 van ‘Ruimtelijke onderbouwing 10 particuliere initiatieven’) verduidelijkt. De initiatiefnemer heeft een bijgebouw voor ogen van 145 m². Gezien de relatief beperkte omvang van het bouwplan en het gegeven dat buiten het gebouw geen grondverzet plaatsvindt is het verwijderen en vernielen van de aardkundige waarde niet aan de orde. Enkel op de bouwplaats zelf wordt de stroomrug vergraven maar het omliggende maaiveld wordt niet verlaagd of opgehoogd. De structuur

van de stroomrug blijft hierdoor aanwezig. Bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan nogmaals op dit punt tegen het licht worden gehouden. In het voorliggende bestemmingsplan is hiertoe de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkunde' opgenomen.

Inzake boringsvrije zone: de tekst op dit punt is in de onderbouwing (pagina 71 van 'Ruimtelijke onderbouwing 10 particuliere initiatieven') verduidelijkt, evenals de juridische regeling (zie algemene aanduidingsregels). De planlocatie ligt inderdaad binnen een boringsvrije zone. Omdat deze locatie binnen voorliggend verzamelplan de enige locatie binnen deze zone is waarop een gebouw van enige omvang voorzien is, is ervoor gekozen om op deze specifieke locatie de boringsvrije zone als 'milieuzone' op de verbeelding aan te geven. Deze 'milieuzone – boringsvrije zone' heeft bij de latere toetsing van de omgevingsvergunning voor bouwen een signalerende functie. Op het moment van de bouwvergunningverlening zal beoordeeld worden of bij de bouw of exploitatie van het nieuwe gebouw de beschermende kleilaag wordt doorboord. Dit gevaar is gezien de omvang van het bouwplan klein en zal enkel reëel worden als uit de (te zijner tijd) in te dienen aanvraag voor bouwen zou blijken dat:

- funderingswerkzaamheden voor het gebouw of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 40 meter onder maaiveld plaatsvinden;
- open of gesloten bodemenergiesystemen gerealiseerd worden, waarbij de diepe kleilaag wordt doorboord.

3. *Inzake beschermd stadsgezicht Wijk bij Duurstede:*

Weliswaar ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' verspreid over twee bestemmingsplannen, namelijk Binnenstad (middengedeelte) en Buitengebied 2015 (zuidwestzijde en zijde Bosscherwaarden), maar wij zien in de begrenzing zoals wij deze hanteren geen plekken waar de dubbelbestemming afwezig zou zijn. Hier zijn wij dus geen lacunes. Wèl wordt de dubbelbestemming in het kader van de actualisaties van de bestemmingsplannen Binnenstad en Stadshaven opnieuw tegen het licht gehouden. Mogelijk leidt dit tot inhoudelijke aanpassing van de dubbelbestemming binnen deze plannen en in het verlengde daarvan mogelijk ook voor die percelen die buiten de plangrenzen van de in genoemde twee, in voorbereiding zijnde, plannen vallen. Een eventuele aanpassing willen wij dan ambtshalve meenemen in het volgende verzamelbestemmingsplan, waarvan het proces vóór de zomer moet zijn gestart.

Inzake beschermd dorpsgezicht Cothen:

Op de percelen, gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 2015, waarop de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' aanwezig zou moeten zijn is deze inderdaad afwezig. Zoals in het voorgaande gesteld, wordt de dubbelbestemming in het kader van de actualisaties van de bestemmingsplannen Binnenstad en Stadshaven tegen het licht gehouden. Mogelijk leidt dit tot inhoudelijke aanpassing van de dubbelbestemming ten aanzien van het beschermde stads/dorpsgezicht. Ons voorstel is om hierop te wachten en de omissie in het volgende verzamelplan ambtshalve op te nemen, teneinde dubbelwerk te voorkomen. Een overweging is overigens om de omissie al te corrigeren bij de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4. Ten aanzien van deze opmerking verwijzen wij naar paragraaf 2.5.7 van de 'Ruimtelijke onderbouwing 10 particuliere initiatieven' (pagina 63/m 68), alsmede naar de 'Ruimtelijke onderbouwing 23 ambtshalve aanpassing, paragraaf 1.17 (ambtshalve aanpassing waarbij externe veiligheid relevant is).

In deze paragrafen wordt ons inziens aanzienlijke aandacht aan externe veiligheid besteed. Wij treden graag met de provincie in overleg indien dit onvoldoende onderbouwing is.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Adres: Postbus 550, 3990 GJ Houten

Zaaknummer: 16270 / Referentie HDSR: 1180475

Datum: 18 januari 2017

Inhoud van de vooroverlegreactie

1. *Lekdijk West 16, Wijk bij Duurstede; Aanpassen verbeelding en planregels*

Ter plaatse van de Lekdijk bevindt zich een primaire waterkering. Deze waterkering zorgt er voor dat bij hoog water in de rivier heel West-Nederland niet overstroomt. Dit ontwerpplan voorziet in het aanleggen van parkeerplaatsen in de Zone Waterstaatswerk (Kernzone). Het is op basis van de Keur en Legger van het waterschap niet toegestaan om een parkeervoorziening in deze zone Waterstaatswerk aan te leggen. Daarom vraagt het HDSR om de functie "parkeren" te schrappen uit dit plan en dit aan de initiatiefnemer door te geven.

2. *Aalswaard 50, Wijk bij Duurstede: Afstemming met RWS*

Door dit plan wordt het aantal ligplaatsen van de Jachthaven Rijn en Lek met 60 uitgebreid. Voor het aanbrengen van extra ligplaatsen moet mogelijk ook een watervergunning worden aangevraagd of geldt een meldingsplicht bij Rijkswaterstaat. Daarom adviseert het HDSR om het plan vroegtijdig af te stemmen met Rijkswaterstaat.

3. *Graaf van Lynden van Sandenburgweg 12, Cothen: aanleg van tertiaire watergang*

Door dit plan wordt de rond 2008/2009 gerealiseerde uitbreiding, ten noorden van het perceel aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 12, gelegaliseerd. Door de uitbreiding heeft er ook een toename van de verharding in het gebied plaatsgevonden. Door deze toename aan verharding komt hemelwater versneld tot afvoer waardoor het huidige watersysteem dit niet goed kan bergen. Hierdoor ontstaat (mogelijk) wateroverlast ter plekke of benedenstrooms. Daarom vraagt het HDSR om met de initiatiefnemer een extra waterberging aan te leggen. Het HDSR denkt zelf aan een te graven tertiaire watergang (sloot) om de afwatering van het terrein te optimaliseren, zoals beschreven in de 'Ruimtelijke onderbouwing 10 particuliere initiatieven' (pagina 72). Het HDSR neemt aan dat de gemeente zorgt dat de initiatiefnemer deze actie gaat uitvoeren.

Reactie van de gemeente

1. De aanvankelijke aanduiding 'parkeerterrein', als het ware tegen de dijk op, waarop de reactie zich richt is van de verbeelding geschrapt.

In overleg met de initiatiefnemer, dat wij hebben gevoerd na uw reactie, is nogmaals het parkeervraagstuk besproken. In het voortraject is al geconcludeerd dat

de parkeerbehoefte 1,5 parkeerplaats bedraagt en daarom zeer gering is. Samen met de initiatiefnemer zijn nogmaals de mogelijkheden bekeken en komen wij tot de conclusie dat de geringe parkeerbehoefte in feite afdoende kan worden geaccommodeerd op het eigen terrein op het perceel links van de woning aan Lekdijk West 16, achter de voorgevellijn van de bestaande woning. Hierdoor hoeven er geen werkzaamheden binnen de zone Waterstaatswerk van de primaire waterkering plaats te vinden. Evenmin vindt er een toename aan verhard oppervlak plaats in het dijktaalud. Wij gaan ervan uit op deze wijze voldoende aan het bezwaar tegemoet te komen.

2. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt actief voorgelegd aan de contactpersoon bij Rijkswaterstaat, zoals door u aangedragen.
3. Tijdens een tussentijds overleg tussen initiatiefnemer en gemeente (juni 2016) heeft initiatiefnemer zelf aangegeven wateroverlast te ondervinden op het terrein dat reeds positief bestemd was in het bestemmingsplan Buitengebied 2015. De initiatiefnemer heeft toen zelf voorgesteld een watergang te graven aan de westzijde van het perceel. Hierna heeft de adviseur van het Hoogheemraadschap de locatie d.d. 21-09-2016 bezocht. Hieruit is in feite hetzelfde naar voren gekomen: het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert, in lijn met het voorstel van initiatiefnemer zelf, om voor de waterbergingcompensatie een nieuwe sloot aan te leggen, om te zorgen voor een betere afwatering van het terrein. De aanleg van deze watergang als compensatie voor de toename aan verharding is evenwel niet verplicht, omdat de uitbreiding met verharding verjaard is. Verplichten is daarom formeel niet mogelijk maar wij kunnen met de door HDSR aangeleverde gegevens wel in gesprek met de initiatiefnemer. Zoals aangegeven is de initiatiefnemer ook zelf met het voorstel gekomen. Er is dus draagvlak.. De aangeleverde gegevens betreffen de eisen waaraan de sloot moet voldoen, te weten:
 - Talud minimaal 1:1,5
 - Minstens 50 cm water met 20 cm overdiepte -> 70 cm
 - 50 cm bodembreedte
 - Aansluiten op het waterpeil van 2,6 + NAP
 - Meldingsplicht aanleg watergang bij HDSR.

4.1.2 Zienswijzen

Van 9 februari 2017 tot en met 23 maart 2017 heeft voorliggend bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen een zienswijze indienen en indien gewenst een afspraak maken met de behandelend ambtenaar of verantwoordelijk wethouder.

In totaal zijn 13 zienswijzen ontvangen. In de als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen '*Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*' is elke zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Aanpassingen zijn in een kader weergegeven.

De nota geeft tevens een aantal ambtshalve wijzigingen van het plan weer. Alle aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd van de 23 ambtshalve aanpassingen. De kosten gemaakt voor deze aanpassingen kunnen niet worden verhaald op de eigenaren van de betrokken percelen omdat het de bestaande of reeds eerder vergunde situatie ofwel een correctie van een erratum betreft. De ambtshalve aanpassingen worden daarom betaald uit de algemene middelen van de gemeente.

Daarnaast omvat dit bestemmingsplan 10 particuliere initiatieven. Aan het mogelijk maken van deze initiatieven zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. 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.

Tenslotte is er in dit bestemmingsplan geen sprake van het stellen van nadere eisen e.d.. Daarnaast zijn aspecten als uitwerking of fasering eveneens niet aan de orde. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.