



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Verzamelplan 2023

Gemeente Wijk bij Duurstede

Vastgesteld



colofon

projectnaam
Verzamelplan 2023

datum
27 februari 2024

projectnummer
P06422

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0352.bgbverzamelbp23-bva1

opdrachtgever
Gemeente Wijk bij Duurstede

Concept
11 oktober 2023

Ontwerp
9 november 2023

Vaststelling
27 februari 2024

BRO
projectleider
RFe

projectteam
TAu

bron kapt
BRO

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99
info@bro.nl
www.bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Ambtshalve aanpassingen	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Langbroekerdijk A te Langbroek (nabij nr. 17)	6
3	Verantwoording vier initiatieven	8
3.1	Gooyerdijk 9 te Langbroek	8
3.2	Landgoed Sandenburg te Langbroek	9
3.3	Trechtweg 10 te Cothen	10
3.4	Nachtdijk 1a te Cothen	11
4	Juridische planopzet	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Plansystematiek	13
5	Uitvoerbaarheid	16
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.1.1	Vooroverleg	16
5.1.2	Zienswijzen	16
5.2	Economische uitvoerbaarheid	16

Separate bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Gooyerdijk 9 te Langbroek
2. Ruimtelijke onderbouwing Landgoed Sandenburg te Langbroek
3. Ruimtelijke onderbouwing Trechtweg 10 te Cothen
4. Ruimtelijke onderbouwing Nachtdijk 1a te Cothen
5. Notitie beantwoording Vooroverleg
6. Nota ambtshalve wijzigingen

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)bestemmingsplanprocedures, voor complexe projecten of initiatiefnemers die niet willen wachten op een verzamelplanprocedure, blijven overigens onafhankelijk van het ‘verzamelplan’ doorgaan.

Het ‘Verzamelplan 2023’ is, na de bestemmingsplannen ‘Buitengebied, Verzamelplan 2017’, ‘Verzamelplan 2018’, ‘Verzamelplan 2022’, het vierde bestemmingsplan van de gemeente in deze (verzamel)vorm. In dit verzamelplan zijn enkel locaties in het buitengebied meegenomen. In eerdere verzamelplannen zijn ook locaties in de bebouwde kommen meegenomen. Op deze manier blijven alle bestemmingsplannen in de gemeente Wijk bij Duurstede up-to-date.

Het opstellingsproces van het voorliggende verzamelplan is in 2023 begonnen met het ‘opsparen’ van principeverzoeken waarop het college positief heeft besloten. In dit verzamelplan zijn 4 van deze verzoeken uitgewerkt in een bestemmingsplanprocedure. Naast deze 4 verzoeken is er één ambtshalve aanpassing ‘opgespaard’ en in dit verzamelplan opgenomen. Deze aanpassing is het gevolg van feitelijke onjuistheden of omissies geconstateerd in de geldende bestemmingsplannen.

Qua systematiek en inhoud van de planregels is dit verzamelplan gebouwd op het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’.

1.2 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. Het plangebied bestaat uit meerdere planlocaties verspreid binnen de gemeente Wijk bij Duurstede. Het betreft allen locaties in het buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op één ambtshalve aanpassingen op de volgende locatie:

- (nabij de) Langbroekerdijk A 17 te Langbroek

Daarnaast gaat het om de volgende 4 initiatieven (op verschillende locaties) die mee zijn genomen in dit verzamelplan:

1. Gooyerdijk 9 te Langbroek;
2. Landgoed Sandenburg te Langbroek;
3. Trechtweg 10 te Cothen;
4. Nachtdijk 1a te Cothen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt de bestemmingsplannen die van kracht zijn op totaal 5 verschillende locaties in de gemeente Wijk bij Duurstede. In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' (vastgesteld 9 maart 2016) (alle 5 locaties);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017' (vastgesteld 15 januari 2019) (locatie Nachtdijk 1a)
- Paraplubestemmingsplan Kleinschalige windturbines (vastgesteld 12 oktober 2021) (alle locaties in het buitengebied).

1.4 Leeswijzer

De ambtshalve aanpassing die onderdeel uitmaakt van dit verzamelplan is in hoofdstuk 2 weergegeven en verantwoord. In hoofdstuk 3 is de aard en omvang van de vier ontwikkelingen beschreven. De uitgebreide beschrijving en onderliggende onderzoeken van deze ontwikkelingen zijn nader beschreven in separate ruimtelijke onderbouwingen. In deze ruimtelijke onderbouwingen wordt zowel op de planologische als milieutechnische randvoorwaarden per initiatief ingegaan. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn terug te vinden in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is de juridisch planopzet te vinden. Tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Ambtshalve aanpassingen

2.1 Inleiding

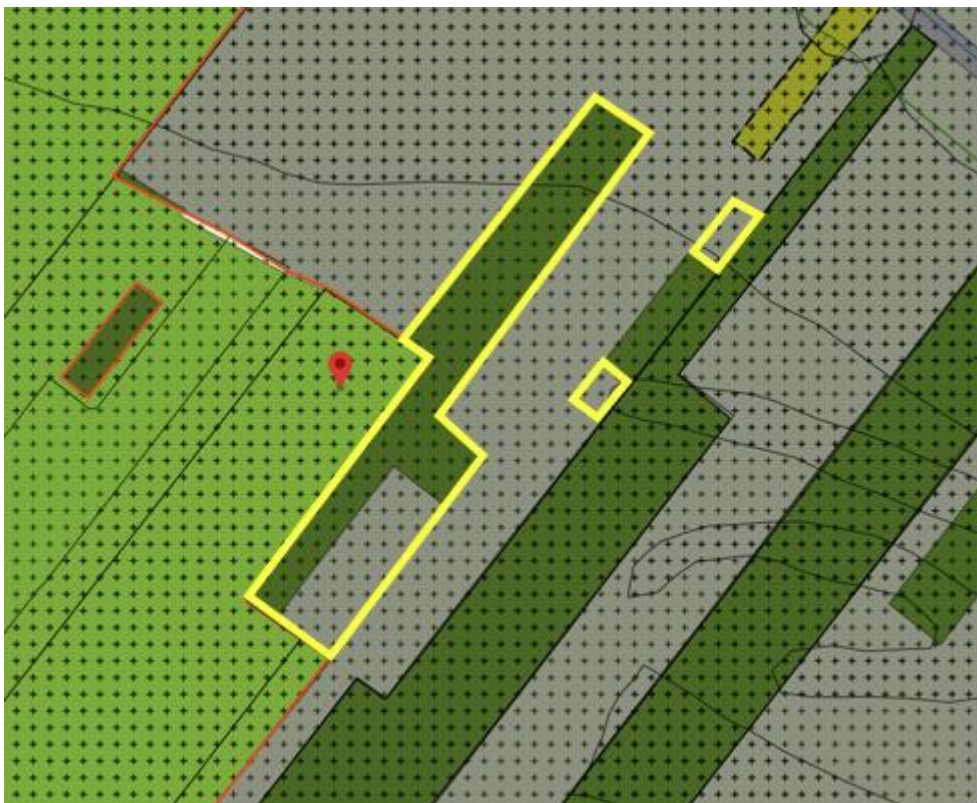
In dit verzamelplan wordt één ambtshalve aanpassing verwerkt. Deze aanpassing is het gevolg van feitelijke onjuistheden of omissies geconstateerd in de geldende bestemmingsplannen.

Hierna is deze aanpassing kort beschreven en is per ambtshalve aanpassing een verantwoording opgenomen.

2.2 Langbroekerdijk A te Langbroek (nabij nr. 17)

Een aantal percelen (gelegen nabij Langbroekerdijk A 17) zijn in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht, aangeduid als Natuurnetwerk Nederland. Dit is echter nog niet doorgevoerd in het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan corrigeert dit, door ter plaatse van de geel omkaderde percelen (zie figuur 1) de dubbelbestemming 'Waarde – Natuurnetwerk Nederland'.

De percelen met de bestemming 'Bos' zullen tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Natuur en landschap' krijgen, zoals dat ook elders is gedaan binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. De percelen met de bestemming 'Agrarisch' behouden de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'.



Figuur 1 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met betreffende percelen geel omlijnd

Nadere toelichting

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van op elkaar aangesloten natuurgebieden in ons land. Het natuurnetwerk is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Grotere natuurgebieden zijn gunstig voor de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Als natuurgebieden ook nog met elkaar verbonden zijn, kunnen dieren en planten gemakkelijker overleven.

Ambtshalve aanpassing

Alle percelen binnen het plangebied waar onderhavige ambtshalve wijziging op ziet, krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Natuurnetwerk Nederland'. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Bos' zal tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' vervangen worden door de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap'.

3 Verantwoording vier initiatieven

Een viertal ontwikkelingen loopt mee met de procedure die gevoerd wordt met dit verzamelplan. Drie van de vier ontwikkelingen passen elk binnen de eerdere collegebesluiten op principeverzoeken. Ten aanzien van het initiatief 'Landgoed Sandenburg' is geen principebesluit genomen.

In dit hoofdstuk worden de plannen per locatie kort toegelicht. Per ontwikkeling is een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld die de ontwikkeling beschrijft en verantwoordt. In de bijlagen van dit bestemmingsplan zijn deze ruimtelijke onderbouwingen opgenomen. De nieuwe planologische situatie wordt middels dit voorliggend verzamelplan vastgelegd.

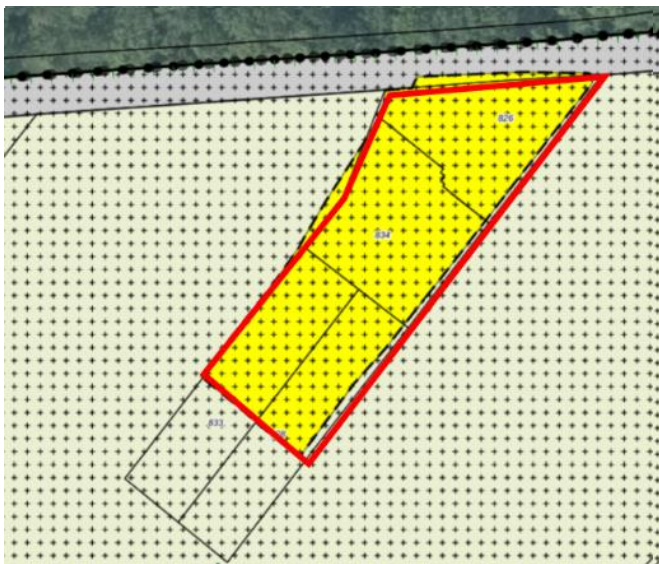
3.1 Gooyerdijk 9 te Langbroek

De eigenaar woonachtig op de Gooyerdijk 9 te Langbroek, is voornemens om een bestaande oude schuur van 84 m² te amoveren en een nieuwe schuur te bouwen om lokaal geteelde voedselproducten te verwerken. Tevens zal in deze schuur ruimte zijn voor een bijbehorende kleinschalige kantoorruimte. De initiatiefnemer woont aan de voorzijde van het perceel, tevens aan de Gooyerdijk 9.

De initiatiefnemer wil in de schuur voedselproducten uit de regio (binnen een straal van 10 km) verwerken tot houdbare producten zoals jam, thee en gedroogde paddenstoelen. De initiatiefnemer wil deze vervolgens lokaal vermarkten, door de producten bijvoorbeeld op de markt aan te (laten) bieden. De initiatiefnemer beoogt een opwaardering van de bestaande schuur (middels sloop en nieuwbouw), waarbij de oppervlakte van het nieuwe bouwwerk gelijk blijft aan die van de bestaande schuur.

Op 4 april 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede onder voorwaarden besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herbouwen (sloop en nieuwbouw) van het gebouw van 84 m² ter plaatse van de bestaande oude schuur. Hierbij zal de schuur een nieuwe functie gegeven worden voor het verwerken van lokaal geteelde voedselproducten met een kleinschalig kantoor.

Ter plaatse van het Gooyerdijk 9 geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2015", zoals vastgesteld op 9 maart 2016. De betreffende schuur is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Hoewel de ontwikkeling relatief klein is, is een herziening van het bestemmingsplan nodig om het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing toe te staan.



Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' gehele perceel rood omlijnd en luchtfoto met globale aanduiding van de schuur

Om twee redenen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit komt door de kadastrale opdeling van de betrokken percelen met de woonbestemming. Perceel 833, waar de schuur staat, is een (kadastraal gezien) losstaand stuk grond waar geen hoofdgebouw op gelegen is en waar men dus ook geen achtererfgebied heeft, dus ook geen vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Dit houdt voor dit specifieke initiatief in dat de schuur maximaal 50 m² groot mag worden na herbouw. De initiatiefnemer beoogt echter een schuur van 84 m², dezelfde omvang als het huidige bouwwerk. Tevens is de initiatiefnemer voornemens een bedrijf aan huis op te richten die groter wordt dan maximaal is toegestaan (75 m² bij een woning in het buitengebied). Daarnaast is de schuur gelegen op een woonbestemming waardoor de grond bestemd is voor woondoeleinden en niet voor kleinschalig bedrijfsmatig gebruik.

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.2 Landgoed Sandenburg te Langbroek

Op verzoek van de provincie Utrecht heeft landgoed Sandenburg grond beschikbaar gesteld voor omvorming naar natuur. Voor een groot gedeelte zal dit bestaan uit de aanleg van bossen. Op verzoek van het landgoed is er in overleg met de provincie besloten om het aanleggen van een poel en moeras ook op te nemen in het planvoornemen.

Het initiatief nabij Landgoed Sandenburg voorziet in natuurontwikkeling in de vorm van bos, moeras en poel. Het plangebied is gelegen ten noorden van de Langbroekerdijk A, ten oosten van Kasteel Sandenburg, ten zuiden van de Gooyerdijk en ten westen van de Bovenwijkerweg. De percelen zijn gelegen ten westen en ten oosten van de Gooyerdijk in het overgangsgebied van de heuvelrug naar de kleigronden van de rivier de Kromme Rijn. De keuze om nieuwe natuur op deze locatie te realiseren is gemaakt omdat de aanplant aansluit op bestaande bospercelen. Op deze wijze ontstaat er een robuust en aaneengesloten bos.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2015", zoals vastgesteld op 9 maart 2016. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch". Daarnaast ligt de

dubbelbestemming “Waarde – Landschap” en de gebiedsaanduiding “milieuzone – stiltegebied” op het plangebied.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2015” en luchtfoto, plangebied rood omlijnd en luchtfoto

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming van het plangebied vervangen door de bestemming ‘Natuur’ (ter plaatse van de poel en het moeras) en deels de bestemming ‘Bos’ (ter plaatse van de bosaanplant). Daarnaast wordt ter plaatse van de bestemming ‘Bos’ de dubbelbestemming ‘Waarde – Natuur en Landschap’ opgenomen en ter plaatse van de bestemming ‘Natuur’ de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap’. Ter plaatse van alle percelen zal tevens de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – stiltegebied’ opgenomen worden.

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

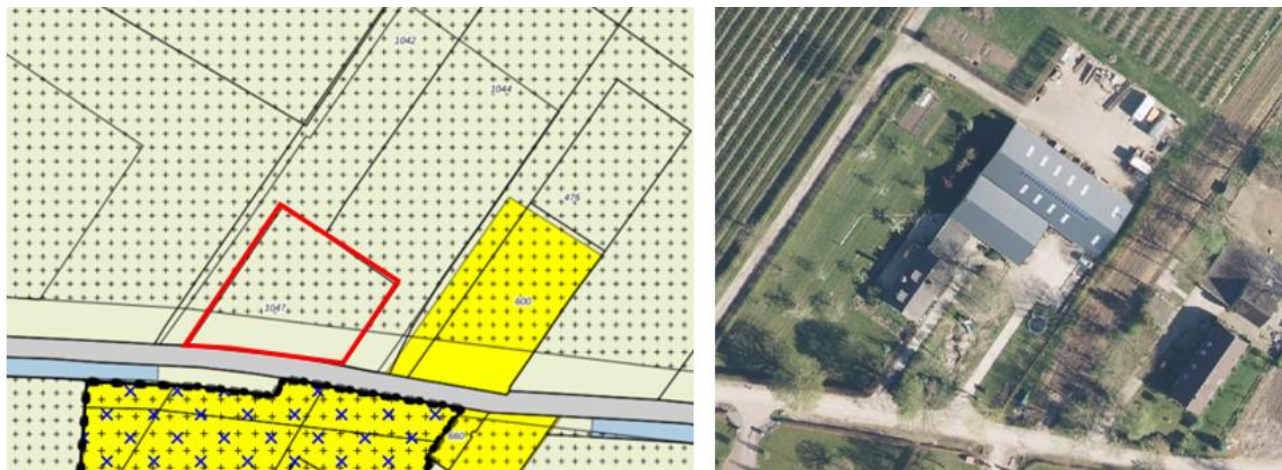
3.3 Trechtweg 10 te Cothen

De bewoner en eigenaar van de bedrijfswoning op Trechtweg 10 te Cothen (hierna te noemen: initiatiefnemer) is voornemens om de bedrijfswoning te verbouwen en uit te bouwen. De woning uit de jaren ‘70 voldoet niet meer aan de huidige eisen van isolatie en verwarming, waardoor de initiatiefnemer graag de woning wil verbouwen. De verbouw- en uitbouwactiviteiten betreffen met name maatregelen om de woning te isoleren. Het dak en de vloer worden geïsoleerd, er worden kozijnen vervangen en er wordt een warmtepomp geïnstalleerd. Tevens zal er een uitbouw worden gerealiseerd om meer ruimte te creëren voor de keuken, gang en badkamer.

De vergroting van het bouwvolume past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is daarom mogelijk gemaakt dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 800 m³ mag bedragen. Dit is conform het provinciaal beleid voor (bedrijfs)woningen in het buitengebied.

Op 1 februari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verruimen van het bouwvolume voor de bedrijfswoning.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2015", zoals vastgesteld op 9 maart 2016. Het betreffende perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch" met een bouwvlak en deels de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".



Figuur 4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2015" en luchtfoto, globaal plangebied rood omlijnd en luchtfoto

Naast dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedrijfswoningen mogen worden gebouwd gelden meerdere bouwregels. Het voornemen bestaat om binnen deze bestemming het bouwvolume te vergroten tot 682 m³. Deze vergroting van het volume past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan, gezien in de bouwregels is opgenomen dat het maximum gestelde volume voor bedrijfswoningen 600 m³ mag zijn.

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.4 Nachtdijk 1a te Cothen

De huidige bewoners aan de Nachtdijk 1a te Cothen (hierna initiatiefnemers) beogen binnen de bestaande bouwvolumes op het perceel 3 extra wooneenheden te realiseren. Daarnaast wordt beoogd ter plaatse van de voormalige jongveestal een nieuwe kapschuur (van maximaal 200 m²) te realiseren dat fungeert als één bijgebouw voor alle woningen.

Het voorliggende plan voorziet in de splitsing van de bestaande boerderij (rode contour) in twee woningen, de transformatie van de hooiberg naar één woning (blauwe contour) en de transformatie van de bestaande schuur naar één woning (gele contour). In de beoogde situatie gaat het in totaal dus om drie woningen bovenop de huidige al bestaande woning (rode contour). In de beoogde situatie zijn er in totaal vier woningen gevestigd op het perceel.

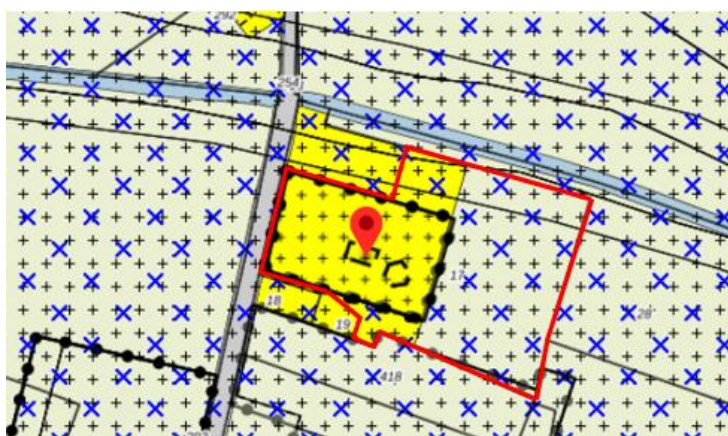
Op 9 augustus 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de beoogde transformatie van de Bed & Breakfast naar woningen aan de Nachtdijk 1(a) te Cothen, waarbij:

- de bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst in twee woningen;
- de bestaande hooiberg wordt getransformeerd naar één woning;
- de bestaande schuur wordt getransformeerd naar één woning

Aan de bestemmingsplanprocedure de volgende voorwaarden verbonden:

- Er mogen maximaal 3 extra woningen gerealiseerd worden;
- Het plan dient landschappelijk ingepast te worden middels een landschappelijk inrichtingsplan waarbij rekening wordt gehouden met de erfinrichting;
- De inrichting van het terrein en het erf mag de karakteristiek van de boerderij als samenhangende en ondeelbare eenheid niet aantasten;
- De mogelijkheid tot vergunningsvrije bijgebouwen dient te worden uitgesloten en in plaats daarvan kan een kapschuur worden gerealiseerd van maximaal 200 m²;
- De eerder verleende omgevingsvergunning (15263) voor de realisatie van drie appartementen dient te worden ingetrokken.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied, Verzamelplan 2017”, zoals vastgesteld op 15 januari 2019. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen”. Daarnaast geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” voor het hele plangebied en de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - gemeenschapshuis” voor de hooiberg en de schuur is aangeduid met de functieaanduiding “bed & breakfast”.



Figuur 5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied, Verzamelplan 2017" en luchtfoto, globaal plangebied rood omlijnd en luchtfoto incl. aanwezige bebouwing

In de bestaande schuur met de functieaanduiding “bed & breakfast” en de bestaande hooiberg met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - gemeenschapshuis” is wonen niet toegestaan. In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

4 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld met een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

4.2 Plansystematiek

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Dit bestemmingsplan omvat locaties die voorheen in verschillende bestemmingsplannen met verschillende regelingen lagen. In dit bestemmingsplan zijn de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' overgenomen voor de locaties in het buitengebied (met aanvullingen waar nodig).

Specifiek voor de locatie Nachtdijk 1a is een specifieke woonbestemming opgenomen (Wonen – 1) ten behoeve van de leesbaarheid van de regels. Aanvullend is de ecologische hoofdstructuur omgezet naar de nieuwe terminologie, zijnde 'Natuurnetwerk Nederland'. Tevens is voor deze locatie de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing Nachtdijk 1a Cothen' opgenomen. Hierdoor geldt, dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend het gebruik van de gronden ter plaatse van de 'Wonen 1' bestemming voor zover niet binnen twaalf maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen van het landschappelijke inpassingsplan. De toelichting van het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in de Ruimtelijke onderbouwing Nachtdijk 1a, ingevoegd in de Bijlage van voorliggende toelichting.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader zal het bestemmingsplan voor advies toegezonden worden aan betrokken instanties.

Ten behoeve van voorstaand planinitiatief is naar diverse vooroverlegpartners het ontwerpbestemmingsplan gestuurd: Provincie Utrecht, Veiligheidsregio Utrecht, en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De vooroverlegpartners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie te geven op het planinitiatief. De vooroverleg reacties zijn samengevat in de Notitie beantwoording Vooroverleg en beantwoord door de gemeente Wijk bij Duurstede. De Notitie is opgenomen in Bijlage 5 van voorliggende plantoelichting.

5.1.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel zijn naar aanleiding van enkele informele reacties ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen zijn weergegeven in de Nota ambtshalve wijzigingen, welke als bijlage bij het plan is gevoegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd van de ambtshalve aanpassing. 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 4 particuliere initiatieven. Aan het mogelijk maken van deze initiatieven zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. De kosten die de gemeente maakt worden namelijk doorberekend aan de initiatiefnemers. Dit gebeurt via de legesverordening en in het geval van aanpassingen aan de openbare ruimte (zowel boven- als ondergronds) via een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemers wordt daarnaast, wanneer benodigd, 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.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

