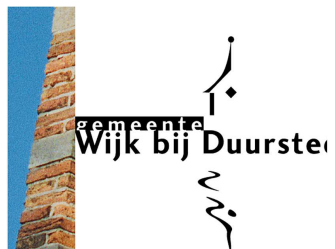
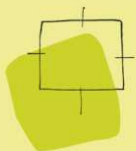


**Bestemmingsplan Langbroek**



**VASTGESTELD**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Langbroek

V A S T G E S T E L D

## Inhoud

---

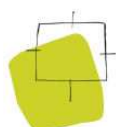
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

19 maart 2010

Projectnummer 295.00.02.11.00



Ideeën voor een plek







# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	10
1.3	Geldende bestemmingsplan(nen)	10
1.4	Leeswijzer	11
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
2.1	Historie	13
2.2	Ruimtelijke structuur	14
2.3	Functionele structuur	16
2.3.1	Wonen	17
2.3.2	Detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijven	19
2.3.3	Maatschappelijke voorzieningen	20
2.3.4	Verkeer	21
2.3.5	Groen, openbare ruimte en water	22
<b>3</b>	<b>Uitvoerings-aspecten</b>	<b>25</b>
3.1	Bodem	25
3.2	Water	27
3.3	Geluid	31
3.4	Luchtkwaliteit	34
3.5	Externe veiligheid	35
3.6	Flora en fauna	36
3.7	Archeologie	37
3.8	Milieuzonering	39
3.9	Kabels en leidingen	40
<b>4</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>41</b>
4.1	Inleiding	41
4.2	Plansystematiek	42
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	47
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

## Bijlagen



## 1.1

### **Aanleiding en doel**

De bestemmingsplannen voor de bebouwde kom in de gemeente Wijk bij Duurstede worden geactualiseerd. Actualisatie is noodzakelijk aangezien de bestemmingsplannen in de gemeente over het algemeen niet alleen oud, maar ook achterhaald en slecht hanteerbaar zijn, zowel voor de inwoners en bedrijven, als voor de eigen medewerkers.

Doel van de actualisatie is:

- actuele bestemmingsplannen die daar waar mogelijk flexibel zijn, zodat de inwoners meer ruimte krijgen voor initiatieven en de gemeente minder procedures;
- bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen worden bewoners intensief betrokken. Waar mogelijk overgang naar een 'ja, tenzij-planologie';
- de nieuwe digitale bestemmingsplannen worden voor iedereen goed toegankelijk.

Bij dit project gaat het om conserverende bestemmingsplannen. Het hoofddoel is flexibele bestemmingsplannen op te stellen. Door de gemeenteraad is met dit doel de Discussienota Flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen op 1 juli 2008 vastgesteld.

Doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bestaande waarden in de kern te beschermen en flexibiliteit te bieden om tegemoet te komen aan uitbreidingswensen op perceelsniveau.

In eerste instantie regelt dit bestemmingsplan het bestaande gebruik door middel van gedetailleerde bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct bouwvergunning kan worden verleend. Uitgaande van het hoofddoel van deze bestemmingsplanherziening, namelijk een flexibel bestemmingsplan opstellen, wordt voldoende flexibiliteit in de regels (bij recht) gewaarborgd. Daar waar mogelijk en nodig wordt ruimte voor flexibiliteit in uitbreiding geboden. De gemeente Wijk bij Duurstede kiest voor ruime bebouwingsregels in combinatie met de verbeelding en meer gebruiksmogelijkheden. Dit bevordert de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Er is gekozen voor zo min mogelijk ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden in de nieuwe bestemmingsplannen<sup>1</sup>. Zo zijn er geen algemene ontheffingsregels opgenomen. De maten in de bestemmingen zijn al enigszins verruimd, zodat geen algemene ontheffing van 10% nodig is.

---

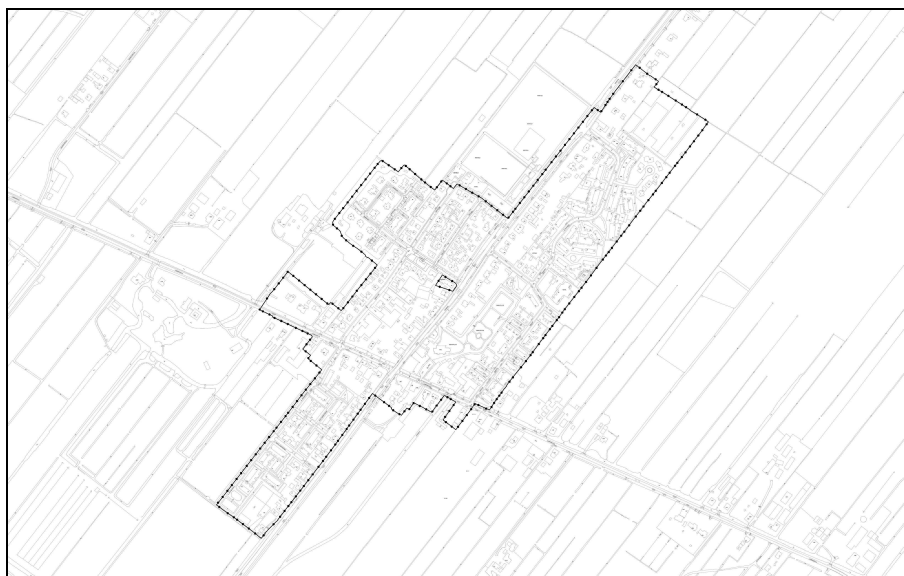
<sup>1</sup> Discussienota flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen

De belangrijkste bestemmingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de woonfunctie, de detailhandelsfunctie, de maatschappelijke functies en de bedrijven. De regelgeving van deze functies bouwt voort op de geldende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij en milieuaspecten.

## 1.2

### **Ligging en begrenzing plangebied**

Het bestemmingsplan Langbroek omvat de gehele bebouwde kom van Langbroek. De begrenzing is afgestemd op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. Het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Oranjehof en het (ontwerp) bestemmingsplan Doornseweg 32/Julianalaan 002 en 004 maken geen deel uit van het plangebied.



Plangebied

## 1.3

### **Geldende bestemmingsplan(nen)**

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Nederlangbroek 1992, vastgesteld op 11 september 1993 en het bestemmingsplan De Boomgaard van 17 december 2002.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening van deze plannen.

## 1.4

### **Leeswijzer**

Het bestemmingsplan 'Langbroek' bestaat uit de regels en de verbeelding. Bij het bestemmingsplan behoort onderhavige toelichting die bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 3;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak- en overlegreacties en zienswijzen.

Uitsluitend de regels en de verbeelding hebben juridische status.



# Planbeschrijving

# 2

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie per functie en de ontwikkelingen uit het geldende beleid beschreven. Uitgangspunt is een gedetailleerd, conserverend bestemmingsplan. Er wordt flexibiliteit geboden daar waar het kan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig bestemmingsplanherzieningen moeten worden opgesteld. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven en het ambtelijk apparaat wordt ontlast.

De grotere ontwikkelingen worden echter niet opgenomen in de regels en de verbeelding. Deze worden apart geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen, aangezien dit bestemmingsplan voor 2011 gereed dient te zijn. Het opnemen van ontwikkelingen kan vertragend werken, door bijvoorbeeld de vereiste onderzoeken naar de uitvoerbaarheid ervan. Dit betreft onder andere onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en overige milieuwet- en regelgeving.

## 2.1

### Historie

Langbroek ligt in een komgebied met zware ondoorlatende klei, hoewel ook nog een restant van een rivierloop terug te vinden is. Van oorsprong lag hier een uitgestrekt moeras- of broekbos, met een vochtige en ondoorlatende bodem. De Langbroekerwetering vormde de ontwatering voor het gebied rond Langbroek. Vanaf de 12<sup>e</sup> eeuw werd het gebied ontgonnen. De weg tussen Cothen en Doorn (de Cother- en Doornseweg) is een oude verbindingsweg tussen de Utrechtse Heuvelrug en het Kromme Rijngebied.

De Langbroekerdijk vormde de ontginningsas voor het omliggende gebied. Er werden langwerpige kavels aangelegd. Een kavel had een breedte van ongeveer 110 m en een standaardlengte van 1250 m. Zo ontstond het copeland-schap, ook wel het slagenlandschap genoemd. Op de koppen van de kavels, aan beide zijden van de Langbroekerwetering langs de Langbroekerdijk ontstonden de boerderijen. Op het kruispunt van de Cotherweg en de wetering ontstond de nederzetting (Neder)Langbroek.

Nabij deze kruising van de Cotherweg en de Langbroekerdijk is een kerk gebouwd, vermoedelijk in de 12e eeuw<sup>2</sup>. Hieromheen ontstond bebouwing, woningen, maar later ook het gemeentehuis, een school en dergelijke. Na de Tweede Wereldoorlog werd een uitbreiding van het dorp in de richting van Doorn gerealiseerd. De meest recente ontwikkeling is de bouw van 36 nieuwe

---

<sup>2</sup> Langbroek, geschiedenis en architectuur, Monumenten-inventarisatie Provincie Utrecht, 1990.

woningen aan de Bernhardlaan, ten noordwesten van de Margrietlaan. Dit gebied is vernoemd naar het vroegere gebruik van de locatie, namelijk de Boomgaard.

Op 1 januari 1996 zijn de gemeenten Langbroek, Cothen en Wijk bij Duurstede samengevoegd tot één gemeente.

#### Monumenten en cultuurhistorie

In 1966 is de Brink en de bebouwing eromheen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het geheel van de Brink met de hieraan gelegen bebouwing is niet slechts historisch en architectonisch waardevol, doch het vormt, mede door de goede onderlinge verhoudingen van de samenstellende delen een beeld dat uitmunt door schoonheid en dat karakteristiek is voor deze plaats<sup>3</sup>.

In Langbroek zijn circa tien rijksmonumenten aanwezig. Cultuurhistorische waarden kunnen sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en geven een gebied, plek of object identiteit. Dit betreft met name voormalige boerderijen, woonhuizen en ridderhofsteden. Rondom de kerk is het terrein aangewezen als archeologisch monument. De gemeente heeft haar monumentenbeleid onlangs vastgelegd in de 'Erfgoedverordening gemeente Wijk bij Duurstede 2010'.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- bescherming van monumenten is van belang, echter monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet en daarom niet voorzien van een aanduiding in dit bestemmingsplan;
- het Beschermd dorpsgezicht wordt als volgt beschermd op de verbeelding:
  - gedetailleerde bouwvlakken waarmee de bestaande structuur nauwgezet wordt vastgelegd;
  - dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht', waarmee ook de parcellering, kapvorm en nokrichting zijn beschermd;
  - de binnen het Beschermd dorpsgezicht aanwezige rijksmonumenten zijn reeds beschermd op basis van de Monumentenwet.

## 2.2

### **Ruimtelijke structuur**

#### Huidige situatie

Langbroek is een aantrekkelijke kern in het buitengebied ten noorden van de stad Wijk bij Duurstede. De kern ligt op de overgang van de Heuvelrug naar de Kromme Rijn. Het dorp wordt van oudsher gekenmerkt door lintbebouwing langs de Langbroekerdijk en de Cother- en Doornseweg. Deze wegen vormen het centrale assenkruis door het dorp. De Langbroekerdijk vormt een bebou-

---

<sup>3</sup> Toelichting bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet in Neerlangbroek, gemeente Langbroek, 12 mei 1966.

wingslint langs de voormalige ontginningsas. De Cother- en Doornseweg vormt de doorgaande weg van Cothen naar Doorn. De bebouwing aan deze wegen heeft een gevarieerd karakter met veelal individuele, vrijstaande panden. In deze linten zijn verspreid diverse niet-woonfuncties aanwezig, waaronder de supermarkt en een restaurant. De percelen langs de Cother- en Doornseweg zijn groter dan in de woonstraten. De woonstraten zijn achter deze wegen gelegen. Het verschil in functies en grootte van de percelen vergt een gedifferentieerde bestemmingsregeling voor de Cother- en Doornseweg en de woonstraten.

De kern bestaat grofweg uit drie bebouwde kwadranten rondom de kruising. Het vierde kwadrant is open. De bebouwing richt zich hier naar buiten. De langgerekte vorm van de nieuwere woonbuurten is bepaald door de oorspronkelijke verkaveling, de buurten zijn gebouwd op één of meer cope-kavels. Slechts de noordoostelijke buurt onttrekt zich aan dat stramien. Aan de westzijde is de kern grotendeels ingepakt met het landgoed Lunenburg en boomgaarden. Aan de noordoostzijde wordt de kern begrensd door de volkstuinten en de sportvelden. Aan de zuidwestzijde ligt een terrein van een (voormalig) bedrijf.

## **Beleid**

### **Langbroek**

In het Streekplan van Provincie Utrecht zijn rode contouren opgenomen rondom de kern Langbroek. Nieuwe dorpsbebouwing dient ontwikkeld te worden binnen deze contouren. De contouren liggen strak om de bestaande dorpsbebouwing heen. In het noordoosten is de contour om het volkstuintencomplex gelegd zodat, nu het gebruik van deze tuinen terugloopt, bij verdere leegloop woningbouw op deze locatie kan worden gerealiseerd. De sportvelden liggen buiten de contour. Het gebied 'De Boomgaard II' ligt binnen de rode contour. Verdere uitbreiding van de kern is in beginsel niet wenselijk.

Langbroek ligt in het Nationaal Landschap Rivierengebied, zoals is opgenomen in de Nota Ruimte van het rijk. Kernkwaliteiten zijn:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- samenhangend stelsel van rivier-uiteerwaard-oeverwal-kom;
- samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier.

In algemene zin geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo 0). (Later bij motie: migratiesaldo 0 houdt in dat als er een vertrekoverschot is, dit wel mag worden gecompenseerd, totdat het vertrekoverschot weer 0 is).

### **Beleid voor gebied rondom Langbroek**

Langbroek en omgeving staat bekend om zijn landgoederen en kastelen. Het gebied van de Langbroekerwetering vormt de kern van het Belvédèregebied Heuvelrug en Kromme Rijn. Het dankt zijn verweving van functies en waarden voor een belangrijk deel aan de in Nederland cultuurhistorisch unieke combi-

natie van cope-ontginningen en landgoederen. Om het bijzondere karakter van het gebied rondom de Langbroekerwetering te behouden vindt de provincie uitbreiden van de verstedelijking door het toevoegen van rode elementen hier ongewenst<sup>4</sup>. De Langbroekerwetering en de Cothergrift zijn aangewezen als ecologische verbinding en lopen door het dorp. Grote delen van het Langbroekerweteringgebied zijn aangewezen als stiltegebied. De kern Langbroek ligt tussen twee stiltegebieden.

#### Ontwikkelingen

In het Streekplan worden de volgende ontwikkelingen voorzien in Langbroek: Verdere verstedelijking van de kern zou zo veel mogelijk beperkt zou moeten blijven.

In de Dorpsvisie Langbroek worden de volgende ontwikkelingen voorzien:

Dorpsuitbreiding kan plaatsvinden bij de Marijkelaan/SVL. Een nieuw dorpsplein, een levendige voorzieningen-, activiteiten- en ontmoetingsplek, zal worden gecreëerd op de locatie SVL/Marijkelaan. De sportvoorzieningen worden hiertoe geherstructureerd (kunstvelden) en verplaatst in noordelijke richting.

Grotere ontwikkelingen, zoals de eventuele herontwikkeling van het bedrijf Uem en Wennekes, maar ook de Oranjehof wordt in dit bestemmingsplan niet meegenomen.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- de lintbebouwing langs de Cother- en Doornseweg en Langbroekerdijk omvatten grotere percelen en gevarieerdere functies. In dat kader worden meer bebouwingsmogelijkheden geboden dan op de percelen in de achterliggende straten.

### 2.3

#### **Functionele structuur**

##### Huidige situatie algemeen

In Langbroek zijn de maatschappelijke, detailhandels-, bedrijfs- en horecafuncties voornamelijk langs de Cother- en Doornseweg gesitueerd of langs de Langbroekerdijk. Nabij de kerk en de kruising van de Cother- en Doornseweg en de Langbroekerdijk is enige concentratie van voorzieningen ontstaan.

Achter de linten liggen voornamelijk de woonfuncties. Op de binnenterreinen achter de linten is sprake van bedrijven, zoals het tuincentrum en bijvoorbeeld een 'doe-het-zelfzaak'.

In het noordoosten wordt de kern afgerond door aan de ene zijde van de Doornseweg de volkstuinten en aan de andere zijde de sportvoorzieningen.

---

<sup>4</sup> Streekplan 2005-2015, Provincie Utrecht

### 2.3.1

#### **Wonen**

##### Huidige situatie

Er staan circa 750 woningen in Langbroek. De woningen bestaan uit veel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en kleine rijtjes. Het merendeel daarvan is een koopwoning. De druk op de Langbroekse woningmarkt is hoog. Er is sprake van zowel een kwalitatief als kwantitatief tekort. Dat laatste zit hem vooral in het onvoldoende aansluiten van het woningaanbod op de (toekomstige) vraag. Het kwalitatieve tekort wordt veroorzaakt doordat de samenstelling van de voorraad huurwoningen op onderdelen niet optimaal aansluit op de samenstelling die in de toekomst gewenst is. Door de vergrijzing bestaat er meer behoefte aan geschikte seniorenwoningen. Ook komen veel huurwoningen door het regionale toewijzingssysteem niet terecht bij inwoners van Langbroek.

##### Ontwikkelingen en beleid

De gemeente Wijk bij Duurstede zet in de Woonvisie in op 100 nieuwe woningen in Langbroek in de periode 2004-2015. Hierbij staat het vergroten aanbod van woningen voor alle doelgroepen, gericht op doorstroming en huisvesting van de doelgroepen ouderen en jongeren centraal. De gemeente streeft naar een woon-zorgcomplex (wozoco) met woningen en zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen, zodat ouderen in Langbroek kunnen blijven wonen.

In het kader van de te verwachten vergrijzing en uitstroom van huishoudens uit Langbroek is het uitgangspunt het creëren van een woningmarkt die aansluit bij de wens om de vitaliteit en leefbaarheid in het dorp te behouden en te versterken. De (inbreidings)locaties waar op korte of langere termijn woningbouw kan plaatsvinden, zijn:

- Brandweer- en Kruisgebouw Julianalaan;
- Gymzaal Weidedreef;
- Uem en Wennekes;
- Spar Langbroekerdijk;
- Kerk Cotherweg N227;
- Volkstuinencomplex (langere termijn door mogelijke 'contourverevening');
- SVL/Marijkelaan;
- Bedrijventerrein Margrietlaan en omstreken.

Daarnaast is van belang dat er mogelijkheden zijn voor het aanpassen/opplussen van bestaande woningen voor senioren en het bouwen van nul-tredenwoningen<sup>5</sup>.

Beleid is ook om de geldende (bouw)mogelijkheden ten minste te handhaven. Dat betreft bijvoorbeeld de bouwdiepte, de hoeveelheid aan- en bijgebouwen en dergelijke. Binnen dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met kleinschalige ontwikkelingen en uitbreidingen aan de achterzijde van de perce-

---

<sup>5</sup> Dorpsvisie Langbroek, 22 april 2008, Inbo/Wissing

len, zoals dat is verwoord in de Discussienota flexibele, eenvoudige en betrouwbare bestemmingsplannen<sup>6</sup>.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is aangegeven als sprake moet blijven van aaneengeschakelde, dan wel halfvrijstaande en vrijstaande woningen;
- Uitgangspunt is dat er geen woningen worden wegbestemd;
- Binnen dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor uitbreidingen aan de achterzijde van de percelen, behorend bij de woningen. Er wordt flexibiliteit in de maatvoeringen aangebracht, bijvoorbeeld door ruime bouwblokken.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden; maximaal 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Op grote percelen langs de Cother- en Doornseweg en de Langbroekerdijk wordt een maat van 75 m<sup>2</sup> gehanteerd;

- Op bijgebouwen zijn kappen mogelijk;
- Beroepsuitoefening aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert, wordt in de regels mogelijk gemaakt. Aangesloten wordt bij de beleidsregels die voor de toepassing van artikel 3.23 Wro zijn vastgesteld.
- Kelders zijn bij recht mogelijk onder de bebouwing;
- Vanwege de voortgang van dit bestemmingsplan en de onduidelijkheden ten aanzien van de ontwikkelingslocaties, zijn deze niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen worden geregeld in separate bestemmingsplannen;
- Het aanpassen van bestaande woningen is mogelijk binnen de woonbestemming in dit bestemmingsplan. Langs de Cother- en Doornseweg wordt vanwege de grootte van percelen en woningen, de maat van het bouwblok 14 m diep, in plaats van 12 m;
- Ten behoeve van mantelzorg is een regeling (bij recht) opgenomen, deze regeling is bedoeld voor mantelzorg voor maximaal twee personen.

---

<sup>6</sup> Discussienota flexibele, eenvoudige en betrouwbare bestemmingsplannen, gemeente Wijk bij Duurstede, 2008

### 2.3.2

#### **Detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijven**

##### Huidige situatie

In Langbroek is een supermarkt aanwezig en een bloemenwinkel. Verder is er ook een doe-het-zelfzaak aanwezig. Er is geen sprake van clustering. Het draagvlak is beperkt door het kleine aantal inwoners en het wegvloeien van koopkracht naar andere aankoopgebieden of -manieren. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid, de aantrekkelijkheid als woonkern en de wensen van de bevolking is behoud van dagelijkse voorzieningen in het dorp belangrijk. Zeker met de toenemende vergrijzing<sup>7</sup>.

Er is een café-restaurant, gelegen aan de Langbroekerdijk.

De bedrijven liggen verspreid over het dorp. Aan de Margrietlaan is een concentratie van bedrijven ontstaan.

##### Ontwikkelingen en beleid

Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van een supermarkt in de kern. Noodzakelijke ontwikkelingen ter instandhouding van een supermarkt in deze kernen zullen vanuit de gemeente ondersteund worden<sup>8</sup>. Gedacht wordt aan verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt.

Kleinschalige en passende werkvoorzieningen aan huis (functiemenging) wordt vooral ook passend geacht langs de centrale assen Cothor- en Doornseweg en Langbroekerdijk. Hiertoe dient de maximale oppervlakte om op de centrale assen in Langbroek een aan huis gebonden beroep uit te oefenen te worden vergroot. Dit ten behoeve van de gewenste functiemenging door de vestiging van activiteiten. Denk aan galeries, zakelijke dienstverlening en dergelijke.

##### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De detailhandelsvoorzieningen en de horecavoorziening krijgen een gemengde bestemming. Daar waar sprake is van een combinatie met een woning, zal in ieder geval moeten worden gewerkt met de bestemming 'Gemengd'. Horeca wordt alleen toegestaan op plaatsen met een aanduiding, vanwege de specifieke eisen. Er is een 'Staat van Horeca-activiteiten' van toepassing;
- De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en nokhoogten zijn weergegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing, dit is aangegeven op de verbeelding;
- Overige ontwikkelingen zijn of wel nog niet voldoende uitgewerkt, of worden te zijner tijd in een apart bestemmingsplan geregeld. Gedacht

---

<sup>7</sup> Dorpsvisie Detailhandel

<sup>8</sup> Detailhandelsnota (2007)

- kan worden aan het terrein van Uem en Wennekes en de mogelijke verplaatsing van de supermarkt;
- Ten behoeve van kleinschalige en passende werkvoorzieningen aan huis (functiemenging) wordt langs de centrale assen Cother- en Doornseweg en Langbroekerdijk een grotere maximale oppervlakte gehanteerd van 60 m<sup>2</sup> ( normaal 40 m<sup>2</sup>) om een aan huis gebonden beroep uit te oefenen;
  - De bestaande bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegelaten, tenzij er op dit moment een hogere categorie aanwezig is. In dat geval wordt dat bedrijf specifiek toegelaten in de regels en op de verbeelding. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegelaten;
  - Nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in Langbroek op basis van de Dorpsvisie. In dit bestemmingsplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden van het geldend bestemmingsplan gehandhaafd.

### 2.3.3

#### **Maatschappelijke voorzieningen**

##### Huidige situatie

De volgende maatschappelijke en sportvoorzieningen zijn te vinden in Langbroek:

Sportpark Oranjehof in Langbroek bestaat uit een aantal voetbalvelden en tennisbanen met rondom bijbehorende lage bebouwing. Voor het sportpark is een parkeerterrein aan de Marijkelaan. De sportvereniging Langbroek voorziet in voetbal, gymnastiek, tennis en badminton.

Aan de Marijkelaan ligt de Openbare Basisschool Piet de Springer. Aan het Kerkeland ligt de Christelijke basisschool 'School met de bijbel' en de gymzaal. Het leerlingenaantal zal volgens de prognoses afnemen, echter de scholen zullen niet verdwijnen. Volgens de prognoses zal het aantal leerlingen van beide scholen samen dalen tot ongeveer 190 in het jaar 2010. In de periode daarna zal sprake zijn van een verdere daling tot ongeveer 140 leerlingen of een zekere stabilisatie.

Langbroek heeft verder een huisarts, een fysiotherapeut en een dorps huis. Hierin is onder andere de Schietvereniging SV Tref actief. Aan de brink staat de (hervormde) kerk. De Oud gereformeerde kerk staat langs de Cotherweg.

##### Ontwikkelingen en beleid

Voor het sportcomplex Oranjehof is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat geen deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan. Het terrein krijgt op termijn een nieuwe inrichting met een nieuwe parkeervoorziening en entree en nieuwe kleedkamers/kantine. Kunstgras brengt het aantal velden terug en geeft ruimte aan de ontwikkeling van een dorpsplein bij de Marijkelaan. Tevens zal worden onderzocht of de gymzaal aan de Weidedreef kan worden verplaatst naar het sportcomplex Oranjehof of zal de combinatie worden ge-

zocht met basisschool Piet de Springer. Dit mede met het oog op de combinatie sport, onderwijs en welzijn.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande maatschappelijke functies krijgen een passende maatbestemming. Er is aangesloten bij de mogelijkheden uit het geldende plan. Daar waar mogelijk en nodig wordt ruimte voor flexibiliteit in uitbreiding geboden. Er wordt een bebouwingspercentage opgenomen dat aansluit bij de bestaande bebouwing en eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

#### 2.3.4

### **Verkeer**

#### Huidige situatie

De Cother- en Doornseweg (N227) vormt de doorgaande weg van Cothen naar Doorn en verzorgt de ontsluiting van Langbroek. Deze weg fungeert als verbindingsweg tussen Wijk bij Duurstede en de A12 bij Maarn. De Langbroekerdijk kruist deze weg en vormt de ontsluiting van de woonbuurten erachter. De twee noordelijke buurten hebben ook een aansluiting op de Cother- en Doornseweg. Er is een busverbinding met Wijk bij Duurstede en Driebergen/Zeist, via de Cother- en Doornseweg.

De Cother- en Doornseweg vormt een barrière in het dorp, door de grote hoeveelheid verkeer dat daar gebruik van maakt.

#### Ontwikkelingen

De oversteekbaarheid van de Cother- en Doornseweg dient verbeterd te worden, evenals de inpassing van de weg in het dorpsbeeld. De gemeente streeft naar het terugdringen van de overlast en scheidende werking van de Cother- en Doornseweg door het verbeteren van de openbare ruimte en oversteekplaatsen passend binnen het dorps karakter van Langbroek.

De beide belangrijkste entrees van het dorp aan de noord en zuidzijde kunnen worden gemarkeerd door bebouwing, openbare ruimte, beplanting of een bijzonder object. Het bestemmingsplan biedt hier binnen de verkeersbestemming ruimte voor. In de Dorpsvisie wordt de wens uitgesproken de bestaande Brink autovrij te maken, de bedrijfsbebouwing (Doe-het-zelfwinkel Van Dijk) mogelijk te verplaatsen en de openbare ruimte opnieuw in te richten.

Ten behoeve van recreatie en toerisme dient het fiets- en wandelnetwerk te worden uitgebreid.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Verkeersmaatregelen en eventuele herinrichting kan plaatsvinden binnen de verkeers- en verblijfsbestemming. Ook uitbreiding van het fiets- en wandelnetwerk is mogelijk binnen de verkeers- en verblijfsbestemming.

### 2.3.5

#### **Groen, openbare ruimte en water**

##### Huidige situatie

De belangrijkste openbare ruimte van Langbroek is de Brink. Hier staan enkele leilinden. De begraafplaats ligt midden in het dorp en vormt een groen element.

Daarnaast bepalen de Cother- en Doornseweg en de Langbroekerdijk de openbare ruimte in het dorp. Langs de Doornseweg staat boombeplanting. Daarnaast liggen er in de woonbuurten ook speelveldjes en plantsoenen. De Margrietlaan heeft aan een zijde een boombeplanting.

Ook de Julianalaan is gemarkeerd door eenzijdige boombeplanting. De bebouwingsrand van Langbroek is door een halfopen inrichting van het groen verbonden met het landelijke gebied<sup>9</sup>.

De volkstuinen en het sportcomplex vormen de overgang van het dorp naar het buitengebied.

In het plangebied liggen enkele grotere watergangen, zoals de Langbroekerwetering en de wetering rondom de wijk de 'Boomgaard'.

Langbroek is een aantal locaties rijk die geschikt zijn om er evenementen en grootschalige activiteiten te laten plaatsvinden<sup>10</sup>.

Deze locaties zijn de volgende:

1. De Brink, geschikt voor zeer kleinschalige evenementen;
2. Sportvelden voor kleine en middelgrote evenementen.

Voor de evenementen op deze locaties dient een vergunning op basis van de APV te worden aangevraagd.

Verder worden de weilanden in de nabijheid van de sportvelden gebruikt voor middelgrote en grote evenementen. Deze locatie ligt echter niet in het plangebied.

##### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- de openbare ruimte valt binnen de verkeers- en verblijfsbestemming, uitgezonderd de terreinen met een andere functie, zoals de begraafplaats;
- de locaties De Brink en de Sportvelden zijn mede als evenemententerrein bestemd;
- in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', is ruimte voor speelplekken voor kinderen en jongeren. Dit wordt niet apart aangeduid, maar opgenomen in de doeleindenomschrijving, zodat het overal mogelijk is. Dit bevordert de flexibiliteit;
- uitgeefbaar groen wordt als wonen bestemd. Het overige groen betreft voornamelijk bermen en kleine groenperken, deze passen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';

---

<sup>9</sup> Groenstructuurplan concept, juni 2008

<sup>10</sup> Toetsingskader Evenementennota (2004)

- de grotere watergangen, zoals de Langbroekerwetering en de wetering rondom de wijk de 'Boomgaard', krijgen een bestemming 'Water'.



# Uitvoerings- aspecten 3

## **3.1**

### **Bodem**











In het kader van de onderzoeksplicht dient onder meer de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan vastgesteld teneinde actief bodembeheer te kunnen voeren. Dit maakt het mogelijk om verantwoord om te gaan met (veelal) licht verontreinigde grond in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Per 1 januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden voor waterbodems en per 1 juli 2008 is het in werking getreden voor landbodems. De gemeente heeft een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, met een indeling in gebruik van: wonen, industrie en overig (landbouw en natuur). Voorlopig wordt er gebruik gemaakt van het overgangsrecht, waarbij de gemeente gebruik blijft maken van de bodemkwaliteitskaart en bijbehorend bodembeheerplan.

Onderstaande kaart geeft de bodemkwaliteit in Langbroek weer.



Bodemkwaliteit Langbroek

Legenda	
<b>Bodemkwaliteitskaartenzones</b>	
	Cothen & Langbroek, bebouwing voor 1900
	Bebouwing 1900 - 1940
	Bebouwing vanaf 1940
<b>Bodemkwaliteitskaartenzone landelijk gebied</b>	
	Overig
<b>Status ondergrondse tanks</b>	
	Tank is verwijderd
	Gereinigd, maar nog aanwezig
	Gereinigd en afgevuld
	Onbekend
<b>Ernstige gevallen per perceel en per adres</b>	
	Ernstige gevallen
	Ernstige gevallen

Volgens de Bodemkwaliteitskaart d.d. mei 2002 is Langbroek opgedeeld in vier verschillende zones:

- bebouwing van voor 1900;
- bebouwing tussen 1900 - 1940;
- bebouwing na 1940;
- landelijk gebied (noordelijk deel).

#### Bebouwing van voor 1900

Deze zone beslaat het oude deel van de bebouwde kom van Langbroek.

In deze zijn diverse lichte verhogingen aangetroffen. Echter de parameter lood is sterk verhoogd in dit gebied.

#### Bebouwing tussen 1900 - 1940

Deze zone omvat alle bebouwing in Langbroek ontwikkeld tussen 1900 en 1940. De algemene bodemkwaliteit is goed, behoudens enkele lichte verhogingen.

#### Bebouwing na 1940

Deze zone omvat alle bebouwing in Langbroek ontwikkeld vanaf 1940. De algemene bodemkwaliteit is goed, behoudens enkele lichte verhogingen.

#### Landelijk gebied

Deze zone omvat het noordelijk deel van het landelijk gebied van de gemeente Wijk bij Duurstede.

De algemene bodemkwaliteit is goed, behoudens enkele lichte verhogingen.

#### Conclusie

De algemene conclusie is dat voor de zone “Bebouwing van voor 1900” er een sterke verontreiniging van Lood is aangetroffen. Dit kan mogelijk een probleem geven met grondverzet of werkzaamheden in de grond. Voor bebouwing geeft dit in het algemeen geen probleem.

In de overige zones zijn slechts enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. De lichte verontreinigingen vormen in het algemeen geen problemen met grondverzet of werkzaamheden in de grond.

Als kanttekening bij de bovenstaande kwaliteit moet gemeld worden dat de bodemkwaliteitskaart van de gemeente gedateerd is. Volgens het Besluit Bodemkwaliteit heeft de gemeente de toestemming om de komende 5 jaar nog gebruik te maken van deze Bodemkwaliteitskaart. In de tussentijd wordt er in samenwerking met omliggende gemeente en de Milieudienst Zuidoost Utrecht nieuw bodembeleid opgesteld. Dit kan betekenen dat voor sommige gebieden de bodemkwaliteit verslechterd en voor andere gebieden deze mogelijk beter wordt. De huidige kwaliteit is dus een globale inschatting.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Er worden echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

### 3.2

## Water

#### Waterbeleid

Een van de speerpunten van de Nota Ruimte is het behoud en de versterking van het watersysteem. Met het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatver-

andering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. De norm voor afvoer van overtollig water is 1,5 liter per seconde per ha. Het huidige watersysteem is op basis van deze norm aangelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan deze kwantiteitsnorm.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

De gemeente Wijk bij Duurstede en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben, in samenwerking met de overige waterpartners, een gemeentelijk Waterplan voor stedelijk gebied opgesteld. Hierin zijn de ambities van de gemeente met betrekking tot alle waterthema's vastgelegd. Doelstellingen uit het waterplan zijn:

- een veilig, schoon, gezond en boeiend watersysteem voor mens en natuur, nu en in de toekomst;
- een inrichting van het gebied die veilig is bij extreme neerslag, hoge rivierstanden of extreme droogte;
- een optimaal ingerichte (afval)waterketen waarbij schoon en vuil water gescheiden zijn;
- dat er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de beleving en het beheer van het water;
- behoud en waar mogelijk verbetering van de waterkwaliteit, ecologische, cultuurhistorische, agrarische, recreatieve en toeristische waterfunctie;
- water als 'drager' van nieuwe plannen.

Voor het waterbeheer hanteert het waterschap de uitgangspunten die zijn vastgelegd in onder meer Keur en "Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder meer de maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van Provincie Utrecht.

### Dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan komen geen waterkeringen voor en het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor verruiming van het hoofwatersysteem. De Langbroekerwetering is een hoofdwatgang met de status van een waterlichaam in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Grondwater leidt in de gemeente op enkele plaatsen tot problemen. Voor Langbroek kunnen problemen met betrekking tot de stijging van het grondwater spelen of gaan spelen. In het plangebied ligt een rioolpersleiding.

### Beveiliging tegen overstromingen en wateroverlast

Algemene doelstelling is het garanderen van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: waterkeringen, ruimte voor het hoofwatersysteem, de 'bergingstrits' (vasthouden, bergen en afvoeren) en wateroverlast.

### Oppervlaktewaterkwantiteit waterschap en gemeente:

Een toename van de verharding van meer dan 250 m<sup>2</sup> door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater van dit oppervlak komt versneld tot afvoer. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren (keuze maken voor opties die relevant zijn voor onderhavig bouwplan) (op volgorde van voorkeur):

- het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem;
- het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als richtlijn stellen wij dat de grootte van het extra oppervlaktewater 10-15% van het extra verharde oppervlak is. Bij grote ontwikkelingen dient niet de richtlijn te worden gehanteerd, maar dient de benodigde waterberging te worden berekend in samenspraak met het waterschap.

Ten aanzien van dempingen of vergravingen, bouwen langs waterkeringen en (in de toekomst) toename verhard oppervlak van alle wateren wordt in de regels gewezen op de ontheffingen in kader van Wvo, Keur en Legger en de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) als bevoegd gezag.

Ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor (grond)water dienen besproken te worden in kader van de watertoets met de waterbeheerders, zoals Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Rijkswaterstaat en Provincie Utrecht.

### Grondwater

Met betrekking tot ondiep grondwater het volgende. Kelders en andere ondergrondse constructies dienen dampdicht aangelegd te worden. Hierdoor wordt in de toekomst voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

### Waterkwaliteit en ecohydrologische variatie

Ook in de (afval)waterketen wordt de 'kwaliteitstrits' als uitgangspunt gehanteerd. De riolering is gericht op het afvoeren van afvalwater naar de afvalwaterzuivering. Dit betekent dat:

- vervuiling van neerslag op verhardingen wordt voorkomen;
- het oppervlak aan verhardingen is geminimaliseerd en waar mogelijk zijn verhardingen waterdoorlatend;
- hemelwater van schone verharde oppervlakken wordt afgevoerd op de bodem (infiltratie) of naar oppervlaktewater.

Voor nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met deze 'kwaliteitstrits'. In het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 (Provincie Utrecht) wordt gestreefd naar afkoppeling van het verharde oppervlak voor nieuwbouw, waarbij gemiddeld 80% niet aan het riool wordt gekoppeld.

Conform Milieubeleidsplan Wijk bij Duurstede en waterkwaliteitbeleid waterschap: Bij het schoon houden van hemelwater is het van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water:

- de vervuiler betaalt;
- de gebruiker betaalt;
- sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- resultaatverplichting in 2015;
- stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage eenheid richting Brussel worden de waterlichamen aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km<sup>2</sup> of meer. Volgens de gestelde definitie is de Langbroekerwetering als waterlichaam aangemerkt (met code NL14\_1) Dit waterlichaam voldoet op dit moment nog niet aan de gestelde ecologische doelen. Maatregelen als verbreden van watergangen en aanleggen natuurvriendelijke oevers moeten worden uitgevoerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de KRW-doelen opgenomen te worden, dat wil zeggen kansen benutten om de maatregelen te kunnen uitvoeren. Belangrijk is om ruimte te creëren voor natuurvriendelijke oevers en verbreding van watergangen.

### Goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies

Algemene doelstelling is het behouden of vergroten van goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies. Hierbij wordt aandacht besteed aan: bodemdaling, watertekort, functieveranderingen en vaarwegen. In het plangebied spelen geen problemen met betrekking tot bodemdaling en zijn er geen grootschalige functiewijzigingen te verwachten.

De Langbroekerwetering is officieel geen vaarweg. Motorboten en recreatievaart is niet toegestaan. Extensief watergebruik, bijvoorbeeld voor kano's is wel toegestaan. Met betrekking tot watertekort ligt het plangebied in een gevoelig gebied. Met name ten tijde van nachtvorstbestrijding bij fruitteelt ligt er een opgave. In het kader van andere planprocessen, zoals het watergebiedsplan van het waterschap worden hier maatregelen voor uitgevoerd.

### Goede beheersbaarheid van het watersysteem

Algemene doelstelling is het behouden of verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem. Het plangebied betreft een bestaande situatie waardoor dit aspect niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Bij ontwikkelingen dient langs watergangen ruimte vrijgehouden te worden (geen obstakels) voor beheer en onderhoud. Voor hoofdwatergangen geldt een beschermingszone van 5 m, voor tertiaire watergangen 2 m. Voor waterkeringen gelden andere beschermingszones en wordt verwezen naar de Keur van het waterschap.

### Watertoets

De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht.

In het kader van dit bestemmingsplan en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, bijvoorbeeld Oranjehof heeft het waterschap reeds advies gegeven.

## 3.3

### **Geluid**

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft in de 'Geluidsnota gemeente Wijk bij Duurstede' het gemeentelijk geluidbeleid neergelegd.

De doelstelling van de geluidsnota is in eerste instantie voor burgers, bedrijven en andere belanghebbenden binnen de gemeente inzichtelijk te maken hoe de wettelijke taken en verplichtingen worden ingevuld. Ook is aangegeven hoe, bovenop het wettelijk raamwerk, voor de toekomst een hoogwaardige geluidskwaliteit voor de inwoners van Wijk bij Duurstede kan worden gerealiseerd.

### Verkeerslawaa i

In het kader van de Wet geluidhinder 2007 bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De volgende wegen in het plangebied hebben een zone, te weten:

Cother- en Doornseweg en de Langbroekerdijk A, deze hebben een wettelijke zone van 200 m. De overige wegen kennen geen zone, omdat daarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

### Railverkeerslawaa i

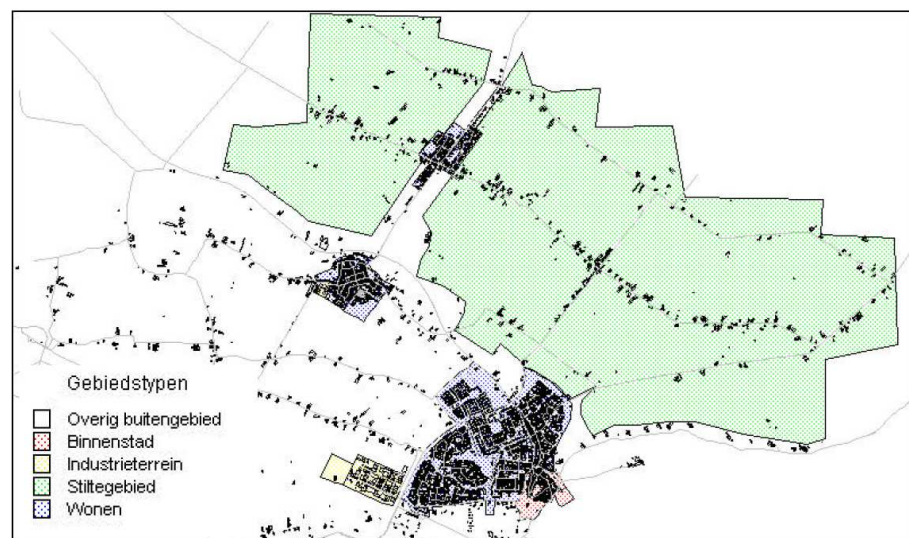
Er komt geen spoorlijnen voor in de omgeving van het plangebied.

### Industrielawaa i

Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein in het kader van industrielawaa i in de omgeving van het plangebied.

### Gebiedstype

Met behulp van een gebiedsgerichte aanpak zijn oplossingen gezocht in de Geluidsnota voor het spanningsveld tussen wonen, werken en recreëren en in de stiltegebieden. Door gebiedsgericht gewenste geluidskwaliteiten te benoemen, wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de aanwezige geluidsbronnen en tevens optimaal rekening gehouden met het specifieke gebruik van een gebied.



Per gebiedstype is de (gewenste) streefwaarde geformuleerd. Dit is het referentieniveau van het achtergrondgeluid dat gemiddeld in de wijk/het gebied aanwezig moet zijn ter plaatse van gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Plaatselijke afwijkingen zijn mogelijk tot 5 dB(A) boven

de streefwaarde, mits dit binnen het gebied zelf weer wordt gecompenseerd. Bij grotere overschrijdingen van de streefwaarde moet dit apart worden gemotiveerd en vastgelegd.



Provinciale Stiltegebieden, uitsnede Streekverbeelding 7.3 (Langbroek is omcirkeld)

Langbroek ligt tussen twee stiltegebieden. Op basis van de gemeentelijke Geluidsnota geldt voor de stiltegebieden een streefwaarde van 40 dB(A).

#### De Cother- en Doornseweg

Langs de Cother- en Doornseweg zijn 10 A-lijst woningen en verschillende B-lijst woningen gelegen<sup>11</sup>. Een sanering ingevolge de Wet geluidhinder zal rond de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan worden afgerond voor een deel van het traject tussen de Julianalaan en de Langbroekerdijk. De geluidsbelasting van de rest van het traject is echter ook aan de hoge kant, ook nu nog, na gebruik van 'stil asfalt'.

Het streven is, op basis van de dorpsvisie, om overlast van de Cother- en Doornseweg terug te dringen door het verbeteren van de openbare ruimte en oversteekplaatsen passend binnen het dorpse karakter van Langbroek. Hiertoe wordt de Cother- en Doornseweg heringericht tussen de Langbroekerdijk en

---

<sup>11</sup> Eind jaren '90 moesten gemeenten woningen voor de A-lijst en B-lijst aanmelden. Woningen die voor deze lijsten werden aangemeld, waren woningen waarvan de gemeente destijds heeft besloten dat het treffen van maatregelen aan de gevel (i.t.t. overdrachtsmaatregelen of bronmaatregelen) de enige oplossing is om de woning te saneren. Hiervoor is in beperkte mate subsidie van het Rijk beschikbaar. In de praktijk komt dit er op neer dat alleen bij de woningen op de A-lijst geluidsisolerende maatregelen kunnen worden getroffen.

Kerkeland tot duidelijke 50 km-straat. Het doorgaande karakter kan daardoor echter niet worden aangetast, zo geeft de provincie aan.

Voor oplossingen is medewerking van de wegbeheerder (de provincie) nodig. De Cother- en Doornseweg staat niet in de top 5 van provinciale wegen die aangepast zullen worden om geluidsoverlast te reduceren. Overleg is dus nodig. Mogelijke maatregelen zijn:

- onderzoek naar netwerkmaatregelen in samenwerking met omliggende gemeenten en de provincie;
- aansluiten bij de studies om de doorstroming van de N229 te vergroten en daarmee de Cother- en Doornseweg te ontlasten.

Voor de nabije toekomst worden waar nodig, bij nieuwe situaties en/of bestemmingsplanprocedures hogere grenswaarden aangevraagd voor de woningen binnen de invloedssfeer van deze weg.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt moet rekening gehouden worden met de gemeentelijke Geluidsnota en daarmee de Wet geluidhinder (Wgh). Nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moeten voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met het geluidniveau binnen woningen.

### 3.4

#### **Luchtkwaliteit**

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

#### Rapport luchtkwaliteit 2005

Op basis van autonome ontwikkelingen is berekend dat de luchtkwaliteit wat betreft NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zonder maatregelen te nemen overal in de gemeente Wijk bij Duurstede voldoet aan de norm. In 2005 was sprake van overschrijding van de etmaalgemiddelde grenswaarde PM<sub>10</sub> langs de Doornseweg ter hoogte van het Beschermd Dorpsgezicht. In het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Utrecht (Provincie Utrecht, 15 april 2008) is opgenomen dat er in Wijk bij Duurstede geen saneringsopgave ligt.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen toegelaten die leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project.

### 3.5

#### **Externe veiligheid**

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 wordt het externe veiligheidsbeleid verwoord. Dit beleid houdt een bewuster en, in de richting van de burger, opener omgaan met externe veiligheid in.

Het beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk binnen die inrichting. Dit risico is een maatstaf voor de persoonlijke veiligheid van mensen die in de omgeving van een risicovolle activiteit wonen of werken (objecten).

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat per jaar een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting waar een ongeval plaatsvindt waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting.

Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en uit de Handreiking Groepsrisico. Onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

#### Inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Bevi. Op de provinciale risicokaart zijn geen inrichtingen weergegeven. Ook zijn er geen inrichtingen gelegen buiten het plangebied met een invloedsgebied tot in het plangebied.

#### Vervoer over spoor

In het plangebied en omgeving is geen spoorlijn gelegen relevant voor externe veiligheid.

#### Vervoer over weg

Om de veiligheid te vergroten is een routing gevaarlijke stoffen gewenst. Daarom is in de raad van 16 september 2008 de Routing Gevaarlijke Stoffen vastgesteld. De route gevaarlijke stoffen is vastgesteld door het aan wijzen van de N229 en de 'rondweg' om de Geer richting bedrijfsterrein Broekweg/Langshaven en het gehele bedrijfsterrein Broekweg-Langshaven. Hiermee wordt ondermeer voorkomen dat doorgaand verkeer met gevaarlijk stoffen in en om Langbroek plaatsvindt.

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het aspect externe veiligheid is in dit bestemmingsplan niet relevant.

### **3.6**

#### **Flora en fauna**

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden

onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Er hoeft hiervoor geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht, aangezien in het bestemmingsplan hiervoor geen directe bouwmogelijkheid wordt opgenomen.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Delen van het plangebied zijn aangewezen als Ecologische verbindingszone. Dit betreft de Langbroekerwetering en de Cothergrift.

Aangezien binnen het plangebied vrijwel geen ontwikkelingen plaatsvinden, leidt het bestemmingsplan niet tot extra overlast voor de flora en fauna in de bovengenoemde gebieden.

**Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor ecologisch onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet niet aan de orde is.

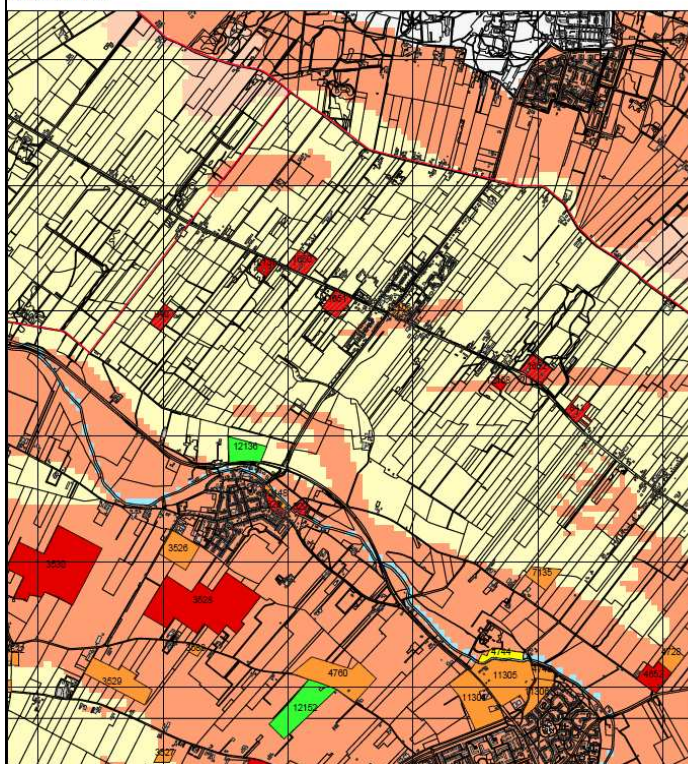
### **3.7**

#### **Archeologie**

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta en het Verdrag van Valletta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Deelgebied Noord

cthan



Legenda

- HUIZEN
- GEMEENTEN
- GRID\_1KM
- MONUMENTEN
  - archeologische betekenis
  - archeologische waarde
  - hoge archeologische waarde
  - zeer hoge archeologische waarde
  - zeer hoge arch waarde, beschermd
- TOP10 (i)c(TDN)
- PROVINCIES
- IKAW
  - zeer lage trefkans
  - lage trefkans
  - middelhoge trefkans
  - hoge trefkans
  - lage trefkans (water)
  - middelhoge trefkans (water)
  - hoge trefkans (water)
  - water
  - niet gekarteerd

Schaal 1:25000



ROB  
ArchisII

IKAW en AMK

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indiatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. In het plangebied is een archeologische monument gelegen, ter hoogte van het beschermd dorpsgezicht. In dit gebied zijn archeologische vondsten gedaan. Vanwege de oude dorpskern, met zijn ligging in het komgebied, vlak bij de overgang naar hogere dekzanden, is dit gebied aangewezen als archeologisch monument.

Het plangebied bestaat verder hoofdzakelijk uit terreinen met een lage archeologische trefkans en gedeeltelijk een hoge archeologische trefkans.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt voor het overgrote deel een lage indicatieve verwachtingswaarde. Het deel met een hoge verwachtingswaarde en het archeologisch monument krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', om eventuele aanwezige waarden te beschermen.

Plangebieden kleiner dan 100 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek (wettelijke vrijstelling Monumentenwet 1988).

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied dat indien er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten of waarnemingen worden gedaan het verplicht is,

zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, om dit te melden bij het bevoegd gezag, in deze: de minister.

### 3.8

#### **Milieuzonering**

In Langbroek wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geheel herziene uitgave 2007). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het gaat bij de omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden die in de navolgende tabel worden vermeld.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengde gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

#### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Verspreid in het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Om potentiële milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijke spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfs-

activiteiten. Het plangebied is te typeren als een 'gemengd gebied', vanwege de bedrijven die in het woongebied en langs de Cother- en Doornseweg aanwezig zijn. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven ongewenst. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 2 bedrijven uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (2007) worden toegelaten. Eén bedrijf past niet binnen deze categorieën (zie onderstaande tabel). Dit bedrijf wordt gehandhaafd, waarbij het betreffende bedrijf, als uitzondering, is toegelaten.

Naam inrichting	Adres	Omschrijving	Categorie
Gebr. Quint	Prinses Margrietlaan 13	Overig goederenvervoer over de weg	3.1

### **3.9**

#### **Kabels en leidingen**

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

# Juridische planopzet

# 4

## 4.1

### Inleiding

#### Algemeen

Het bestemmingsplan 'Langbroek' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP2008). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven.

Gekozen is voor gedetailleerde bestemming. De bestaande situatie en de geldende bestemmingsplannen zijn daar het uitgangspunt. Waar mogelijk wordt verruiming geboden. Het streven is een helder en toegankelijk plan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodige ontheffingsprocedures moeten worden gevoerd. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven en het ambtelijk apparaat wordt ontlast.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan een actueel handvat om ongewenste ontwikkelingen te weren en handhavend op te treden als dat nodig is. Anderzijds dient het bestemmingsplan voor derden zekerheid te geven over inrichting en gebruik.

De gemeente Wijk bij Duurstede kiest voor ruime bebouwingsregels in combinatie met de verbeelding en meer gebruiksmogelijkheden. Dit bevordert de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Er is gekozen voor zo min mogelijk ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden in de nieuwe bestemmingsplannen, omdat deze bevoegdheden af doen aan de eenvoud en betrouwbaarheid van een bestemmingsplan<sup>12</sup>. Zo zijn er geen algemene ontheffingsregels opgenomen. De maten in de bestemmingen zijn al enigszins verruimd, zodat geen algemene ontheffing van 10% nodig is. In de wijze van meten wordt ingegaan op de overschrijding van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen.

De regels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan vormen de standaardregels voor de nog op te stellen komplannen voor Wijk bij Duurstede en Cothen.

---

<sup>12</sup> Discussienota flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen

Voor het beschermd dorpsgezicht wordt aangesloten bij de aanwijzing. In 1966 is de Brink en de bebouwing eromheen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het geheel van de Brink met de hieraan gelegen bebouwing is niet slechts historisch en architectonisch waardevol, het vormt, mede door de goede onderlinge verhoudingen van de samenstellende delen een beeld dat uitmunt door schoonheid en dat karakteristiek is voor deze plaats. Het is daarom van belang dat bij het treffen van stedenbouwkundige maatregelen in dit gebied, of bij het wijzigen of geheel vernieuwen van de bebouwing in dit gebied, de grootst mogelijke zorg ten aanzien van het historische aspect in acht wordt genomen.

## **4.2**

### **Plansystematiek**

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt.

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

#### **Regels**

##### **Begripsomschrijvingen**

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2008 worden ook conform de SVBP2008 overgenomen.

##### **Wijze van meten**

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regels. Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als ventilatiekanalen, schoorstenen en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt. In de SVBP2008 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

### Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- aanlegvergunning.

### Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming.

### Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### Bestemmingen

In het plan worden de volgende bestemmingen onderscheiden. De gronden en bebouwing met een monofunctioneel karakter hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De woningen langs de Cother- en Doornseweg zijn bestemd als 'Wonen - 2', de overige woningen als 'Wonen - 1'. Bestaande niet-woonfuncties in Langbroek zijn als zodanig bestemd. Dat betreft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Sport', 'Recreatie - Volkstuin' en 'Maatschappelijk'. Langs de Cother- en Doornseweg en de Langbroekerdijk is ook de bestemming 'Gemengd' toegepast. Daarnaast is voor de openbare ruimte de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water' toegepast. De zelfstandige garageboxen zijn als 'Wonen - Garageboxen' bestemd.

Deze bestemmingen zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen.

De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens indien van toepassing, de maximaal toelaatbare goot- en/of nokhoogten zijn weergegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing. Dit is het geval binnen de bedrijfsbestemming, de sportbestemming en de maatschappelijke bestemming. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

## **Beschrijving van de bestemmingen**

### **Gemengd**

De bestaande detailhandel en horeca is geconcentreerd rondom het assenkruis Langbroekerdijk en Cother- en Doornseweg en heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen. Hier is namelijk sprake van enige concentratie van bestaande niet-woonfuncties (op de begane grond), met daartussen ook nog enkele woningen. Binnen deze bestemming zijn onderlinge verschuivingen mogelijk. Het wonen heeft in beginsel uitsluitend op de verdieping plaats. Dat geldt natuurlijk niet voor bestaande situaties waar op de begane grond reeds wordt gewoond. De horeca heeft een aanduiding gekregen, waardoor het alleen ter plaatse van de aanduiding is toegestaan.

### **Bedrijf**

De bestaande bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegelaten, tenzij er op dit moment een hogere categorie aanwezig is. In dat geval wordt dat bedrijf specifiek toegelaten in de regels. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegelaten. Het tuincentrum heeft een aanduiding gekregen, om te voorkomen dat elders ook tuincentra ontstaan.

### **Maatschappelijk**

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als maatschappelijk. De bebouwing ligt in een bouwvlak. Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage.

### **Wonen**

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Hierbij is onderscheid gemaakt naar de grotere woningen en grotere percelen langs de Langbroekerdijk en de Cother- en Doornseweg en de overige woonstraten. Deze hebben respectievelijk de bestemming 'Wonen 2' en 'Wonen 1' gekregen. In 'Wonen 2' is meer ruimte voor bijgebouwen en uitbreiding van het hoofdgebouw aan de achterzijde, mede vanwege de grotere percelen en woningen.

Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is aangegeven als sprake moet blijven van vrijstaande, dan wel halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Grotere percelen hebben ruimere mogelijkheden. Voor percelen in 'Wonen 2' langs de Cother- en Doornseweg en Langbroekerdijk, geldt een oppervlak van 75 m<sup>2</sup> vanwege de grootte van de percelen en woningen, en de grotere diversiteit aan functies.

Beroepsuitoefening aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert, wordt in de regels mogelijk gemaakt. Langs de Cother- en Doornseweg en de Langbroekerdijk geldt hiervoor een maat van 60 m<sup>2</sup> en in het overige plangebied een maat van 40 m<sup>2</sup>, aangezien functie-menging en bedrijf aan huis gestimuleerd wordt langs deze assen op basis van de Dorpsvisie.

Aangesloten wordt bij de beleidsregels die voor de toepassing van artikel 3.23 Wro zijn vastgesteld.

Kelders zijn bij recht mogelijk onder de bebouwing.

#### Tuin

Voor de woningen en voor zover noodzakelijk aan de zijkant van de (hoek-)woningen, is de bestemming tuin opgenomen. Hier is bouwen niet toegestaan, met uitzondering van erkers.

#### Sport en Recreatie - Volkstuin

De gymzaal is vervat in de bestemming 'Sport'. De bebouwing op het sportpark zal beperkt blijven, er is namelijk een maximaal bebouwingspercentage opgenomen en er gelden beperkte mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. De volkstuinten vallen binnen de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'.

#### Verkeer - Verblijfsgebied en Water

In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn zowel de doorgaande wegen als de lokale wegen en de verblijfsgebieden als straten en pleinen opgenomen. Hier zijn naast verkeersdoeleinden ook groen en speelvoorzieningen mogelijk. De grotere waterlopen zijn bestemd als water.

#### Groen

Het structurele groen is bestemd als 'Groen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke Groenstructuurkaart. Kleinschaliger groen is opgenomen in de Verkeersbestemming.

#### Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze bestemming betreft de te beschermen archeologische waarden. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor deze terreinen geldt een aanlegvergunning. Het ontheffingscriterium voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van plangebieden ligt in dit geval bij ingrepen kleiner dan 100 m<sup>2</sup> en/of niet dieper dan 0,3 m -mv. Er wordt dus ontheffing verleend door het college, wanneer een of beide drempels niet worden overschreden. Een vergunning is vereist wanneer beide drempels worden overschreden.

#### Waarde - Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)

Binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd' dorpsgezicht is het beschermd dorpsgezicht beschermd. De voor 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm

van de gebouwen. De karakteristieke hoofdvorm wordt in de bouwregels omschreven als de parcellering, kapvorm en nokrichting.

### **Algemene regels en overgangs- en slotregels**

#### **Anti-dubbeltelbepaling**

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgenomen in het bestemmingsplan.

#### **Gebruiksregels en overgangsrecht**

De regels bevatten geen aparte gebruiksbepaling. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorziet daarin (artikel 7.10). In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de datum waarop het bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht verkrijgt.

#### **Slotregel**

In de slotregel is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

## 5.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

## 5.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### Voorontwerpbestemmingsplan

In de gemeente Wijk bij Duurstede is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht, die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Op grond van deze verordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Voor de inspraakreacties en de beantwoording wordt verwezen naar bijlage 3 behorend bij dit bestemmingsplan.

In het kader van artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan de bekende partijen. Voor de reacties en de beantwoording wordt verwezen naar bijlage 4 behorend bij dit bestemmingsplan.

#### Ontwerpbestemmingsplan

Gedurende zes weken, vanaf donderdag 3 december 2009 tot en met vrijdag 15 januari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Langbroek' ter inzage gelegen, ingevolge afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is weergegeven in bijlage 5. De volgende aspecten verdienen op basis van de ingediende zienswijzen aanpassing in het bestemmingsplan:

#### Verbeelding

- vergroting bestemmingsvlak woning Margrietlaan 1 ten koste van de aangrenzende bedrijfsbestemming;
- aanduiding 'horeca' op de Doornseweg 14.

Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen zijn de volgende aspecten aangepast:

#### Verbeelding

- op het perceel Doornseweg 26 is een verkoopruimte aanwezig. Dit perceel krijgt de bestemming 'Gemengd';
- op het perceel Langbroekerdijk A52 is het bouwvlak in twee delen gesplitst, conform vigerend bestemmingsplan, om te voorkomen dat de huidige verkeerssituatie wijzigt zonder uitvoerbaarheidsonderzoek;
- de plangrens is aangepast. Het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Oranjehof en het (ontwerp) bestemmingsplan Doornseweg 32/Julianalaan 002 en 004 maken geen deel uit van het plangebied;
- bestemming 'Groen' toegevoegd;

#### Toelichting

- Het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Oranjehof en het (ontwerp) bestemmingsplan Doornseweg 32/Julianalaan 002 en 004 maken geen deel uit van het plangebied. Hiertoe is in de toelichting paragraaf 1.2 aangepast, door toevoeging van bovenstaande zin en een kaartje van het plangebied. Eveneens is hiertoe in paragraaf 2.3.3 het volgende opgenomen: Voor het sportcomplex Oranjehof is een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat geen deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan;
- paragraaf 1.4 is aangepast;
- in paragraaf plansystematiek onderdeel bestemming 'Groen' toegevoegd;
- in paragraaf plansystematiek onderdeel bestemming 'Sport' aangepast;
- in paragraaf 2.1 is toegevoegd: De gemeente heeft haar monumentenbeleid onlangs vastgelegd in de 'Erfgoedverordening gemeente Wijk bij Duurstede 2010';
- in paragraaf 3.3 is toegevoegd: Langs de Cother- en Doornseweg zijn 10 A-lijst woningen en verschillende B-lijst woningen gelegen. Een sanering ingevolge de Wet geluidhinder zal rond de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan worden afgerond voor een deel van het traject tussen de Julianalaan en de Langbroekerdijk;
- in paragraaf 3.5 gewijzigd: 'vervoer van gevaarlijke stoffen', vervangen door 'doorgaand verkeer met gevaarlijk stoffen';
- in paragraaf 4.2 is de beschrijving onder het kopje 'Wijze van meten' aangepast aan de daadwerkelijk opgenomen juridische regeling;
- in de toelichting was op enkele plaatsen abusievelijk 'Langbroekerwetering' gebruikt, daar waar het de 'Langbroekerdijk' betrof. Dit toelichting is op dit punt gewijzigd;
- in de toelichting is op enkele plaatsen 'plankaart' vervangen door 'verbeelding'.

## Regels

- Artikel 1 onder b: het NL.IMRO nummer is aangepast;
- artikel 1 onder e: de definitie voor aan huisverbonden beroep is aangepast;
- artikel 1 onder f: de definitie voor aan huis verbonden bedrijf is toegevoegd en verdere leden vernummerd;
- artikel 3 'Bedrijf', lid 3.1 onder g: toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Tevens zijn onder 3.1.h nutsvoorzieningen toegevoegd;
- artikel 5 'Gemengd', lid 5.1 onder e: toegevoegd 'wonen, al dan niet in combinatie met het bieden van mantelzorg en aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat voor het aan verbonden beroep maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m<sup>2</sup>', voorts artikelleden vernummerd;
- artikel 6: nieuw artikel ingevoegd Bestemming 'Groen';
- artikel 9 'Sport', uit de bestemmingsomschrijving lid 9.1 verwijderd: sportvelden, kantine, kleedkamers, toiletgebouwen en tribune;
- artikel 13 'Wonen - 1', in de bestemmingsomschrijving onder 13.1.a toegevoegd: 'wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 40 m<sup>2</sup>'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd;
- artikel 14 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving onder 14.1.a toegevoegd: 'wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m<sup>2</sup>'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd;
- in bijlage 2 van de regels zijn spelfouten verwijderd;
- in de regels zijn de artikelen (7 e.v.), artikelleden en verwijzingen vernummerd ten gevolge van het toevoegen van de bestemming 'Groen'.



# B i j l a g e n



Bijlage 1: Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

MINISTERIE VAN CULTUUR,  
RECREATIE EN  
MAATSCHAPPELIJK WERK

B. en W. 16 MEI 1966  
Raad - 6 JUN 1966

Nr. 113.352  
Directie  
Hfd. Afd.  
Afdeling O.K.N.



DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK,  
EN  
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDERING,

Overwegende dat naar hun oordeel het dorpsgezicht de Brink met Hervormde kerk te Neerlangbroek gelegen in de gemeente Langbroek voor bescherming in aanmerking komt;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van bovengvermelde gemeente, Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplanologische Commissie;

Gelet op artikel 20 van de Monumentenwet;

B E S L U I T E N :

tot beschermd dorpsgezicht aan te wijzen het gedeelte van de gemeente Langbroek dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nummer 018 met toelichting.

Dit besluit zal worden gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant en zal ter kennis worden gebracht van de Monumentenraad, Gedeputeerde Staten van Utrecht, de raad van de gemeente Langbroek en de Rijksplanologische Commissie.

's-Gravenhage, 12 mei 1966

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE  
EN MAATSCHAPPELIJK WERK,

(Mr. M. Vrolijk)

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING  
EN RUIMTELIJKE ORDERING,



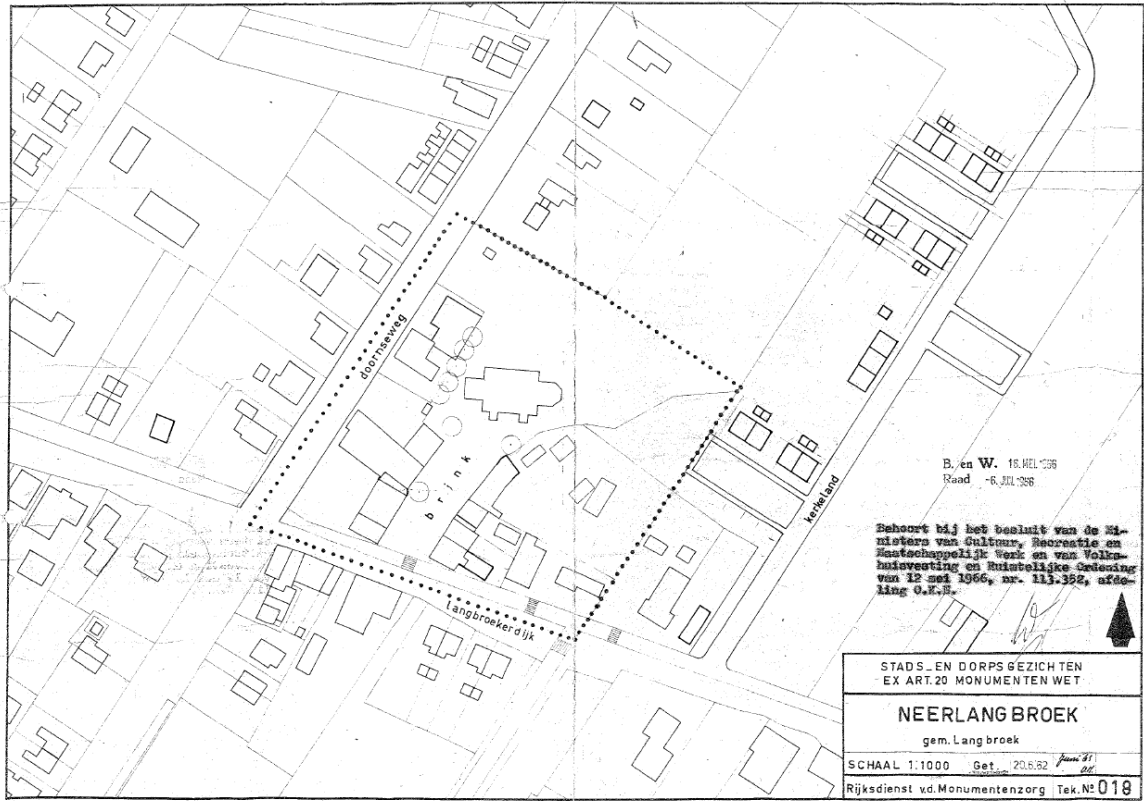
Toelichting bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet in NEERLANGBROEK, gemeente Langbroek.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart door een stippellijn begrensde gebied (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. no. 018).

De kern van Neerlangbroek wordt gevormd door een Brink, die aan de noordzijde wordt afgesloten door de vrijliggende Nederlands Hervormde kerk. Het geheel van deze Brink met de hieraan gelegen bebouwing is niet slechts historisch en architectonisch waardevol, doch het vormt bovendien, mede door de goede onderlinge verhoudingen van de samenstellende delen, een beeld dat uitmunt door schoonheid en dat karakteristiek is voor deze plaats.

Het is derhalve van belang dat bij het treffen van stedenbouwkundige maatregelen van het beschermde gebied, of bij het wijzigen of geheel vernieuwen van de bebouwing in dit gebied, de grootst mogelijke zorg ten aanzien van het historische aspect in acht wordt genomen.

Behoort bij het besluit van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 mei 1966, nr. 113.352, afdeling O.K.W.



B. en W. 16. MEL. 1966  
 Raad - 6. JUL. 1966

Behoort bij het besluit van de Mi-  
 nisters van Cultuur, Recreatie en  
 Maatschappelijk Werk en van Volks-  
 huisvesting en Streekelijke Ordening  
 van 12 mei 1966, nr. 113.392, afde-  
 ling O.R.P.

STADS- EN DORPSGEZICHTEN EX ART. 20 MONUMENTEN WET	
<b>NEERLANG BROEK</b>	
gem. Lang broek	
SCHAAL 1:1000	Get. 20.6.82 <i>Janis J.J.</i>
Rijksdienst vd. Monumentenzorg Tek. N <sup>o</sup> 018	



B. en W. 20 JUL 1964  
Raad 27 JUL 1964

PROVINCIAAL BESTUUR VAN UTRECHT

VERZONDEN 16 JULI 1964

Utrecht, 8 juli 1964.

5e afdeling

Nr. 1674/1587

Onderwerp:  
aanwijzing beschermd  
dorpsgezicht.

2 bijvoegsels

Aan burgemeester en wethouders

der gemeente Langbroek.

Met verwijzing naar artikel 20 der Monumentenwet heeft de Staatssecretaris van onderwijs, kunsten en wetenschappen bij brief van 11 mei 1964 een aantal stukken betreffende nevenvermelde aangelegenheid aan de Minister van volkshuisvesting en bouwrijverheid gezonden met het verzoek om de diverse instanties te horen.

De Minister van volkshuisvesting en bouwrijverheid deed deze stukken om advies toekomen aan de vaste commissie van de Rijksdienst voor het nationale plan, die op haar beurt ons college bij brief dd. 9 juni 1964, nr. B 1380, heeft verzocht om het advies van de raad uwer gemeente in te winnen. Ter voldoening aan dit verzoek doen wij u hierbij toekomen een kaart van uw gemeente, nr. 13204, waarop met een stippe lijn is aangegeven, welk gebied naar het aanvankelijk oordeel van de Staatssecretaris voor bescherming in aanmerking komt. Een beschrijvende toelichting van de Rijksdienst voor de monumentenzorg, waarin de redenen voor aanwijzing zijn vervat, gaat eveneens hierbij.

Wij verzoeken uw college om te bevorderen dat de raad uwer gemeente zijn zienswijze terzake aan ons college kenbaar maakt. Bij de toezending van dit advies zullen wij tevens gaarne de hierbijgaande stukken terugontvangen.

Gedeputeerde staten van Utrecht,

, voorzitter.

lo.  
, griffier.

-1.853.1.

30 juli 1964.

Aanwijzing beschermd  
dorpsgezicht art. 20  
Monumentenwet.

8 juli 1964, 5e afd.,  
nr. 1674/1587.

2

Aan  
het College van Gedeputeerde  
Staten der provincie Utrecht,  
Achter St. Pieter nr. 20,  
U t r e c h t .

Na kennisneming van Uw nevenvermelde brief met de daarbij behorende stukken heeft de Raad dezer gemeente in zijn vergadering van 27 juli j.l. zich akkoord verklaard met de voorgenomen aanwijzing van het op de bijgevoegde kaart aangegeven deel van de bebouwde kom dezer gemeente tot beschermd dorpsgezicht ingevolge artikel 20 der Monumentenwet op grond van de redenen, omschreven in de beschrijvende toelichting van de Rijksdienst voor de monumentenzorg.

De bij Uw brief gevoegde stukken gaan hierbij terug. Wij merken nog op, dat de bestaande gebouwen in het eventueel aan te wijzen gebied op de kaart niet alle juist zijn aangegeven.

Zo is op de noordwesthoek van het gebied (op het perceel, sectie A nr. 1227), behalve het bestaande lijkenhuisje op de begraafplaats, nog een groter gebouw getekend, dat niet bestaat.

Op het perceel, sectie A nr. 1131, staan verder een paar schuren, welke op de kaart niet voorkomen, terwijl hierop evenmin is aangegeven de bestaande winkel van H. van de Pavert ten noordwesten van zijn woning Doornse weg 5 op het perceel, sectie A nr. 1226.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN L A N G B R O E K ,  
De wethouder, De burgemeester,

3 nov 64 op verzoek toegezonden aan de Rijksdienst voor het Nationale Plan, Lange Voorhout 19, 's-Gravenhage, t.a.v. Mevrouw van Geens, een schetstekening van het bedoelde dorpsgezicht met tegenwoordige gebouwen en kadastrale nummers, schaal 1: 2500.

B. en W. 20 JUL. 1964

Raad 27 JUL. 1964

Monumentenwet. Nr. 52 ed. S. en J.

Artt. 20 en 21 Beschermd stads- en dorpsge-  
zichten. (hrst. IV).  
(blz. 25 en 26).

Art. 33 Woningwet gewijzigd als volgt:

Art. 6, 7e lid, woningwet. Afschrift bouwver-  
gunning aan Monumentenraad.

Art. 6a woningwet. Beslissing op bouwvergunning  
aanhouden tot de ter voldoening aan art. 43a  
der woningwet vast te stellen regeling rechts-  
kracht heeft verkregen. B. en W. geven van dit  
besluit tot aanhouding kennis aan Min. van OKW.  
Minister kan bezwaar maken tegen besluit tot  
verlenen vergunning.

3e lid. Als minister OKW geen bezwaar heeft kan  
bouwvergunning worden verleend.

Art. 43a Woningwet.

Binnen 1 jaar na inschrijving als beschermd stads-  
of dorpsgezicht kr. art. 21 Monumentenwet treft  
de gemeenteraad bij plan van uitbreiding of voor-  
schriften art. 43 woningwet, voorzieningen ter  
bescherming van het stads- of dorpsgezicht.  
GS kunnen termijn met 1 jaar verlengen.

GS

Indien gem. raad geen voorzieningen treft, kunnen  
het doen op kosten van de gemeente.

Over deze voorschriften moet de Monumentenraad  
worden gehoord.

-1.853.1.

13 juli 1965.

Verbouw winkel-woonhuis  
A. van Wijngaarden, Brink 1.  
Aanwijzing beschermd  
dorpsgezicht.

Aan  
de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,  
Balen van Andelplein 2,  
Voorburg.

Bij brief van 8 juli 1964, 5e afd., nr. 1674/1587, hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht het oordeel van de Raad dezer gemeente gevraagd omtrent de aanwijzing van een deel der bebouwde kom dezer gemeente - waaronder het kerkplein de Brink - tot beschermd dorpsgezicht, welke aanwijzing in het voornemen lag van de staatssecretaris van onderwijs, kunsten en wetenschappen blijkens diens brief van 11 mei 1964 aan de Minister van volkshuisvesting en bouwnijverheid.

In zijn vergadering van 27 juli 1964 heeft de Raad dezer gemeente zich met deze voorgenomen aanwijzing akkoord verklaard, hetgeen bij brief van 30 juli 1964 aan Gedeputeerde Staten van Utrecht is medegedeeld.

Bedoelde aanwijzing heeft echter tot dusver nog niet plaats gehad.


De heer A. van Wijngaarden, Brink 1, alhier, heeft op 30 maart j.l. een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de verbouw van zijn winkel-woonhuis, gelegen aan bedoeld kerkplein de Brink, volgens bijgaande tekening, op het perceel, sectie A nr. 695.

Van de provinciale directie van de volkshuisvesting en bouwnijverheid in de provincie Utrecht ontving ik onder dagtekening van 12 juli j.l. de Rijksgoedkeuring nr. 346721 voor bedoeld bouwplan.

Mitsdien kan en zal thans de bouwvergunning ter zake worden verleend.

Met het oog op het bovenstaande meen ik goed te doen U van het vorenstaande op de hoogte te stellen, aangezien i.v.m. bedoelde voorgenomen aanwijzing op 3 november 1964 aan de Rijksdienst voor het Nationale Plan een schetstekening van bedoeld dorpsgezicht met de tegenwoordige gebouwen en kadastrale nummers is ingezonden en deze tekening dus bij uitvoering van het voorgenomen bouwplan van de heer van Wijngaarden enige wijziging zal dienen te ondergaan.-

DE GEMEENTE-ARCHITEKT VAN LANGBROEK,





B. en W. 16. MEI 1966  
Raad - 6. JUN. 1966

MINISTERIE VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK

- de Raad van de gemeente  
Langbroek.

Directie  
Hoofdafdeling

spo brief kenmerk 's-Gravenhage, Nieuwe Uitleg 1, tel. 070-185090  
O.K.N. 123.425 12 mei 1966  
onderwerp aanwijzing beschermd  
dorpsgezicht Langbroek.

Met toezending van een afschrift van het besluit van mij en mijn ambtgenoot van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van heden, nr. 113.352, afdeling O.K.N., met bijlagen, geef ik u kennis van de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet van het gebied in de gemeente Langbroek, zoals is aangegeven in de bij het genoemde besluit behorende tekening en als omschreven in de bijbehorende toelichting.

De Minister van  
Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk,

(Mr. M. Vrolijk)

60

## MONUMENTENRAAD

SECRETARIAAT: BALEN VAN ANDELPLEIN 2 - VOORBURG - TELEFOON 070-814591

\*

Nr 150.256

Bericht op

VOORBURG, 30 augustus 1966

Onderwerp: inschrijving register beschermde  
stads- en dorpsgezichten van het  
beschermde dorpsgezicht te Neer-  
langbroek, gemeente Langbroek.

Bijlagen: 4

Onder verwijzing naar artikel 21, tweede lid, van de Monumentenwet, doe ik U hierbij toekomen één exemplaar van het register van beschermde stads- en dorpsgezichten betreffende het bij beschikking van 12 mei 1966, afd. O.K.N., no. 113.352, door de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening vastgestelde beschermde dorpsgezicht te Neerlangbroek, gemeente Langbroek.

Ten overvloede moge ik U er op wijzen, dat bij datum van inschrijving in het register, 30 augustus 1966, voor het beschermde gebied artikel 37, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is geworden alsmede, voor zolang het bestemmingsplan ex artikel 37, lid 5, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nog geen rechtskracht heeft gekregen, artikel 50, lid 5, 6, 7, 9 en 10 van de Woningwet en artikel 46, lid 5, 6, 7, 9 en 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

DE SECRETARIS VAN DE MONUMENTENRAAD,



(mr. R. Hotke).

Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente  
LANGBROEK.

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS. EN DORPSGEZICHTEN  
(art. 21 Monumentenwet)

Gemeente: Langbroek  
Plaats: WeerLangbroek  
Provincie: Utrecht

DE MINISTER VAN CULTUUR, RECREATIE EN MAATSCHAPPELIJK WERK EN DE  
MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat naar hun oordeel het dorpsgezicht de Brink met  
Hervormde kerk te Weerlangbroek gelegen in de gemeente Langbroek  
voor bescherming in aanmerking komt;

Gehoord de Monumentenraad, de raad van vorenvermelde gemeente  
Gedeputeerde Staten van Utrecht en de Rijksplanologische Commissie;  
Ook op artikel 20 van de Monumentenwet;

B E S L U I T E N:

tot beschermd dorpsgezicht aan te wijzen het gedeelte van de gemeente  
Langbroek dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening  
nummer 018 met toelichting.

Dit besluit zal worden gepubliceerd in de Nederlandse Staatscourant  
en zal ter kennis worden gebracht van de Monumentenraad, Gedeputeerde  
Staten van Utrecht, de raad van de gemeente Langbroek en de Rijkspla-  
nologische Commissie.

De minister van  
cultuur, recreatie en maatschappelijk werk

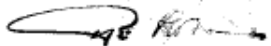
M. Vrolijk

De minister van  
volkshuisvesting en ruimtelijke ordening,

P.C.W.M. Bogaers.

Beschikking van: 12 mei 1966  
Ministerie: van Cultuur, Recreatie en  
Maatschappelijk Werk  
Afdeling: O.K.N.  
Nr.: 113.352

Overeenkomstig het oorspronkelijke,  
de secretaris van de Monumentenraad,

  
Datum van inschrijving: 30 augustus 1966

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN  
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorps gezicht in

Neerlangbroek

Gemeente:

Langbroek

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart door een stippellijn begrensde gebied (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek.no. 018).

De kern van Neerlangbroek wordt gevormd door een Brink, die aan de noordzijde wordt afgesloten door de vrijliggende Nederlands Hervormde kerk. Het geheel van deze Brink met de hieraan gelegen bebouwing is niet slechts historisch en architectonisch waardevol, doch het vormt bovendien, mede door de goede onderlinge verhoudingen van de samenstellende delen, een beeld dat uitmunt door schoonheid en dat karakteristiek is voor deze plaats.

Het is derhalve van belang dat bij het treffen van stedenbouwkundige maatregelen van het beschermde gebied, of bij het wijzigen of geheel vernieuwen van de bebouwing in dit gebied, de grootst mogelijke zorg ten aanzien van het historische aspect in acht wordt genomen.

Behoort bij de beschikking van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 12 mei 1966

Afdeling: O.K.N.

Nr.: 113.352

Overeenkomstig het oorspronkelijke,  
de secretaris van de Monumentenraad,



-1.777.811.

22 december 1966.

Bestemmingsplan i.v.m.  
aanwijzing beschermd  
dorpgezicht voor een  
deel der gemeente Langbroek.

Aan  
het College van Gedeputeerde Staten  
der provincie Utrecht.

U t r e c h t .

5 oktober 1966, afd. 5,  
nr. 1102/1373.

De aanwijzing van een gedeelte dezer gemeente tot beschermd dorpgezicht in de zin van artikel 20 van de Monumentenwet, bedoeld in Uw nevenvermelde brief, heeft plaats gehad, nadat bij Uw brief van 5 juli 1964, 5e afdeling, nr. 1674/1587, is verzocht omtrent het voornemen daartoe de aienwijze van de Raad dezer gemeente kenbaar te maken.

Bij onze brief van 30 juli 1964, nr. -1.853.1, hebben wij U bericht, dat de Raad in zijn vergadering van 27 juli 1964 zich met deze voorgenenen aanwijzing akkoord verklaard heeft.

Bestijde was in dese gemeente in ~~aanwijzing~~ voorbereiding een de herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen voor deze gemeente.

Naar aanleiding van bedoelde voorgenenen aanwijzing is toen terens aan de ontwerper van het uitbreidingsplan, de stedenbouwkundige, J.F. Niepoth, opdracht verstrekt in het ontwerp dezer herziening rekening te houden met bedoelde aanwijzing.

Dit heeft ten slotte geleid tot de vaststelling bij raads besluit van 6 juni 1966, nr. -1.777.811, van een bestemmingsplan voor het gebied, gelegen in en nabij de bebouwde kom van (Neder)Langbroek en nabij de buurtschap Overlangbroek in de gemeente Langbroek (bestemmingsplan „Neder- en Overlangbroek“).

Op de kaart, behorende bij dit bestemmingsplan, is het gebied, dat bij de in Uw nevenvermelde brief bedoelde beschikking van 12 mei 1966, nr. 113.352, is aangewezen tot beschermd dorpgezicht, als sodanig aangewezen, terwijl de bij het plan behorende Voorschriften hieromtrent bepalingen bevat (zie o.a. par. V, artikel 20).

Bedoeld bestemmingsplan is op 18 juli j.l. ter goedkeuring aan Uw College toegezonden.

Wij menen, dat hiermede aan de in uw nevenvermelde brief bedoelde verplichting ingevolge artikel 37, lid 5, van de Wet op de ruimtelijke ordening is voldaan.-

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LANGBROEK,  
De wethouder,

1 afschrift aan het  
Ministerie van Cultuur,  
R. en M. 23 dec.66.

## Bijlage 2: Begrippenlijst<sup>13</sup>

Aan huis verbonden beroep/bedrijf aan huis  
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, alsmede productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

### Aanduiding

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

### Bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bevat gedetailleerde regels met betrekking tot een nauwkeurig omschreven gebied. Binnen de grenzen van dat gebied (vaak een wijk, buurt of buitengebied) bepaalt het plan hoe de grond mag worden gebruikt, waar er wel of juist niet mag worden gebouwd en geeft het regels omtrent de omvang van die bebouwing. Een bestemmingsplan is het enige ruimtelijke plan dat juridisch bindend is. Het bestaat uit drie onderdelen, namelijk een toelichting, een verbeelding (plankaart) en regels. De toelichting is er voor om de bedoeling van het plan te verduidelijken. De regels en de digitale verbeelding zijn juridisch bindend.

### Ecologische Hoofdstructuur

Natuurgebieden in Nederland zijn erg versnipperd. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) heeft als doel om natuurgebieden te vergroten en met elkaar te verbinden. Door verbindingen tussen natuurgebieden te maken, kunnen planten en dieren zich makkelijker verspreiden over meer gebieden. Hierdoor zijn deze gebieden beter bestand tegen negatieve milieu-invloeden. In 2018 dient de ecologische hoofdstructuur gereed te zijn.

### Ontheffing

In het bestemmingsplan is opgenomen in welke gevallen de gemeente ontheffing kan verlenen. In het bestemmingsplan Langbroek zijn dergelijke ontheffingen zo min mogelijk opgenomen, maar is zoveel mogelijk bij recht in het bestemmingsplan opgenomen.

---

<sup>13</sup> Begripsomschrijvingen zijn gedeeltelijk gebaseerd op informatie uit dit bestemmingsplan, en van [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

### Parcellering

Een perceel is een stuk grond met één eigenaar en hetzelfde eigendomsrecht. Parcellering betreft de verkaveling van de grond. Enkele kleine kavels of percelen vormen een kleinschalige parcellering.

### Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat over het maken van ruimtelijke plannen. Ruimtelijke plannen regelen hoe Nederland er nu en in de toekomst uit moet zien. De Wro bepaalt hoe we deze plannen moeten maken en hoe we ze kunnen wijzigen.

### **Bijlage 3: Inspraakreacties**

**1. Reactie op perceel B1366 en B1127  
en op perceel B1465 en B1466  
Ingekomen: 7 juli 2009**

Inzake perceel kadastraal bekend B1366 en B1127:

1. Indiener vindt dat in het voorontwerp het deel maatschappelijke doeleinden te beperkt is ingetekend. Men heeft de juiste positie van kerk, bijgebouwen en bijbehorend terrein aangegeven en verzoekt dit aan te passen in het voorontwerp.

Inzake perceel kadastraal bekend B1465 en B1466:

2. Genoemd perceel heeft in het voorontwerp ten onrechte de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen, dit in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, waar dit perceel de bestemming 'Woondoeleinden 2' heeft. Voornoemde percelen, waarop het woonhuis met ondergrond aan de Cotherweg 31 te Langbroek was gelegen, zijn op 14 september 1992 verworven. Ten behoeve van parkeren van gemeentelieden is deze woning afgebroken en is er een parkeerterrein ingericht. Vanwege een stijging van het ledental moet mogelijk worden uitgebreid of een andere locatie worden gezocht. Daarom verzoeken wij u de bestemming 'Woondoeleinden 2' te handhaven.

Mocht afwijzend besloten worden over beide percelen, wil men graag mondeling worden gehoord.

Reactie gemeente:

1. Het bestemmingsplan zal aangepast worden aan het geldende bestemmingsplan, waarbij het bestemmingsvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' iets zal worden vergroot.
2. Het bestemmingsplan zal aangepast worden aan het geldende bestemmingsplan, waarbij een deel verkeersbestemming zal worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2'.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**2. Reactie op perceel Doornseweg 23  
In gekomen 26 juni 2009**

Indiener wil graag dat op het perceel Doornseweg 23 de woonbestemming en mogelijkheden op het achtererf behouden blijven.

Reactie gemeente:

In het oude bestemmingsplan is de bouwrens binnen de woonbestemming op de verbeelding ruimer ingetekend, maar zijn er in de regels strengere voorwaarden aan verbonden. In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze regels vertaald naar de verbeelding waardoor het bouwvlak kleiner is ingetekend maar dezelfde mogelijkheden van toepassing blijven. Het bouwvlak zal in het bestemmingsplan niet aangepast worden, wat diepte betreft. Het bouwvlak voor de woonbebouwing aan de Doornseweg 23 zal worden doorgetrokken langs de Weide dreef. Aan de noordelijk

gelegen aansluiting van de Weidedreef op de Doornseweg ligt het bouwblok namelijk ook om de hoek.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3. Reactie op perceel Margrietlaan 52**  
**Ingekomen 26 juni 2009**

Indieners vragen zich af of het klopt dat de bebouwingsgrens (rooilijn) verschoven is van de gevel van de garage naar de perceelsgrens.

Reactie gemeente

Dat klopt. Overigens dient er een afstand van 3 m tussen de zijdelingse perceelsgrens en het hoofdgebouw te worden aangehouden op basis van de regels.

Deze reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **Bijlage 4: Overlegreacties**

- 1. N.V. Nederlandse Gasunie**  
Afdeling Juridische Zaken West  
De heer S. Tolner  
Postbus 19  
9700 MA GRONINGEN

**Ingekomen: 9 juli 2009**

De Gasunie stelt vast dat, na toetsing van het voorontwerp bestemmingsplan Langbroek aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, de circulaire 'Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen uit 1984' zal komen te vervallen. Op grond van genoemde toetsing komt men tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de meest dichtbijgelegen leiding valt, waarmee vast staat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:  
Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 2. VROM-Inspectie**  
Directie Uitvoering  
Regioafdeling Noord-West  
de heer M.E. Clemens  
Postbus 1005  
2001 BA HAARLEM

**Ingekomen: 7 augustus 2009**

Namens alle regionale rijksdiensten: geen opmerkingen.

Reactie gemeente:  
Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Provincie Utrecht  
team GRO, de heer F. Assman  
Postbus 80300  
3508 TH Utrecht

Ingekomen: 27 augustus 2009

1. Bij de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan is door de provincie het zwaartepunt gelegd op het vaststellen van strijdigheden met het provinciale belang.  
De provincie heeft vastgesteld dat het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Oranjarahof', waarin een aantal nieuwe ontwikkelingen aan de noordzijde van de kern Langbroek zijn vervat, niet in het voorontwerpbestemmingsplan is meegenomen. Gedeputeerde Staten hebben bij besluit van 30 juni 2009, op basis van het ontwerp van genoemd bestemmingsplan, de rode contour van de kern Langbroek, onder toepassing van de zogenoemde touwtjesmethode, aangepast. Men verzoekt om voor een adequate afstemming van beide bestemmingsplannen zorg te dragen.
2. In paragraaf 2.3.4 (Verkeer) van de toelichting wordt vermeld dat de N227 binnen de bebouwde kom van de kern Langbroek, samen met het kruispunt Langbroekerdijk, wordt heringericht. Van provinciezijde bestaan echter geen plannen voor genoemde herinrichting. De provincie verzoekt dan ook de bedoelde passage in de toelichting te laten vervallen.  
In het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Oranjarahof' zijn wel afspraken gemaakt voor een gedeeltelijke herinrichting van de N227.
3. De provincie verzoekt de werkelijke begrenzing van de stiltegebieden op te nemen op de verbeelding, dan wel in de toelichting, omdat in de toelichting enkele onjuistheden over de stiltegebieden zijn opgenomen. De aanduiding stiltegebied in de afbeelding gebiedstypen betreft nl. niet de daadwerkelijke begrenzing van het stiltegebied, maar de begrenzing van de gebieden waar in het kader van de gemeentelijke geluidsnota de streefwaarde voor stiltegebieden geldt. Bovendien is de gemeentelijke streefwaarde voor stiltegebieden volgens de gemeentelijke geluidsnota 40 dB(A) in plaats van de in de toelichting genoemde 45 dB(A).

Reactie gemeente:

1. Hier wordt voor afstemming gezorgd. Vanwege de keuze om geen ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan Langbroek, is Oranjarahof niet opgenomen. Zodra Oranjarahof de bestemmingsplanprocedure heeft doorlopen, kan dit indien mogelijk en noodzakelijk worden overgenomen.
2. Het bestemmingsplan zal worden aangepast, de betreffende passage zal komen te vervallen.
3. Het bestemmingsplan zal worden aangepast ten aanzien van de stiltegebieden.

De eerste reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, de tweede en derde reacties leiden wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. **Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed**  
**Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap**  
**Postbus 1600**  
**3800 BP Amersfoort**

Ingekomen: 12 november 2009

1. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verzocht de hoogten op de verbeelding (meer) in overeenstemming te brengen met de huidige situatie. De rijksdienst noemt als reden hier voor dat in de aanwijzing voor het beschermd dorpsgezicht het volgende is opgenomen: "Het geheel van de Brink met de hieraan gelegen bebouwing is niet slechts historisch en architectonisch waardevol, doch het vormt, mede door de goede onderlinge verhoudingen van de samenstellende delen een beeld dat uitmunt door schoonheid en dat karakteristiek is voor deze plaats."
2. Met betrekking tot de archeologie merkt de Rijksdienst op dat de toelichting en de regels niet met elkaar in overeenstemming zijn. In de regels is sprake van een drempel van 30 cm onder maaiveld en in de toelichting van 50 cm. De Rijksdienst verzocht de toelichting op dit punt aan te passen.

Reactie gemeente:

1. De goothoogten worden verlaagd, zodat de onderlinge verhoudingen meer gewaarborgd zijn. Een gedeelte van de panden is rijksmonument, waardoor de hoogte van de (goot)hoogten op basis daarvan reeds beschermd is. Overigens zijn de bouwhoogten in het geldende bestemmingsplan niet vastgelegd.
2. De toelichting wordt aangepast.

De reacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.



## **Bijlage 5: Zienswijzen**



## A. Beantwoording zienswijzen

Gedurende zes weken, vanaf donderdag 3 december 2009 tot en met vrijdag 15 januari 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Langbroek' ter inzage gelegen, ingevolge afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn zienswijzen ingediend.

### 1. Zienswijze op perceel Doornseweg 5 Ingekomen: 15 januari 2010

1. Op de nieuwe verbeelding is het betreffende bouwvlak Doornseweg 5 enorm verkleind ten opzichte van de contouren van het huidige bouwvlak, maar de afmetingen van dit nieuwe bouwvlak zijn niet duidelijk te bepalen. Mocht het zo zijn dat de achtergrens van het bouwvlak ter plaatse van het perceel Doornseweg 5 op minder dan 14 m vanuit de bouwgrens aan de voorzijde ligt, verzoekt indiener het bouwvlak aan te passen.
2. In het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid het hoofdgebouw Doornseweg 5 uit te breiden met aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak. Indien deze aan- en/of uitbouw een aan- en/of uitbouw van het hoofdgebouw betreft, dient dit binnen het bouwvlak plaats te vinden en behoort het tot het hoofdgebouw. Los hiervan kunnen er bijgebouwen en overkapte bouwwerken worden gebouwd conform artikel 7 lid 3. In het nieuwe bestemmingsplan wordt in artikel 5.2 lid b, sub 4 gesteld dat de maximale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>. Door deze toevoeging lijkt het erop dat ook de aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw worden meegerekend in het maximaal aantal m<sup>2</sup> oppervlakte. Indiener stelt dat het mogelijk moet blijven het hoofdgebouw uit te breiden binnen het bouwvlak, zonder dat dit invloed heeft op het aantal m<sup>2</sup> te realiseren bijgebouwen en verzoekt daarom het bestemmingsplan aan te passen.
3. In het vigerende bestemmingsplan is het, conform artikel 7, lid 3 sub g, mogelijk om maximaal 20% van het perceel te bebouwen met bijgebouwen dan wel overkapte bouwwerken. Voor betreffend perceel betekent dit ca. 146 m<sup>2</sup>. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit gereduceerd tot 75 m<sup>2</sup>. Indiener is het hiermee niet eens en verzoekt het bestemmingsplan aan te passen.
4. In het nieuwe bestemmingsplan is de vrijstelling conform artikel 17, sub c vervallen, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Indiener verzoekt deze vrijstellingsbevoegdheid op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

### Reactie gemeente:

1. In het geldende bestemmingsplan is, voor gronden met de bestemming 'Gemengd', opgenomen dat het hoofdgebouw niet dieper gebouwd mag

worden dan 12 m vanuit de bouwgrens. In het ontwerp bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen van 14 m diep. Per saldo betekent dit een verruiming van de bouwmogelijkheden met 2 m, gemeten vanaf de voorzijde. Een diepte van 14 m is in overeenstemming met de wens van reclamant; aanpassing van het bouwvlak is dan ook niet noodzakelijk. Een aan- of uitbouw aan de woning blijft mogelijk met een goothoogte van 3 m dan wel de begane grondlaag, mits deze aan de begane grondlaag wordt aangebouwd. De bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

2. In het geldende plan zijn bijgebouwen mogelijk tot een oppervlakte van 20% van het perceel, met uitzondering van het perceelsgedeelte waarop een hoofdgebouw is of kan worden gerealiseerd. Die regeling is voor bijgebouwen gelimiteerd tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. In het ontwerpbestemmingsplan is gekozen voor een eenvoudiger regeling. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Daarnaast mag maximaal 75 m<sup>2</sup> aan uit-, aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd. Daarbij dient wel in acht te worden genomen, dat er een maximaal bebouwingspercentage geldt voor de gronden voor zover gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw van maximaal 50%. Afhankelijk van de grootte van het perceel, is minimaal 25 m<sup>2</sup> extra aan bebouwingmogelijkheden mogelijk ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Van een beperking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is dan ook geen sprake..
3. In het geldende bestemmingsplan staat dat voor bijgebouwen een bebouwingspercentage geldt van maximaal 20% van het perceel, met uitzondering van het perceelsgedeelte waarop een hoofdgebouw is of kan worden gerealiseerd, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, is het realiseren van 146 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen op basis daarvan niet mogelijk. In het ontwerpbestemmingsplan neemt ten opzichten van het geldende plan, het aantal vierkante meters bouwmogelijkheden overigens toe. Hierdoor wordt het niet noodzakelijk geacht om de regeling te moeten aanpassen.
4. De gemeente Wijk bij Duurstede wenst zo min mogelijk ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden in nieuwe bestemmingsplannen. In plaats daarvan is gekozen voor ruimere bebouwingsregels en gebruiksmogelijkheden dan het geldende plan bij recht toestaat. Hierdoor behoudt het bestemmingsplan haar flexibiliteit. Door onder meer grotere bouwvlakken op te nemen dan in het geldende plan, is de vrijstellingsmogelijkheid voor het vergroten ervan overbodig geworden. De opgenomen bouwhoogten in het bestemmingsplan zijn bij recht ruim 10% hoger dan het geldend plan toelaat, met uitzondering van de percelen gelegen binnen de begrenzing van het aangewezen beschermd dorpsgezicht. Een algemene ontheffing van 10% is daardoor niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk, maar ongegrond. De reacties leiden niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

## **2. Zienswijze op perceel Langbroekerdijk a52**

**Ingekomen: 12 januari 2010**

Indiener verzoekt om in het voorontwerp het aantal m<sup>2</sup> uit te breiden met 160 m<sup>2</sup> voor gebruik als winkelruimte en de ruimte boven de bestaande winkelruimte aan te merken als woonlocatie.

**Reactie gemeente:**

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden aan de Langbroekerdijk, kadastraal bekend a52, de bestemming 'Gemengd'. In het ontwerp bestemmingsplan zijn deze gronden eveneens voorzien van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming in het nieuwe bestemmingsplan zijn de op het perceel aanwezige functies ondergebracht, waaronder detailhandel en wonen. In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft, is het wonen op de verdieping al toegelaten.

Aan de voorzijde van het terrein, rechts van de woning, heeft, met medewerking van de gemeente, reeds een uitbreiding van de winkel plaatsgevonden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt verdere bebouwing tot aan de voorgevelrooilijn, mogelijk gemaakt. De extra bouwmogelijkheid op die plek bedraagt ongeveer 100 m<sup>2</sup>.

Uitbreiding van de winkeloppervlakte kan leiden tot extra bezoekers en daarmee tot extra parkeerdruk. Ook de gevolgen ten aanzien van hinder voor de omgeving, moeten worden onderzocht voordat verdere uitbreiding overwogen kan worden.

De gemeente staat op voorhand niet afwijzend tegenover verdere uitbreiding dan de geschetste 100 m<sup>2</sup>, maar wil eerst nadere studie doen naar de effecten daarvan op in ieder geval milieu en verkeer. Indiener kan een principeverzoek indienen als deze daadwerkelijk verder wil uitbreiden dan de extra m<sup>2</sup> die in dit nieuwe bestemmingsplan al mogelijk worden gemaakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze is ontvankelijk, maar ongegrond. De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **3. Zienswijze op perceel Margrietlaan 7**

**Ingekomen 17 december 2009**

Indiener verzoekt het perceel met de kadastrale aanduiding A 1673 aan te merken als woonbestemming.

**Reactie gemeente:**

Conform het geldende bestemmingsplan heeft het perceel, kadastraal bekend als A 1673, de bestemming 'Bedrijf'. Het perceel A 1673 is in eigendom van de

bewoner van de Margrietlaan 1. De zienswijze heeft als doel de bestemming te wijzigen naar wonen. De bestemming wordt aangepast naar wonen. Wanneer de betreffende gronden bestemd worden voor wonen dan betekent dit dat de bouwmogelijkheden voor het aangrenzende bedrijf, aan de Margrietlaan 3, afnemen.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk en gegrond. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4. Zienswijze op perceel Doornseweg 14** **Ingekomen: 4 januari 2010**

Indieners maken kenbaar de Horecabestemming op het pand aan de Doornseweg 14 te willen handhaven.

#### Reactie gemeente:

In de inventarisatie is geconstateerd dat de horeca gelegenheid niet in gebruik is. Het is de gemeente bekend dat een nieuwe horeca-exploitant wordt gezocht. De bestemming blijft gehandhaafd en de aanduiding horeca zal, conform het geldende bestemmingsplan, worden opgenomen ter plaatse van de Doornseweg 14.

#### Conclusie

De ingediende zienswijze is ontvankelijk, en gegrond. De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **5. Provincie Utrecht** **t.a.v. de heer F. Assmann** **Postbus 80300** **3508 TH UTRECHT**

**Ingekomen 13 januari 2010**

Indiener deelt mee in te stemmen met de aangebrachte aanpassingen naar aanleiding van zijn reacties op het voorontwerp en ziet geen aanleiding om zienswijzen tegen het ontwerpplan in te dienen.

#### Reactie gemeente:

De ingediende zienswijze is ontvankelijk. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

6. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden  
t.a.v. de heer Boelhouwer MSc  
Postbus 550  
3990 GJ HOUTEN

Ingekomen 18 december 2009

Het Waterschap adviseert positief over het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De ingediende zienswijze is ontvankelijk. De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

## B. Aanpassingen in het bestemmingsplan

De volgende aspecten verdienen op basis van de ingediende zienswijzen aanpassing in het bestemmingsplan:

### Verbeelding

- vergroting bestemmingsvlak woning Margrietlaan 1 ten koste van de aangrenzende bedrijfsbestemming;
- aanduiding 'horeca' op de Doornseweg 14.

Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen zijn de volgende aspecten aangepast:

### Verbeelding

- Op het perceel Doornseweg 26 is een verkoopruimte aanwezig. Dit perceel krijgt de bestemming 'Gemengd';
- op het perceel Langbroekerdijk A52 is het bouwvlak in twee delen gesplitst, conform vigerend bestemmingsplan, om te voorkomen dat de huidige verkeerssituatie wijzigt zonder uitvoerbaarheidsonderzoek;
- de plangrens is aangepast. Het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Oranjehof en het (ontwerp) bestemmingsplan Doornseweg 32/Julianalaan 002 en 004 maken geen deel uit van het plangebied;
- bestemming 'Groen' toegevoegd.

### Toelichting

- Het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Oranjehof en het (ontwerp) bestemmingsplan Doornseweg 32/Julianalaan 002 en 004 maken geen deel uit van het plangebied. Hiertoe is in de toelichting paragraaf 1.2 aangepast, door toevoeging van bovenstaande zin en een kaartje van het plangebied. Eveneens is hiertoe in paragraaf 2.3.3 het volgende opgenomen: Voor het sportcomplex Oranjehof is een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat geen deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan;
- paragraaf 1.4 is aangepast;
- in paragraaf plansystematiek onderdeel bestemming 'Groen' toegevoegd;
- in paragraaf plansystematiek onderdeel bestemming 'Sport' aangepast;
- in paragraaf 2.1 is toegevoegd: De gemeente heeft haar monumentenbeleid onlangs vastgelegd in de 'Erfgoedverordening gemeente Wijk bij Duurstede 2010';
- in paragraaf 3.3 is toegevoegd: Langs de Cother- en Doornseweg zijn 10 A-lijst woningen en verschillende B-lijst woningen gelegen. Een sanering ingevolge de Wet geluidhinder zal rond de vaststelling van dit voorliggende bestemmingsplan worden afgerond voor een deel van het traject tussen de Julianalaan en de Langbroekerdijk;

- in paragraaf 3.5 gewijzigd: 'vervoer van gevaarlijke stoffen', vervangen door 'doorgaand verkeer met gevaarlijk stoffen';
- in paragraaf 4.2 is de beschrijving onder het kopje 'Wijze van meten' aangepast aan de daadwerkelijk opgenomen juridische regeling;
- in de toelichting was op enkele plaatsen abusievelijk 'Langbroekerwetering' gebruikt, daar waar het de 'Langbroekerdijk' betrof. Dit toelichting is op dit punt gewijzigd;
- in de toelichting is op enkele plaatsen 'plankaart' vervangen door 'verbeelding'.

## Regels

- Artikel 1 onder b: het NL.IMRO nummer is aangepast;
- artikel 1 onder e: de definitie voor aan huisverbonden beroep is aangepast;
- artikel 1 onder f: de definitie voor aan huis verbonden bedrijf is toegevoegd en verdere leden vernummerd;
- artikel 3 'Bedrijf', lid 3.1 onder g: toegevoegd 'en waterhuishoudkundige voorzieningen'. Tevens zijn onder 3.1.h nutsvoorzieningen toegevoegd;
- artikel 5 'Gemengd', lid 5.1 onder e: toegevoegd 'wonen, al dan niet in combinatie met het bieden van mantelzorg en aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat voor het aan verbonden beroep maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m<sup>2</sup>', voorts artikelleden vernummerd;
- artikel 6: nieuw artikel ingevoegd Bestemming 'Groen';
- artikel 9 'Sport', uit de bestemmingsomschrijving lid 9.1 verwijderd: sportvelden, kantine, kleedkamers, toiletgebouwen en tribune;
- artikel 13 'Wonen - 1', in de bestemmingsomschrijving onder 13.1.a toegevoegd: 'wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 40 m<sup>2</sup>'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd;
- artikel 14 'Wonen - 2', in de bestemmingsomschrijving onder 14.1.a toegevoegd: 'wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of bedrijf, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 60 m<sup>2</sup>'. De specifieke gebruiksregels ten aanzien van beroep aan huis zijn verwijderd;
- in bijlage 2 van de regels zijn spelfouten verwijderd;
- in de regels zijn de artikelen (7 e.v.), artikelleden en verwijzingen vernummerd ten gevolge van het toevoegen van de bestemming 'Groen'.