

Bestemmingsplan | Toelichting

Verzamelplan 2018

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 31 maart 2020

Projectnummer: 200181

ID: NL.IMRO.0352.totverzamelbp18-bva2

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	4
2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	6
2.1 Aalswaard 36 te Wijk bij Duurstede	6
2.2 Broekweg 3d te Wijk bij Duurstede	7
2.3 Gooyerdijk 5 te Langbroek	9
2.4 Gooyerdijk 41 te Langbroek	10
2.5 Kapelleweg 4 te Cothen	13
2.6 Kerkweg 36 te Cothen	14
2.7 Landscheidingsweg 7 te Wijk bij Duurstede	16
2.8 Langbroekerdijk A 82b te Langbroek	17
2.9 Langbroekerdijk B 13b te Langbroek	20
2.10 Langbroekerdijk B 26 te Langbroek	23
2.11 Rhijnestein ong. te Cothen	25
2.12 Remus ong. te Wijk bij Duurstede	27
2.13 Rhodensteijnselaan 26 te Langbroek	29
2.14 Singel 51-0001 te Wijk bij Duurstede	31
2.15 Wijkersloot 12 te Cothen	33
3. VERANTWOORDING NEGEN INITIATIEVEN	36
3.1 Bredeweg 2 te Cothen	36
3.2 Groenewoudseweg 10 te Cothen	37
3.3 Langbroekerdijk A 47 te Langbroek	37
3.4 Singel 1 te Wijk bij Duurstede	38
3.5 Wijkersloot 7 en 7a te Wijk bij Duurstede	39
3.6 Langbroekerdijk B 6 te Langbroek	39
3.7 Lekdijk West 40 te Wijk bij Duurstede	40
3.8 Prins Clausdreef 45 te Langbroek	41
3.9 Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 te Wijk bij Duurstede	42

4.JURIDISCHE PLANOPZET	43
4.1 Inleiding	43
4.2 Systematiek van de regels	43
 5.UITVOERBAARHEID	 46
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	49

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Bredeweg 2 te Cothen
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Groenewoudseweg 10 te Cothen
- Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Langbroekerdijk A 47 te Langbroek
- Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Singel 1 te Wijk bij Duurstede
- Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Wijkersloot 7 en 7a te Wijk bij Duurstede
- Bijlage 6: Ruimtelijke onderbouwing Langbroekerdijk B 6 te Langbroek
- Bijlage 7: Ruimtelijke onderbouwing Lekdijk West 40 te Wijk bij Duurstede
- Bijlage 8: Ruimtelijke onderbouwing Prins Clausdreef 45 te Langbroek
- Bijlage 9: Ruimtelijke onderbouwing Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 te Wijk bij Duurstede
- Bijlage 10: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 11: Raadsbesluit d.d. 5 maart 2019
- Bijlage 12: Tussenuitspraak d.d. 5 februari 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

Het ‘Verzamelplan 2018’ is, na het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Verzamelplan 2017’, het tweede bestemmingsplan van de gemeente in deze (verzamel)vorm. Bevatte het eerste verzamelplan nog enkel initiatieven in het buitengebied, in dit verzamelplan zijn ook locaties in de drie bebouwde kommen meegenomen. Op deze manier blijven *alle* bestemmingsplannen up-to-date.

Opstelling van dit verzamelplan

Het opstellingsproces van dit tweede verzamelplan is in 2017 begonnen met het ‘opsparen’ van principeverzoeken waarop het college positief heeft besloten. In dit verzamelplan zijn 9 van deze verzoeken uitgewerkt in een bestemmingsplanprocedure. Naast deze 9 verzoeken zijn er 15 ambtshalve aanpassingen ‘opgespaard’ en in dit verzamelplan opgenomen. Dit zijn aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 en de bestemmingsplannen Cothen, Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 en Oranjehof. Deze aanpassingen zijn het gevolg van:

- feitelijke onjuistheden of omissies geconstateerd in de geldende bestemmingsplannen;
- verleende omgevingsvergunningen waarvan de inhoud in het bestemmingsplan planologisch verankerd moet worden.

Qua systematiek en inhoud van de planregels is dit verzamelplan gebouwd op het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’ voor de buitengebiedlocaties en het bestemmingsplan ‘Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016’ voor de komlocaties.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere planlocaties verspreid binnen de gemeente Wijk bij Duurstede. Het betreft zowel locaties in de bebouwde kom als in het buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op 15 ambtshalve aanpassingen op de volgende locaties:

1. Aalswaard 36 te Wijk bij Duurstede
2. Broekweg 3d te Wijk bij Duurstede
3. Gooyerdijk 5 te Langbroek
4. Gooyerdijk 41 te Langbroek
5. Kapelleweg 4 te Cothen
6. Kerkweg 36 te Cothen*
7. Landscheidingsweg 7 te Wijk bij Duurstede
8. Langbroekerdijk A 82b te Langbroek
9. Langbroekerdijk B 13b te Langbroek

10. Langbroekerdijk B 26 te Langbroek
11. Rhijnestein ong. te Cothen
12. Remus ong. te Wijk bij Duurstede*
13. Rhodensteijnselaan 26 te Langbroek
14. Singel 51-0001 te Wijk bij Duurstede
15. Wijkersloot 12 te Cothen

In het ontwerp van dit bestemmingsplan was een zestiende ambtshalve aanpassing opgenomen, betrekking hebbende op het recreatieterrein Gravenbol te Wijk bij Duurstede. Naar aanleiding van zienswijzen en gewijzigde inzichten is deze ambtshalve aanpassing uit het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt. Verwezen wordt naar de Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, bijlage 10 bij deze toelichting.

Daarnaast gaat het om de volgende 9 locaties van initiatieven die mee zijn genomen in dit verzamelplan:

1. Bredeweg 2 te Cothen*
2. Groenewoudseweg 10 te Cothen
3. Langbroekerdijk A 47 te Langbroek
4. Singel 1 te Wijk bij Duurstede
5. Wijkersloot 7 en 7a te Wijk bij Duurstede
6. Langbroekerdijk B 6 te Langbroek
7. Lekdijk West 40 te Wijk bij Duurstede
8. Prins Clausdreef 45 te Langbroek*
9. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 te Wijk bij Duurstede

** Deze locaties zijn niet gelegen in het buitengebied van Wijk bij Duurstede maar in de bebouwde kommen binnen de gemeente.*

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt de bestemmingsplannen die van kracht zijn op totaal 24 verschillende locaties in de gemeente Wijk bij Duurstede. In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Cothen' (vastgesteld 16 augustus 2011) (*locaties Kerkweg 36 en Bredeweg 2 beide gelegen in Cothen*);
- Bestemmingsplan 'Oranjarahof' (vastgesteld 12 januari 2010) (*locatie Prins Clausdreef 45 te Langbroek*);
- Bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' (vastgesteld 28 juni 2016) (*locatie Remus ong. te Wijk bij Duurstede*);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017' (vastgesteld 4 juli 2017) (*Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 te Wijk bij Duurstede*);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' (vastgesteld 9 maart 2016) (*resterende 19 locaties*).

1.4 Leeswijzer

De ambtshalve aanpassingen die onderdeel uitmaken van dit verzamelplan zijn in hoofdstuk 2 weergegeven en verantwoord. In hoofdstuk 3 is de aard en omvang van de negen ontwikkelingen beschreven. De uitgebreide beschrijving en onderliggende onderzoeken van deze ontwikkelingen zijn nader beschreven in een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwingen wordt zowel op de planologische als milieutechnische randvoorwaarden per initiatief ingegaan. Deze ruimtelijke onder-

bouwingen zijn terug te vinden in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is de afweging en bestemmingswijze te vinden. Tot slot is in hoofdstuk 5 het vooroverleg en de inspraak opgenomen.

2. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

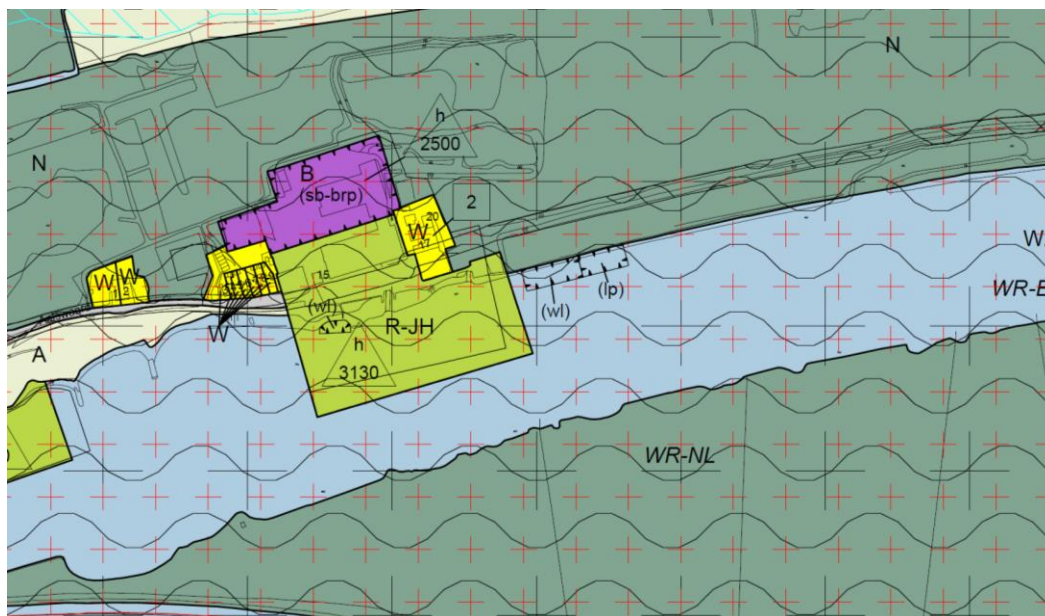
In dit verzamelplan worden 16 ambtshalve aanpassingen verwerkt. Deze aanpassingen zijn het gevolg van:

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

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

2.1 Aalswaard 36 te Wijk bij Duurstede

Op het perceel Aalswaard 36 in Wijk bij Duurstede is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 in artikel 22.3.2 de naam waarop het persoonsgebonden overgangsrecht betrekking heeft aangeduid met de verkeerde voorletters. Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.



Figuur 2.1: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Nadere toelichting

In het bestemmingsplan Buitengebied 2015 is een specifieke gebruiksregel opgesteld voor het adres Aalswaard 36 te Wijk bij Duurstede. Op dit perceel ligt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonschepenligplaats 1'. Hierin staat opgenomen dat een ligplaats voor het woonschip 'Moed en Vertrouwen' mag worden ingenomen, voor zover dit schip wordt bewoond door hoofdbewoner de heer G. Mellema. Zodra de bewoning van woonschip 'Moed en Vertrouwen' door de hoofdbewoner wordt beëindigd en hoofdbewoner niet meer op het adres Aalswaard 36, 3962 MZ Wijk bij Duurstede in de Basisregistratie Personen staat ingeschreven vervalt het recht op het innemen van een ligplaats en wordt een gebruik als woonschepenligplaats aangemerkt als een gebruik strijdig met de bestemming. De naam van de hoofdbewoner staat verkeerd aangegeven in het bestemmingsplan.



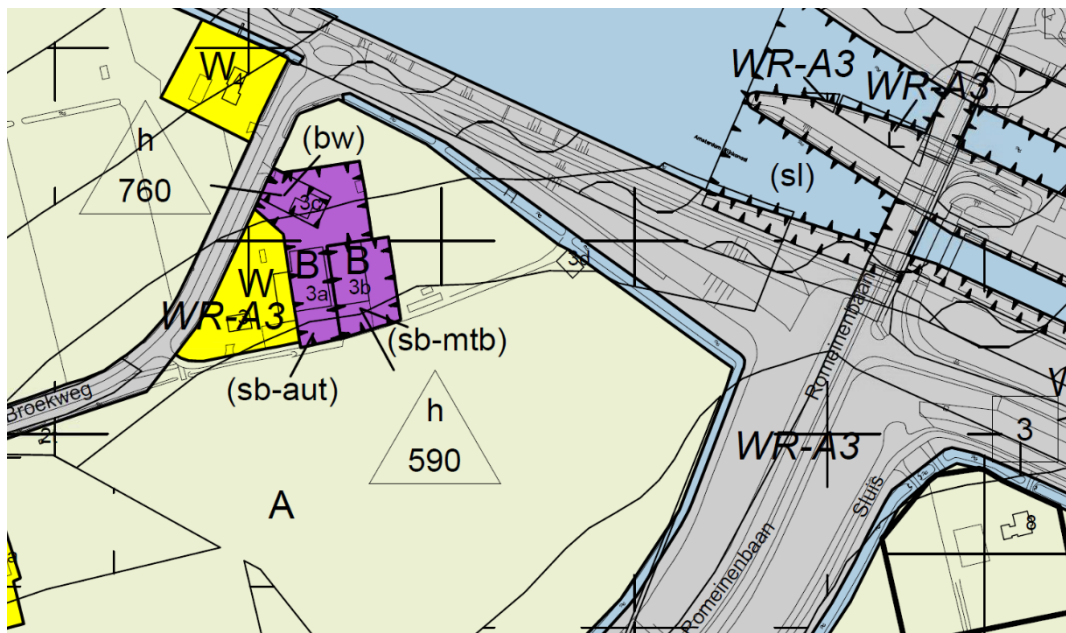
Figuur 2.2: Locatie woonschip 'Moed en Vertrouwen'.

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

De hoofdbewoner van het woonschip 'Moed en Vertrouwen' is de heer D.J. Mellema in plaats van in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' aangegeven G. Mellema. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd naar 'de heer D.J. Mellema'. Daarnaast vervangt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonschepenligplaats 1' de huidige aanduiding in artikel 22.3.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

2.2 Broekweg 3d te Wijk bij Duurstede

Op het perceel aan de Broekweg 3d in Wijk bij Duurstede staat een agrarische schuur waarvoor in 1988 een vergunning is verleend. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is de vergunning onterecht niet overgenomen. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd.



Figuur 2.3: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.4: Bestaande schuur op locatie

Nadere toelichting

De eigenaar van het perceel heeft op 27 januari 1988 een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een bedrijfsschuur op het perceel, kadastraal bekend als sectie E, nr. 1761 te Wijk bij Duurstede.

- Op 7 juni 1988 is de vergunning verleend onder de volgende voorwaarden:
De wanden van de bedrijfsschuur moeten in donkergroen of bruinzwart worden uitgevoerd.
- De gordingen moeten d.m.v. de nodige opwaaiankers voldoende aan het onderliggende verankerd worden (opwaaiankers min. 75 an. lang).
- Berekeningen van de gewapende betonpoeren alsmede de funderingsplaten moeten bij de afdeling Bouw- en woningtoezicht worden ingediend alvorens met de bouw begonnen kan worden.
- Berekeningen van de stalen spanten moeten worden ingeleverd bij de afdeling bouw- en woningtoezicht alvorens met de bouw begonnen kan worden.
- De te bouwen bedrijfsschuur moet tenminste 5 meter vanaf de perceelsgrens worden geplaatst.
- De riolering van de bedrijfsschuur mag alleen worden uitgemond in de nabijgelegen sloot als deze uitsluitend gebruikt wordt om regenwater af te voeren.

Na een inspectie in het buitengebied is naar voren gekomen dat de vergunde schuur op het perceel niet opgenomen is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015.



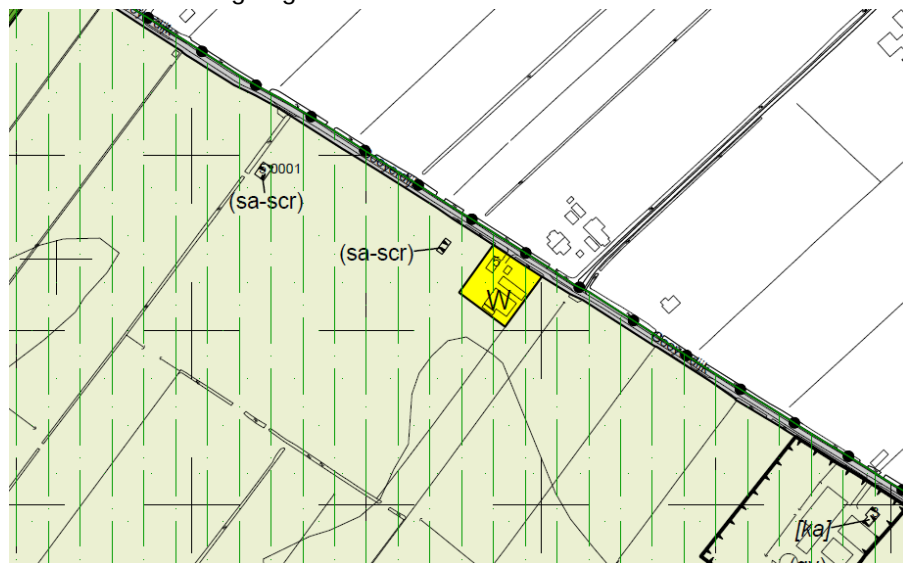
Figuur 2.5: Bestaande schuur op locatie

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

Gezien het gebruik van de schuur en bovenstaande uiteenzetting, wordt met voorliggend bestemmingsplan de schuur aangemerkt met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' op het perceel, kadastraal bekend als sectie E, nr. 1761 te Wijk bij Duurstede, zoals weergegeven in figuur 2.5.

2.3 Gooyerdijk 5 te Langbroek

Op het perceel aan de Gooyerdijk 5 te Langbroek is in juni 2016 een vergunning verleend voor het realiseren van een Bed & Breakfast. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de al geldende woonbestemming voorzien van een aanduiding waardoor de Bed & Breakfast als nevenactiviteit bij de woonfunctie wordt gelegaliseerd.



Figuur 2.6: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.7: Locatie Gooyerdijk 5, Langbroek

Nadere toelichting

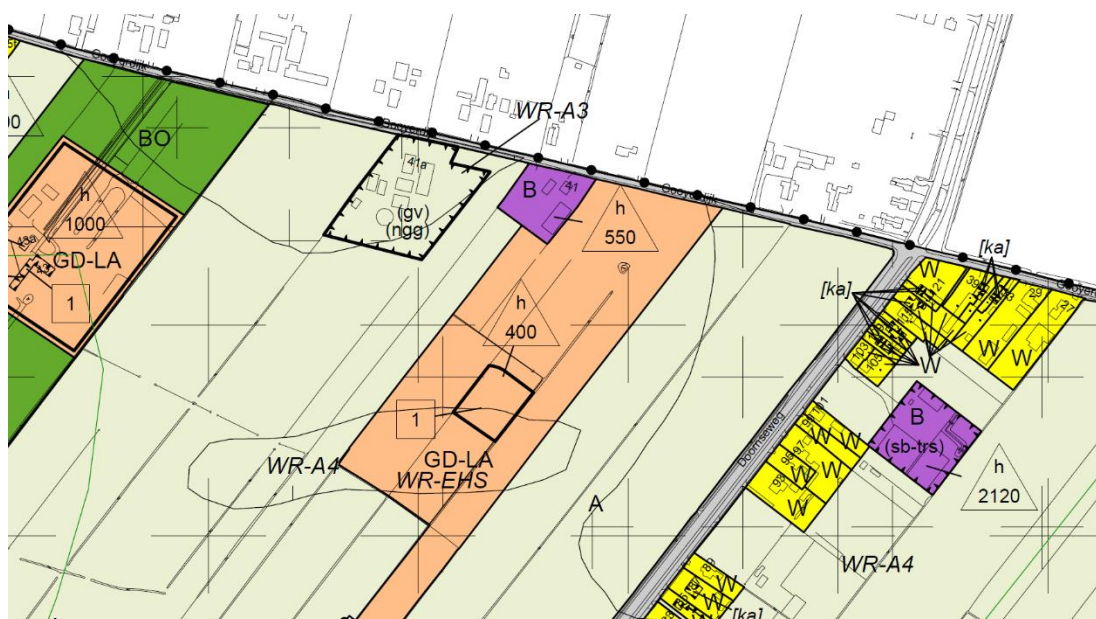
In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is op het perceel een woonbestemming gevestigd. Op 13 april 2016 is door de eigenaar van het perceel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als Bed & Breakfast. In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en het gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie is in strijd met de bestemmingsomschrijving. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden en om deze reden is op basis van artikel 1.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, Bijlage II, onder 9 van het Besluit omgevingsrecht de omgevingsvergunning op 23 juni 2016 verleend.

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning vertaald naar het bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', waaraan de aanduiding 'Bed & Breakfast' wordt toegevoegd ter plaatse van een deel van het bijgebouw op het perceel Gooyersdijk 5 te Langbroek, zoals aangegeven op de luchtfoto figuur 2.7.

2.4 Gooyerdijk 41 te Langbroek

Op dit perceel aan de Gooyerdijk 41 te Langbroek is een bedrijfsbestemming aanwezig met daarbij een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 niet aangeduid. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld.



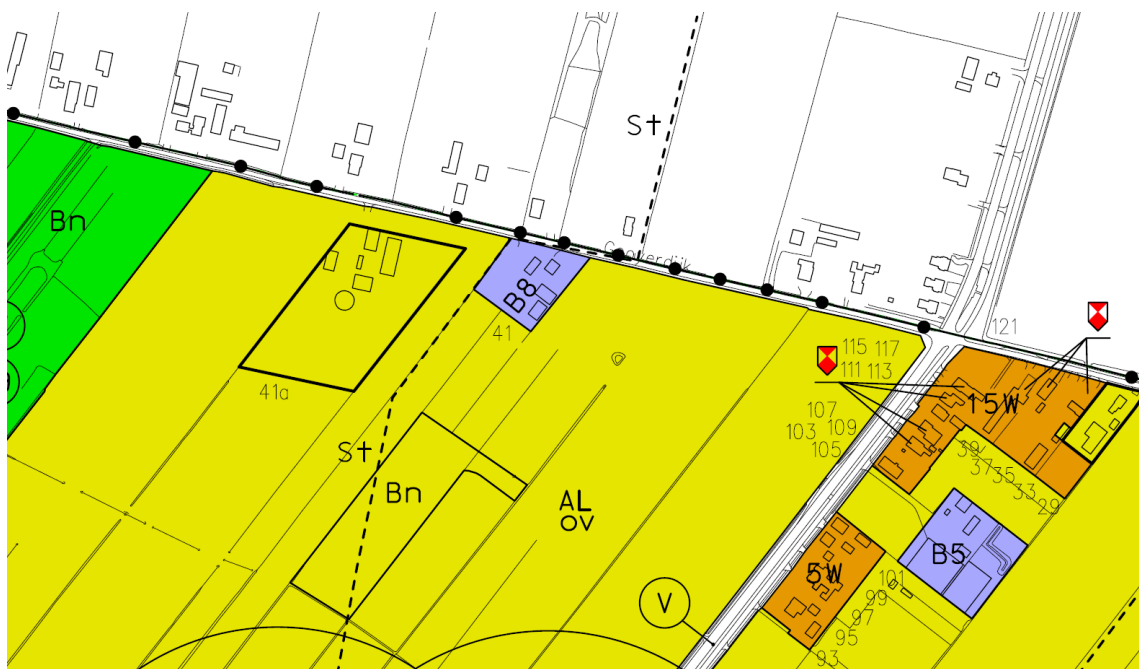
Figuur 2.8: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.9: Rood omlijnd: locatie van de bedrijfswoning

Nadere toelichting

Na een inspectie in het buitengebied is gebleken dat op het perceel aan de Gooyerdijk 41 te Langbroek een bedrijfswoning aanwezig is welke niet aangeduid is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. Volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is een bedrijfswoning niet toegestaan op een bedrijfsbestemming, mits de aanduiding bedrijfswoning op het perceel rust.



Figuur 2.10: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009

In het bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009 was in artikel 14.1 een tabel opgenomen met daarin een overzicht van de bedrijfsbestemmingen in het plangebied. In de tabel was per locatie het maximale aantal bedrijfswoningen aangegeven. Voor het perceel aan de Gooyerdijk 41 te Langbroek was dit één bedrijfswoning, zoals te zien is in onderstaande tabel.

55

Tabel Overzicht bedrijfsbestemmingen

nr.	oud nr.	blad	Doelomschrijving	Adres (alfabetisch)	Huisnr	Oppervlakte gebouwen	Max. opp. uitbreiding	Milieu cat.	Max. aantal bedrijfswo-ningen	Bedrijfs- type
1	1	A	opslag en reparatie van caravans en boten	Aalswaard	10, 15	2500 m ²	500 m ²	3++	0	B
2	41	F	restaurantbedrijf / beeldhouwer	Bovenwijkerweg	12	60 m ²	12 m ²	3	0	B
3	29	B	metaalbedrijf	Broekweg	3a	58 m ²	12 m ²	3	1	B
4	29	B	autoreparatiebedrijf	Broekweg	3b	73 m ²	15 m ²	2+	0	B
5	15	E	transportbedrijf	Doornseweg	103, 105	1272 m ²	254 m ²	3++	1	B
6	35	D	aannemersbedrijf	Dwarsdijk	5	1153 m ²	0 m ²	3	1	B
7	34	D	standbouw-, reclame- en decoratie-bordenbedrijf	Dwarsdijk	8a	535 m ²	107 m ²	2	0	B
8	38	E	groothandel in hout	Gooyerdijk	41	447 m ²	89 m ²	2	1	B
9	39	E	adviesbureau	Gooyerdijk	43	230 m ²	0 m ²	1	0	B
10	9	C	restaurant	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	2 Cothen	256 m ²	51 m ²	2+	0	H
11	11	D	veem- en pakhuis en groothandel in g&f	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	6	12413 m ²	0 m ²	3++	0	B
12	12	D	bedrijf in bierkoelinstallaties	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	6a	1869 m ²	0 m ²	3+	1	B
13	11	D	caragebedrijf	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	8	766 m ²	0 m ²	2+	0	B

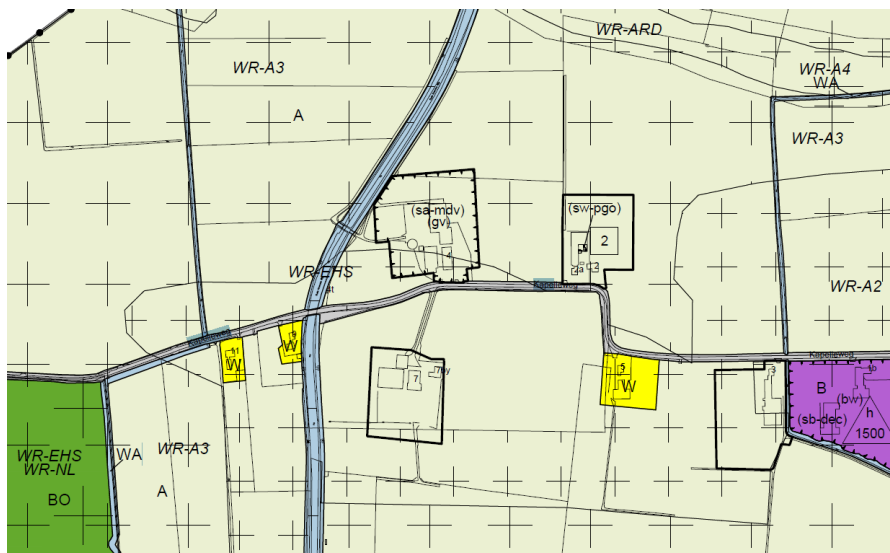
Figuur 2.10: Tabel overzicht bedrijfsbestemmingen uit Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is de aanduiding bedrijfswoning onterecht niet overgenomen op het perceel aan de Gooyerdijk 41 in Langbroek. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld en heeft het perceel de aanduiding bedrijfswoning gekregen.

2.5 Kapelleweg 4 te Cothen

Op het perceel aan de Kapelleweg 4 te Cothen is in januari 2017 een vergunning verleend voor het realiseren van een Bed & Breakfast. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming voorzien van een aanduiding waardoor de Bed & Breakfast als nevenactiviteit bij de agrarische functie wordt gelegaliseerd.



Figuur 2.13: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.14: Locatie Kapelleweg 4, Cothen

Nadere toelichting

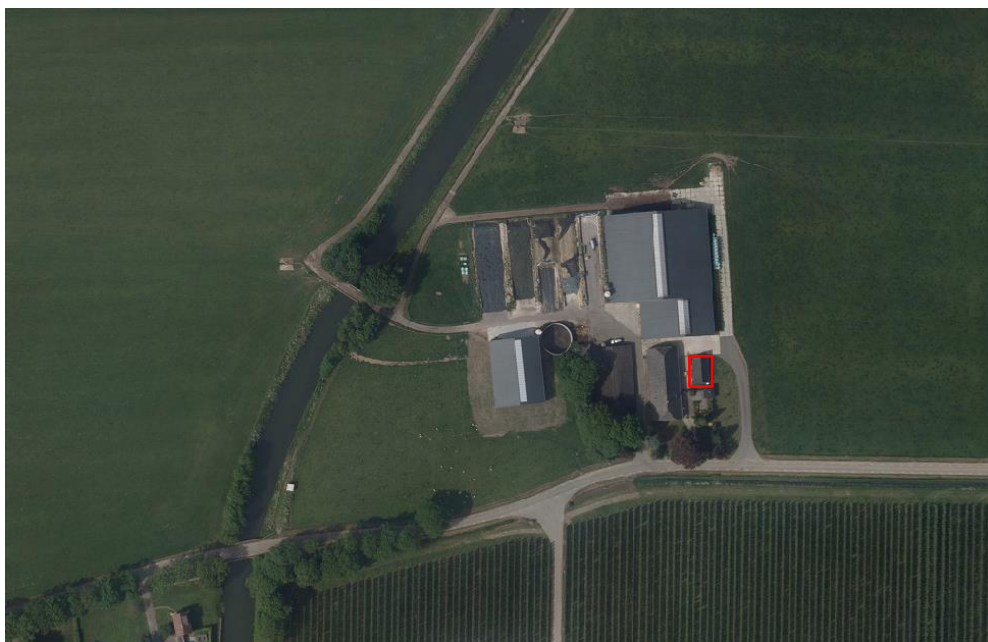
In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is op het perceel een agrarische bestemming gevestigd. Op 5 oktober 2016 is door de eigenaar van het perceel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als Bed & Breakfast.

In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie niet toegestaan. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden en om

deze reden is op basis van artikel 1.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, Bijlage II, onder 9 van het Besluit omgevingsrecht de omgevingsvergunning op 12 januari 2017 verleend.

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

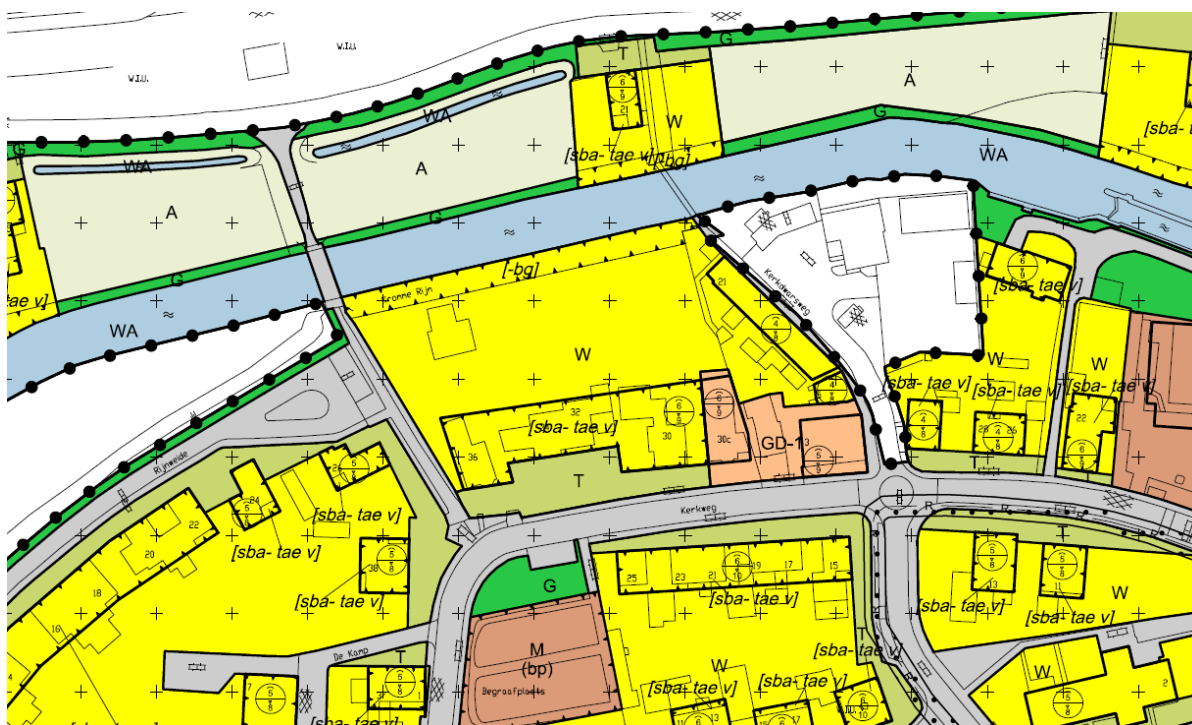
Met voorliggend bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning vertaald naar het bestemmingsplan. De aanduiding 'Bed & Breakfast' wordt op de verbeelding toegevoegd aan het overgenomen agrarische bestemmingsvlak ter plaatse van een deel van het bijgebouw op het perceel Kapelleweg 4 te Cothen.



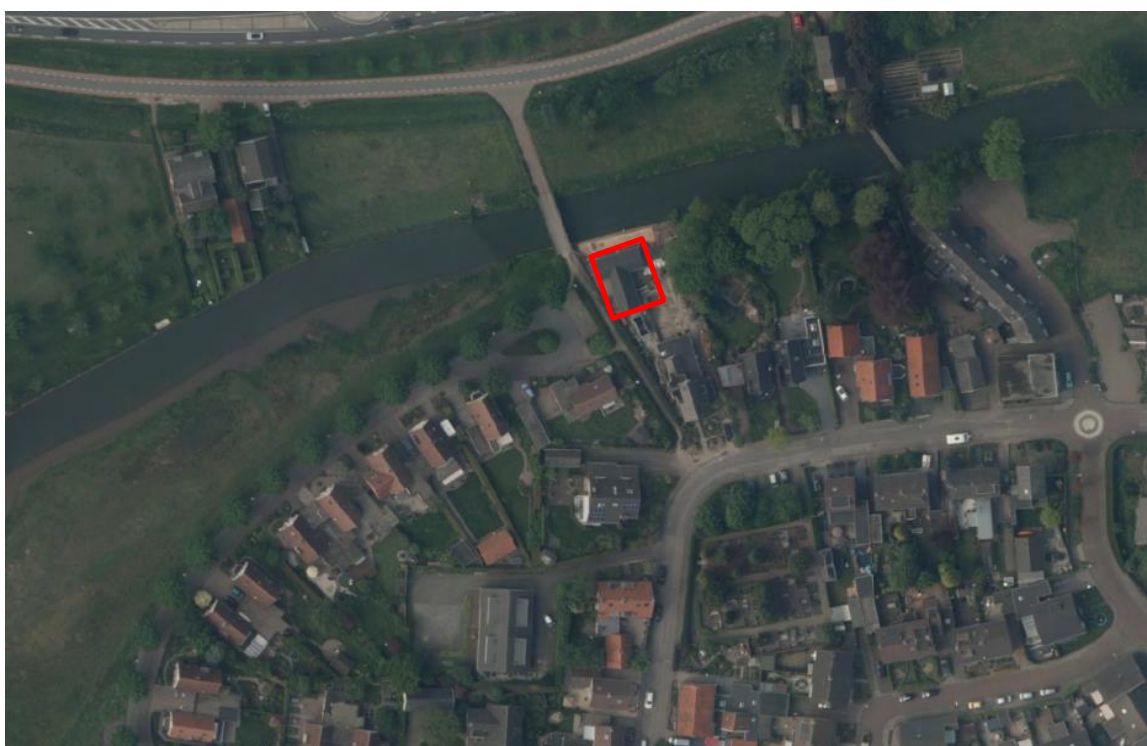
Figuur 2.15: Ligging bed & breakfast

2.6 Kerkweg 36 te Cothen

Op het perceel aan de Kerkweg 36 te Cothen is in januari 2017 een vergunning verleend voor het realiseren van een Bed & Breakfast. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de al geldende woonbestemming voorzien van een aanduiding waardoor de Bed & Breakfast als nevenactiviteit bij de woonfunctie wordt gelegaliseerd.



Figuur 2.16: Uitsnede uit Bestemmingsplan Cothen



Figuur 2.17: Rood omlijnd: locatie van de Bed & Breakfast

Nadere toelichting

In het Bestemmingsplan Cothen is op het perceel een woonbestemming gevestigd. Op 24 september 2016 is door de eigenaar van het perceel een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het gebruiken van het bijbehorende bouwwerk in de achtertuin als Bed & Breakfast.

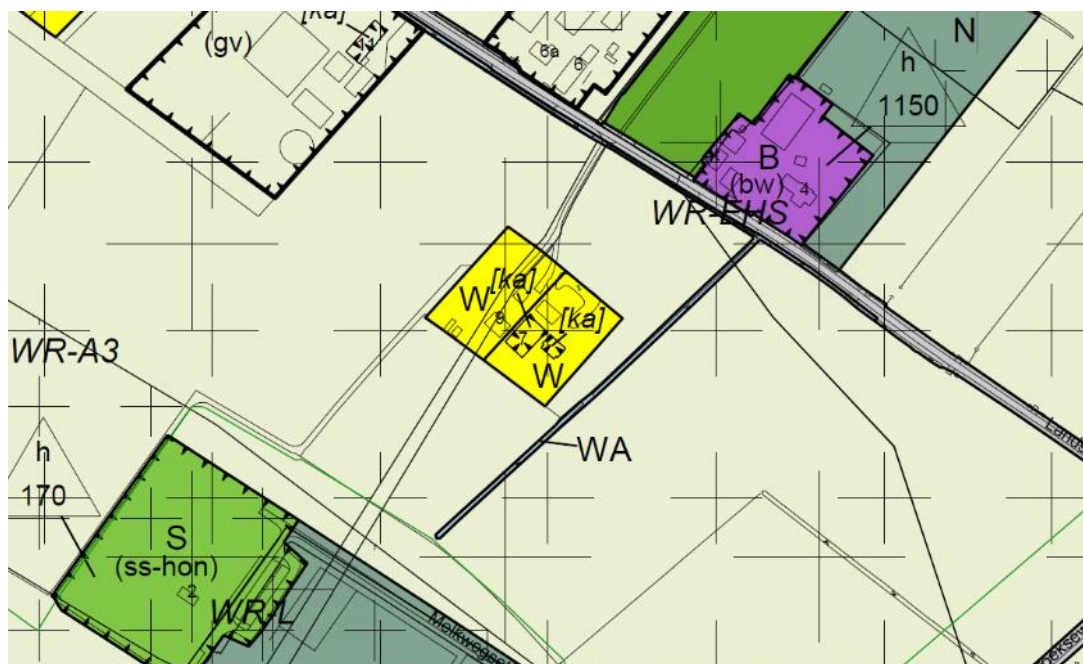
In het bestemmingsplan Cothen heeft het perceel de bestemming 'Wonen' en het gebruiken van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie is in strijd met de bestemmingsomschrijving. De aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden en om deze reden is op basis van artikel 1.12, lid 1, onder a, onder 2 Wabo juncto artikel 4, Bijlage II, onder 9 van het Besluit omgevingsrecht de omgevingsvergunning op 5 januari 2017 verleend.

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning vertaald naar het bestemmingsplan. De aanduiding 'Bed & Breakfast' wordt op de verbeelding toegevoegd aan de woonbestemming, ter plaatse van het bijgebouw op het perceel Kerkstraat 36 te Cothen. In de regels wordt opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding bed & breakfast is toegestaan.

2.7 Landscheidingsweg 7 te Wijk bij Duurstede

Op het perceel aan de Landscheidingsweg 7 in Wijk bij Duurstede staat een karakteristieke boerderij met schuur. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is op het perceel een verkeerde schuur aangemerkt als karakteristiek. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd.



Figuur 2.18: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015

Nadere toelichting

Door een inspectie in het buitengebied is het perceel aan de Landscheidingsweg 7 te Wijk bij Duurstede naar voren gekomen. Op het perceel staat namelijk de verkeerde schuur aangemerkt als karakteristiek.

Op de luchtfoto is te zien dat er twee schuren en een woonboerderij op het perceel aanwezig zijn. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is de schuur met nummer 1 aangegeven op de kaart, aangemerkt met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Deze schuur is echter gebouwd in 1997 en hoort niet

de bouwaanduiding karakteristiek te hebben. De andere schuur op het perceel, aangeduid met nummer 2, blijkt daadwerkelijke de karakteristieke schuur te zijn.

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

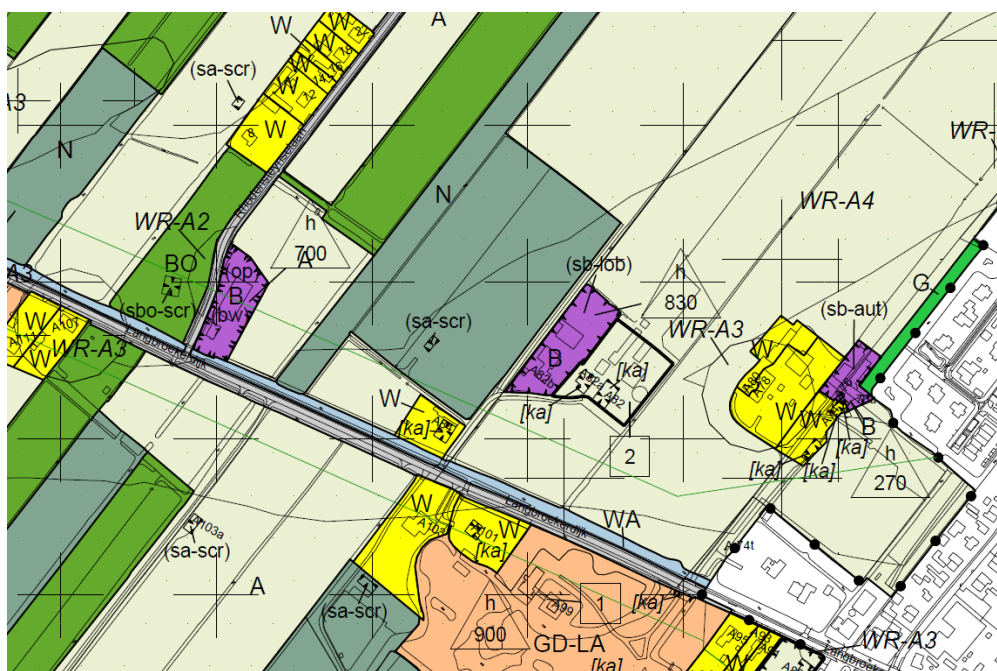
In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is de verkeerde schuur aangeduid als 'karakteristiek'. Voor schuur nummer 1 wordt de bouwaanduiding 'karakteristiek' verwijderd. Voor schuur 2 wordt de bouwaanduiding 'karakteristiek' toegevoegd zoals weergegeven in figuur 2.19 op de luchtfoto.

2.8 Langbroekerdijk A 82b te Langbroek

Op dit perceel aan de Langbroekerdijk A 82b in Langbroek is een bedrijfsbestemming aanwezig met daarbij een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' niet aangeduid. Deze omissie wordt met voorliggend bestemmingsplan hersteld.

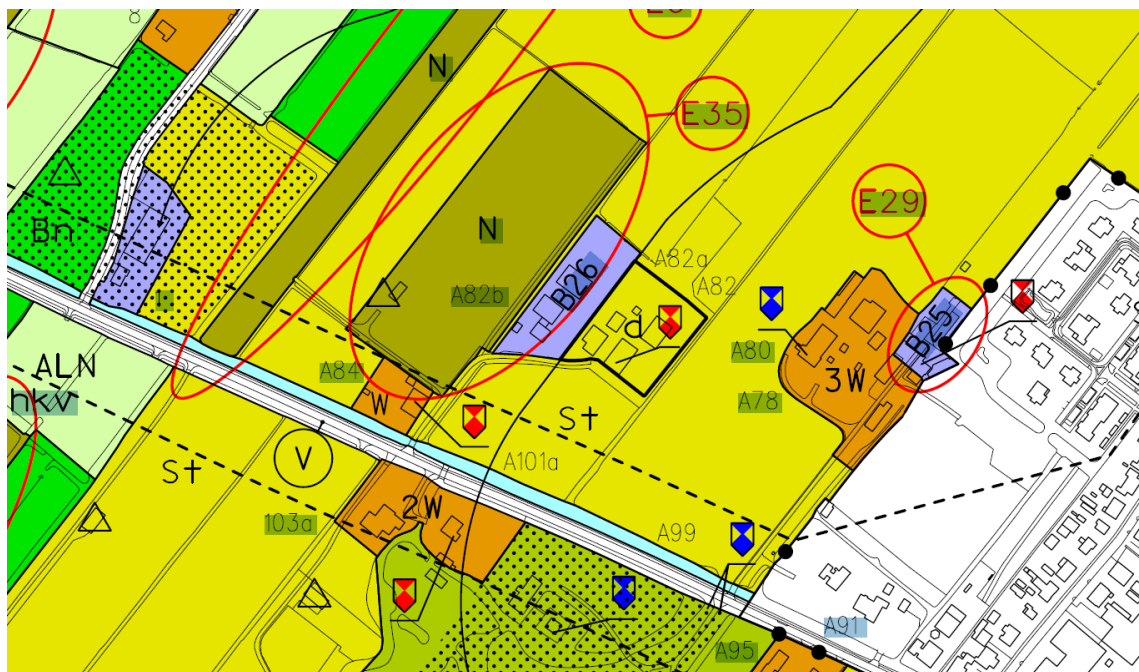


Figuur 2.19: Luchtfoto met nummer 1 de schuur die foutief aangeduid is als karakteristiek. Nummer 2 is de daadwerkelijk karakteristieke schuur.



Nadere toelichting

Na een inspectie in het buitengebied is gebleken dat op het perceel aan de Langbroekerdijk A 82b te Langbroek een bedrijfswoning aanwezig is welke niet aangeduid is in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015. Volgens het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is een bedrijfswoning niet toegestaan op een bedrijfsbestemming, mits de aanduiding bedrijfswoning op het perceel rust.



Figuur 2.22: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009

In het bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009 was in artikel 14.1 een tabel opgenomen met daarin een overzicht van de bedrijfsbestemmingen in het plangebied. In de tabel was per locatie het maximale aantal bedrijfswoningen aangegeven. Voor het perceel aan de Langbroekerdijk A 82b te Langbroek was dit één bedrijfswoning, zoals te zien is in onderstaande tabel.

Tabel Overzicht bedrijfsbestemmingen

nw. nr.	oud nr.	blad	Doelomschrijving	Adres (alfabetisch)	Huissnr	Oppervlakte gebouwen	Max. opp. uitbreiding	Milieucat	Max. aantal bedrijfswoon-ingen	Bedrijfs-type
1	1	A	opslag en reparatie van caravans en boten	Aalswaard	10, 15	2500 m²	500 m²	3++	0	B
2	41	F	restaurantbedrijf / beeldhouwer	Bovenwijkenweg	12	60 m²	12 m²	3	0	B
3	29	B	metaalbedrijf	Broekweg	3a	58 m²	12 m²	3	1	B
4	29	B	autoreparatiebedrijf	Broekweg	3b	73 m²	15 m²	2+	0	B
5	15	E	transportbedrijf	Doomseweg	103, 105	1272 m²	254 m²	3++	1	B
6	35	D	aannemersbedrijf	Dwarsdijk	5	1153 m²	0 m²	3	1	B
7	34	D	standbouw-, reclame- en decoratie-bordenbedrijf	Dwarsdijk	8a	535 m²	107 m²	2	0	B
8	38	E	groothandel in hout	Gooyerdijk	41	447 m²	89 m²	2	1	B
9	39	E	adviesbureau	Gooyerdijk	43	230 m²	0 m²	1	0	B
10	9	C	restaurant	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	2 Cothen	256 m²	51 m²	2+	0	H
11	11	D	veem- en pakhuis en groothandel in g&f	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	6	12413 m²	0 m²	3++	0	B
12	12	D	bedrijf in bierkoelinstallaties	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	6a	1869 m²	0 m²	3+	1	B
13	11	D	garagebedrijf	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	8	766 m²	0 m²	2+	0	B
14	11	D	opslagbedrijf van pallets	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	14	2044 m²	0 m²	3++	1	B
15	33	D	tegelsbedrijf	Graaf v. Lynden v. Sandenburgweg	33	451 m²	90 m²	2	1	B
16	3	C	partycentrum	Groenewoudseweg	1	401 m²	80 m²	2+	1	H
17	4	C	handel in tuinmaterialen	Groenewoudseweg	8	811 m²	162 m²	3	1	B
18	5	C	bloementelefoon / bloemisterij	Groenewoudseweg	11	210 m²	0 m²	1	1	D
19	6	C	transportbedrijf	Groenewoudseweg	13	490 m²	0 m²	2++	1	B
19		C	opslagbedrijf	Wijkersloot	3	910 m²	0 m²	2	1	B
20	2	A	bloemisterij	Hoge Hofweg	3	940 m²	188 m²	1	1	D
21		E	handels- en opslagbedrijf van olie	Landscheidingsweg	4	570 m²	0 m²	1	1	B
22	24	E	opslag- en handelsbedrijf voor winkelinterieurs en paardenhouden	Landscheidingsweg	12	873 m²	175 m²	3+	1	B
23	16	E	verkoop en reparatie van tuin- en parkmachines en fietsen en caravanstalling	Langbroekerdijk	A 45	548 m²	0 m²	2	1	B
24	42	E	meubelmaken	Langbroekerdijk	A 46a	165 m²	33 m²	2	0	D
25	40	E	autoreparatiebedrijf	Langbroekerdijk	A 76	nvt	210 m²	2+	0	B
26	46	E	loswerkbedrijf	Langbroekerdijk	A 82b	680 m²	136 m²	3	1	B

bestemmingsplan buitengebied 2003 herziening 2009

regels

Figuur 2.23: Tabel overzicht bedrijfsbestemmingen uit Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is de aanduiding bedrijfswoning onterecht niet overgenomen op het perceel aan de Langbroekerdijk A 82b in Langbroek. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld en krijgt het perceel de aanduiding 'bedrijfswoning'.

2.9 Langbroekerdijk B 13b te Langbroek

Op het perceel aan de Langbroekerdijk B 13b te Langbroek ligt een woonbestemming. In 2010 is voor dit perceel een postzegelbestemmingsplan vastgesteld waarin het mogelijk is gemaakt om op het perceel twee ruimte voor ruimte woningen te realiseren. Bij het toekennen van de bouw mogelijkheden voor de ruimte voor ruimte-woningen is het perceel van de achterste woning echter niet voorzien van een achtererfgebied. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd.



Figuur 2.24: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.25: Locatie Langbroekerdijk B 13b, Langbroek

Nadere toelichting

De woning op perceel Langbroekerdijk B 13b is aan de achterkant van het perceel B 13 gerealiseerd. Achter de woning, direct achter de achtergevel, ligt de bestemming 'Agrarisch'. Het is niet toegestaan om op deze gronden bouwwerken of bouwwerken geen gebouwen zijnde te plaatsen. Na een controle in het buitengebied is in november 2016 geconstateerd dat op het perceel een bouwwerk geen gebouwen zijnde is geplaatst op de bestemming 'Agrarisch'. Op dit perceel werd echter geconstateerd dat de woning geen achtererfgebied heeft en het daardoor niet mogelijk is om een bouwwerk bij de woning te bouwen. Het betreft een fout in de postzegelplanprocedure van 2010 voor het perceel.

Bouwwerk

Het bouwwerk ligt weliswaar in de agrarische bestemming maar staat niet ten dienste van een agrarisch bedrijf. Het behoort duidelijk bij de woning op het adres B 13b en staat op hetzelfde kadastrale perceel als de woning. Derhalve wordt het bouwwerk in voorliggend bestemmingsplan binnen de woonbestemming van B 13b getrokken met een smalle strook van 1 meter rondom het bouwwerk. Een relatieteken met het hoofdgebouw wordt hierbij op de verbeelding van voorliggend bestemmings-

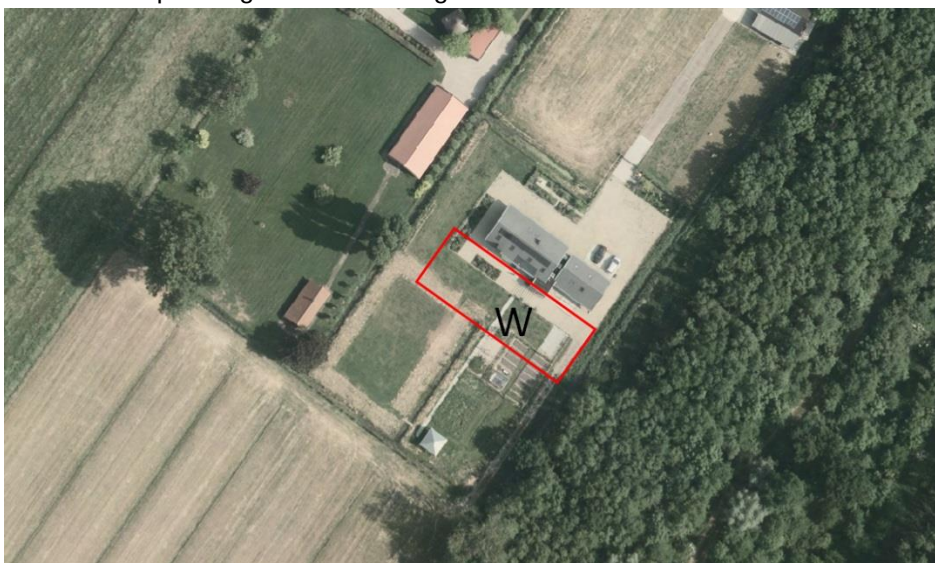
plan ingetekend, waarmee het bouwwerk aangemerkt is als bijgebouw van het perceel Langbroekerdijk B 13b. Dezelfde oplossing is ook gekozen voor een bijbehorend bouwwerk op Langbroekerdijk B 13a (procedure: bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017').



Figuur 2.26: Locatie bijbehorend bouwwerk

Achtererfgebied

Bij het plannen en realiseren van de woning op het perceel is geen rekening gehouden met het achtererfgebied, m.a.w. de woning is niet voorzien van een achtertuin. In voorliggend bestemmingsplan krijgt een beperkt deel van de agrarische bestemming direct achter de woning daarom de woonbestemming, zoals aangegeven in de afbeelding hieronder. Vanuit landschappelijk oogpunt en gelet op het gegeven dat er geen andere oplossing meer is nu de woning eenmaal op de plek gebouwd is, wordt deze oplossing aanvaardbaar geacht.



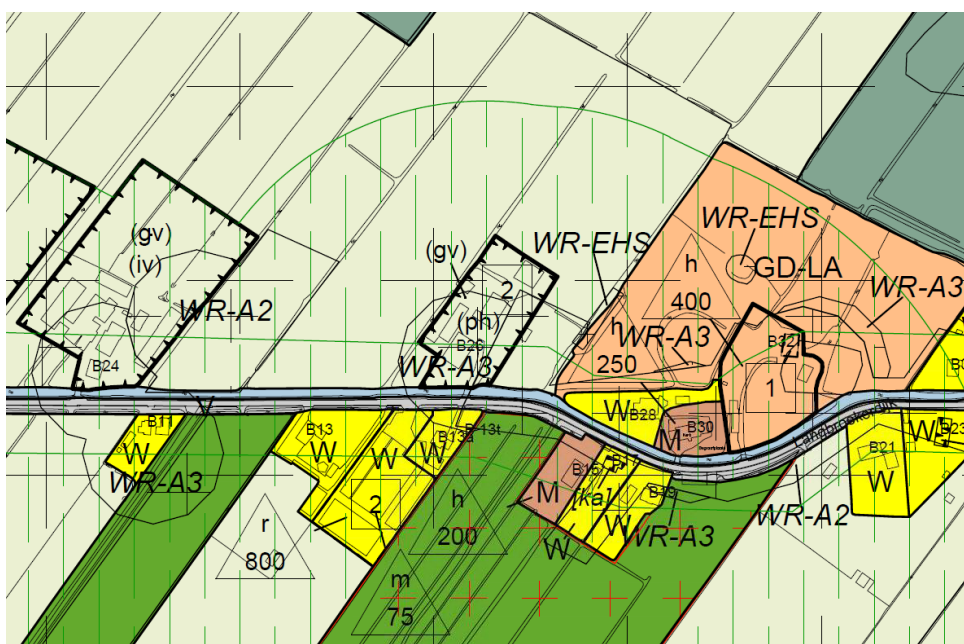
Figuur 2.27: Locatie toevoegen woonbestemming

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

Het perceel aan de Langbroekerdijk B 13b te Langbroek heeft geen achtertuin c.q. achtererfgebied. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit in beperkte mate en landschappelijk aanvaardbaar gecorrigeerd. Het bestaande bouwwerk op de agrarische bestemming krijgt een woonbestemming en een relatieteken ten opzichte van de woonbestemming waar het hoofdgebouw op gesitueerd is.

2.10 Langbroekerdijk B 26 te Langbroek

Op de locatie Langbroekerdijk B 26 te Langbroek is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op het agrarische bouwvlak zit in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Echter is op deze locatie nooit sprake geweest van twee bedrijfswoningen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd.



Figuur 2.28: Uitsnede uit bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'



Figuur 2.29: locatie Langbroekerdijk B 26, Langbroek

Nadere toelichting

Op het perceel is in de huidige situatie maar één bedrijfswoning aanwezig. In het verleden is geen sprake geweest van een tweede bedrijfswoning en op het perceel rust ook geen tweede huisnummer. In het vorige bestemmingsplan 'Buitengebied 2003, herziening 2009' was de aanduiding voor twee woningen ook niet opgenomen. Dit is te zien in onderstaande figuur.



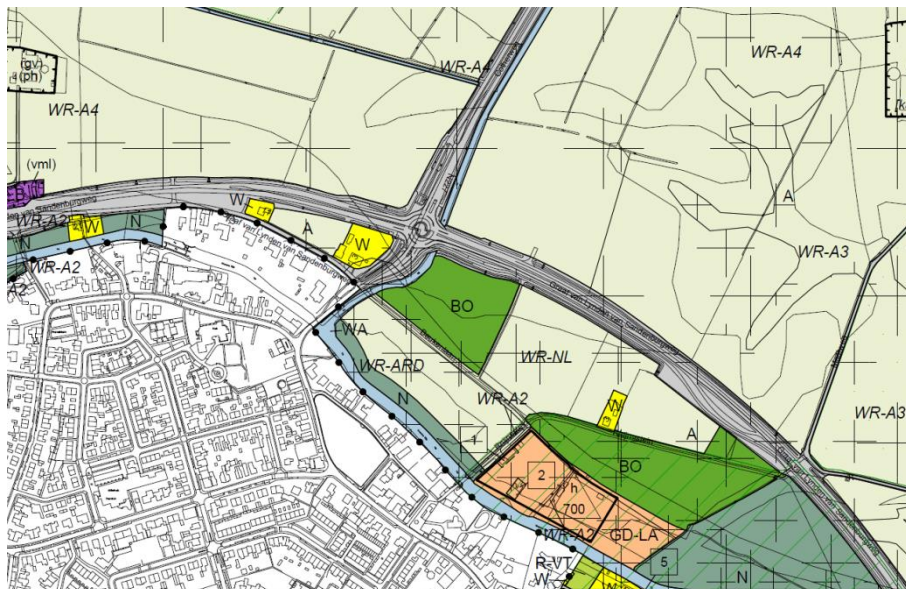
Figuur 2.30: Uitsnede uit bestemmingsplan 'Buitengebied 2003, herziening 2009'

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

Op het perceel Langbroekerdijk B 26 ligt een aanduiding voor maximaal twee bedrijfswoningen. Gezien vorenstaande wordt in voorliggend bestemmingsplan de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' verwijderd.

2.11 Rhijnestein ong. te Cothen

Het perceel nabij Rhijnestein in Cothen, kadastraal bekend als Wijk bij Duurstede sectie F, nummer 837, wordt gebruikt als hoogstamboomgaard. Het perceel heeft de bestemming bos en omdat dit feitelijk onjuist is met huidige gebruik wordt de bestemming met voorliggend bestemmingsplan gewijzigd naar agrarisch.



Figuur 2.31: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.32: Locatie perceel WIJ01 F 837

Nadere toelichting

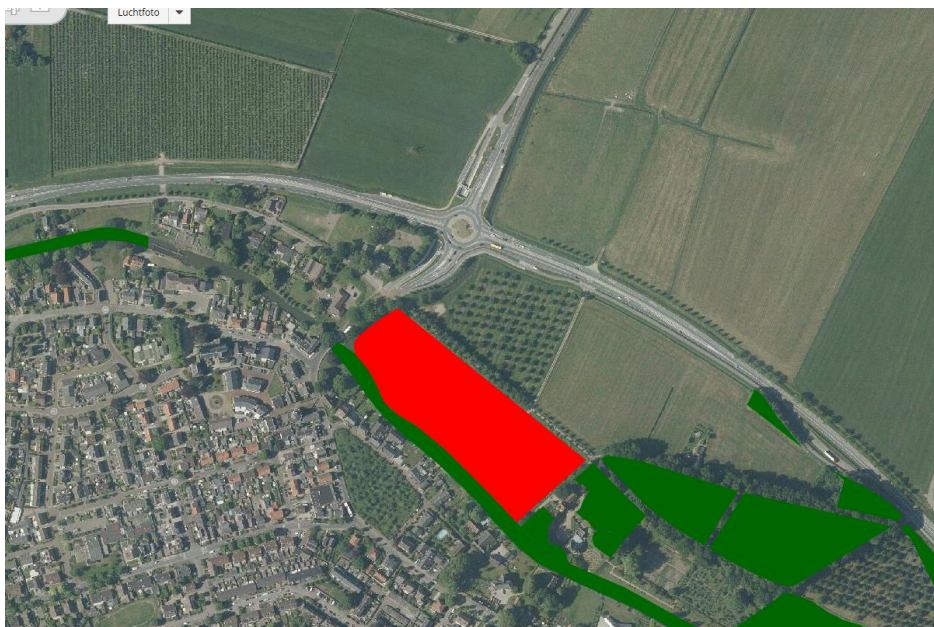
Het perceel, kadastraal bekend als Wijk bij Duurstede, sectie F, nummer 837, is onder de aandacht gebracht van de gemeente. De bestemming in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 zou niet kloppen. Het perceel heeft in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 de enkelbestemming 'Bos' en de dubbelbestemming 'Waarde- Natuur en landschap'.

De hoofdfunctie van het perceel is agrarisch, namelijk in de vorm van een hoogstamboomgaard. Hierdoor sluit de betreffende bestemming 'Bos' niet meer aan bij het feitelijke gebruik.

Analyse

Naar aanleiding van deze constatering heeft de gemeente het perceel geanalyseerd aan de hand van feitelijke gebruik en het provinciale Natuurbeheerplan 2019. Het feitelijke gebruik van het perceel is agrarisch, hoewel hoogstamboomgaarden bij extensief beheer ook als natuur zouden kunnen worden beschouwd. Resteert de vraag of er natuurwaarden in het geding zijn:

Op de 'Ambitiekaart natuur' is het deel van het perceel waarop de boomgaard zich bevindt niet aangegeven. Op de 'Beheertypenkaart natuur' is te zien dat het perceel niet belegd is met een natuurdoelstelling. Het perceel waarop de boomgaard zich bevindt is aangegeven als landschapselement met als beheertype "L01.09 Hoogstamboomgaard". Dit betekent dat het geen natuur hoeft te worden maar dat het landschapselement in stand moet worden gehouden.



Figuur 2.33: Uitsnede 'Ambitiekaart Natuur' NBP2018 (Provincie Utrecht)



Figuur 2.34: Uitsnede 'Beheertypenkaart natuur' NBP2018 (Provincie Utrecht)

Uitgangspunten bij bestemmen

Uitgangspunt, zoals gehanteerd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2015, is dat de bestemming 'Natuur' alleen wordt opgenomen daar waar feitelijk sprake is van natuur of daar waar concreet zicht bestaat op realisatie van natuur binnen de planperiode. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de gronden in eigendom zijn van Bureau Beheer Landbouwgronden of een natuur beherende organisatie als Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten en Utrechts landschap. Ook als er afspraken met een particuliere grondeigenaren zijn vastgelegd over natuurontwikkeling zal de bestemming 'Natuur' worden opgenomen. Voor de bestemming 'Bos' is dit in grote lijnen gelijk, echter wordt meegewogen of de percelen dan duidelijk gebruikt worden voor houtproductie.

Voor het opnemen van de bos- of natuurbestemming houdt de gemeente verder de provinciale kaart Natuurbeheerplan 2018: begrenzing natuurgebieden aan. Alleen de donkergroene delen met de aanduiding natuur krijgen de bestemming Natuur of Bos afhankelijk van de feitelijke situatie en exploitatie. Voor het betrokken deel van het perceel is er feitelijk geen sprake van bos en is er geen zicht op natuurontwikkeling. Wel dient de hoogstamboomgaard als zodanig te worden behouden op grond van het NBP2018. Bij verkoop zal de provincie de koper ook verplichten om dit deel van het perceel als hoogstamboomgaard in stand te houden. In het bestemmingplan is met het oog op deze doelstelling de agrarische bestemming zinvoller en beter passend bij de exploitatie.



Figuur 2.35: Herbestemming naar 'Agrarisch' van rood omlijnd perceel

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

De bestemming van het perceel wijzigt naar 'Agrarisch'. De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en landschap' blijft gehandhaafd.

2.12 Remus ong. te Wijk bij Duurstede

In het bestemmingsplan 'De Geer II, 1e herziening' en het daarvoor in de plaats gekomen 'Woongebieden 2016' is de bestemming wonen niet gelijk aan de kadastrale grenzen. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd. Ter plaatse van de noordwestelijke perceelgrenzen van de percelen kadastraal bekend als sectie C nummer 8084, 8085 en 8071 is een strook bestemd als 'Verkeer' in plaats van 'Wonen'.



Figuur 2.36: Locatie Remus, Wijk bij Duurstede



Figuur 2.37: Uitsnede uit Bestemmingsplan De Geer 2, 1e herziening

Nadere toelichting

Op het perceel, kadastraal bekend als sectie C nummer 7699 ligt een woonbestemming. De grenzen van de woonbestemming in het bestemmingsplan “Woongebieden 2016” komen echter niet overeen met de kadastrale grenzen van het perceel. De kadastrale grenzen zijn in de afbeelding hierboven aangegeven met rode lijnen. Zoals op deze afbeelding te zien is heeft een deel van het perceel in het bestemmingsplan de bestemming ‘Verkeer’ gekregen.



Figuur 2.38: Aanpassing in bestemmingsplankaart

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

Met voorliggend bestemmingsplan krijgen de percelen aan Remus ong. kadastraal bekend als gemeente Wijk bij Duurstede, sectie C, perceelnummers 8084, 8085 en 8071 volledige een woonbestemming.

2.13 Rhodensteijnselaan 26 te Langbroek

Op het perceel aan de Rhodensteijnselaan 26 in Langbroek ligt een bedrijfsbestemming. Rond 2002 heeft de eigenaar het bedrijfsperceel aan de noordwestzijde illegaal uitgebreid met verharding en later is hier ook bebouwing (aaneengeschakelde containers) op gekomen. Gezien het feit dat de verharding al sinds 2002 aanwezig is, zijn er voor de gemeente geen handhavingsmogelijkheden meer om deze verwijderd te krijgen. De bebouwing op de verharding is evenwel niet te legaliseren. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de bedrijfsbestemming planologisch vastgelegd voor wat betreft de verharding.



Figuur 2.39: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.40: Locatie Rhodensteijnselaan 26, Langbroek. Rood omlijnd het illegaal uitgebreide gedeelte

Nadere toelichting

Na een inspectie in het buitengebied is gebleken dat op het perceel aan de Rhodensteijnselaan 26 te Langbroek een deel van de agrarische grond in gebruik is genomen ten behoeve van het bedrijf. Een strook van ca. 15 meter van de bestemming 'Agrarisch' is in strijd met de bestemmingsregels verhard en tevens staan er bouwwerken op de grond welke niet voor agrarische doeleinden worden gebruikt. Voor het realiseren van de bouwwerken is ook geen vergunning verleend.



Figuur 2.41: Locatie verharding en bebouwing

In daaropvolgende correspondentie met de eigenaar van het bedrijf heeft eigenaar afdoende bewijs aangeleverd voor het hebben van de betreffende verharding buiten het bedrijfsbestemmingsvlak in 2002.

Daardoor valt de verharding onder het overgangsrecht in enge zin, waarvan de peildatum is vastgelegd door de Raad van State op 24 oktober 2006 (zie zaaknr. 201503642/1/R2 d.d. 9 maart 2016). Voldoende aannemelijk is dat de verharding op die datum al bestond. Duidelijk is ook dat dit strijdig gebruik nooit gewraakt is.

Om deze reden wordt in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' uitgebreid, enkel ten behoeve van de verharding (= het gebruik in enge zin). Hierdoor zal er ook geen aanlegvergunningplicht meer gelden voor de verharding.

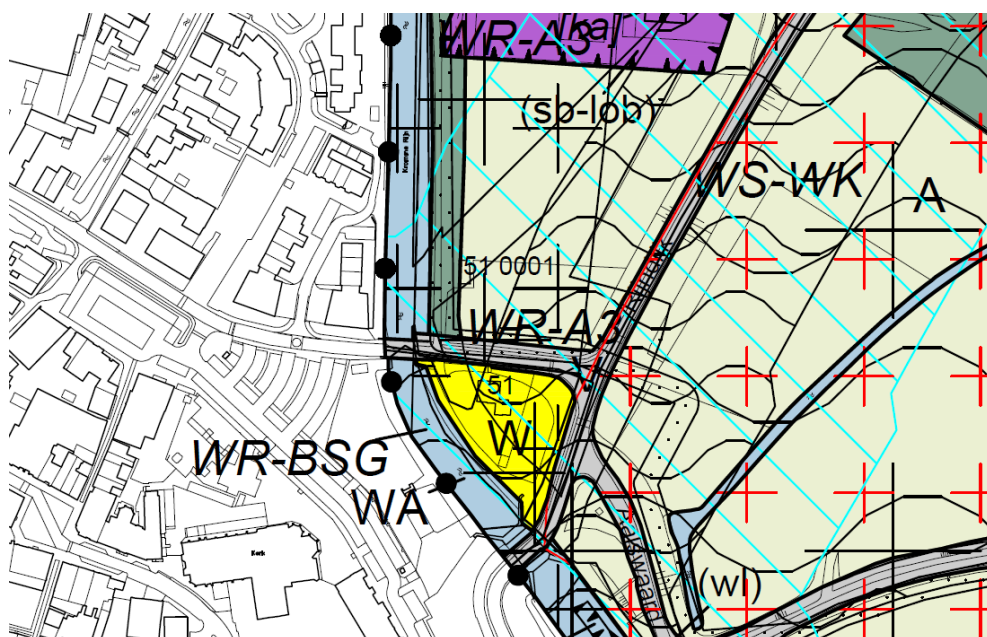
Op het uit te breiden gedeelte komen geen bouw mogelijkheden. De bebouwing valt namelijk niet onder het overgangsrecht omdat dit het gebruik in ruime zin betreft. Deze moet daarom worden verwijderd. De eigenaar heeft deze bebouwing inmiddels in goed overleg verplaatst naar binnen het bestaande bestemmingsvlak 'Bedrijf', als volgt: op 20 april 2018 is door de eigenaar van het perceel een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een bedrijfsgebouw aansluitend aan de bestaande bebouwing. In het Bestemmingsplan Buitengebied 2015 is in artikel 4.3.1 een afwijkmogelijkheid opgenomen waarbij met een omgevingsvergunning het bebouwd oppervlak van het perceel met ten hoogste 20% kan worden vergroot. Op basis hiervan is de omgevingsvergunning op 30 mei 2018 verleend.

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

De bestemming 'Bedrijf' wordt aan de noordwestzijde gering uitgebreid zonder bouw mogelijkheden/bouwvlak. De verharding op dit gedeelte wordt daarmee gelegaliseerd.

2.14 Singel 51-0001 te Wijk bij Duurstede

Op het perceel aan de Singel 51-001 in Wijk bij Duurstede staat een agrarische schuur waarvoor in 1977 een vergunning is verleend. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is de vergunning niet overgenomen. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit gecorrigeerd.



Figuur 2.42: Uitsnede Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.43: Rood omlijnd is de locatie van de schuur

Nadere toelichting

De eigenaar van het perceel heeft op 17 oktober 1977 een vergunning aangevraagd voor het bouwen van berging/schuur op de hoek van de Singel en Rijndijk, kadastraal bekend sectie A, nr. 247 te Wijk bij Duurstede. Op 20 oktober 1977 is de vergunning verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de bouwverordening en de krachtens die verordening gestelde nadere regelen;
- Alvorens met de bouw mag worden begonnen, moeten tenminste 2 weken van tevoren de hierna volgende onderwerpen ter goedkeuring aan de directeur gemeentewerken worden voorgelegd: De berekeningen en tekeningen van de toe te passen betonconstructies t.b.v. de fundering.
- Rondom het gebouw moet een beplanting worden aangebracht welke de goedkeuring heeft van de directeur gemeentewerken.

- De houten onderdelen aan het gebouw, zoals het potdekselwerk, deuren, windveren e.d. moeten in een bruin—zwarte carbolineum afgewerkt worden (eis Welstandscommissie)
- T.p.v. de kopgevels moeten de dakbeëindigingen voorzien zijn van houten windveren; e.e.a. zoals in rood op tekening is aangegeven (eis Welstandscommissie).

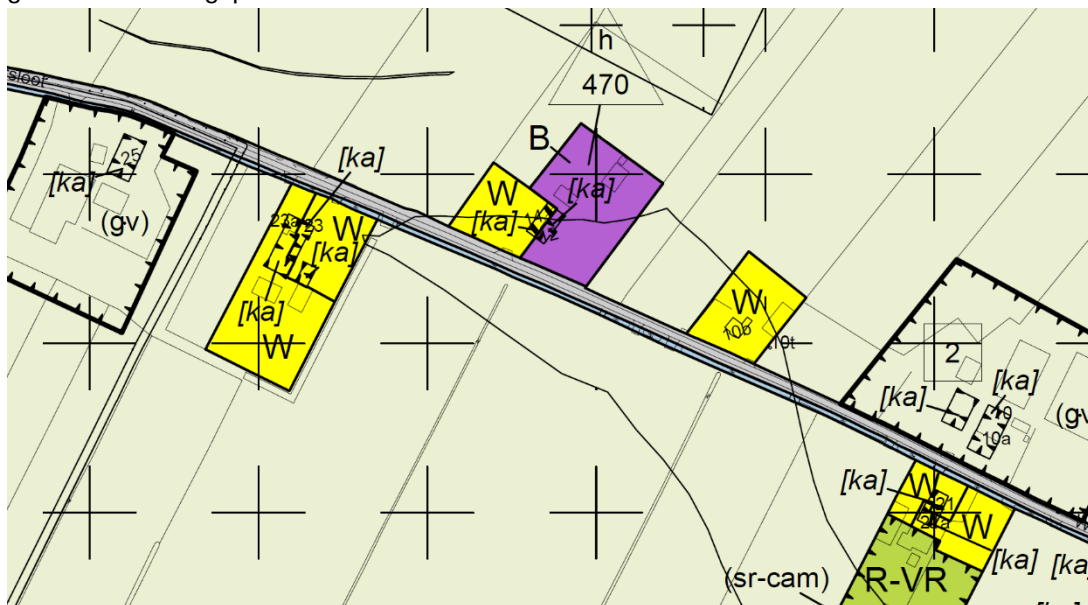
Na een inspectie in het buitengebied is naar voren gekomen dat de vergunde schuur op het perceel niet opgenomen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'.

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

Ter plaatse van de locatie Singel 51-001 is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' toegevoegd. De overige bestemmingen en aanduidingen blijven ongewijzigd.

2.15 Wijkersloot 12 te Cothen

Op dit perceel is een bedrijfsbestemming aanwezig met daarbij een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' niet aangeduid. Deze omissie wordt met voorliggend bestemmingsplan hersteld.



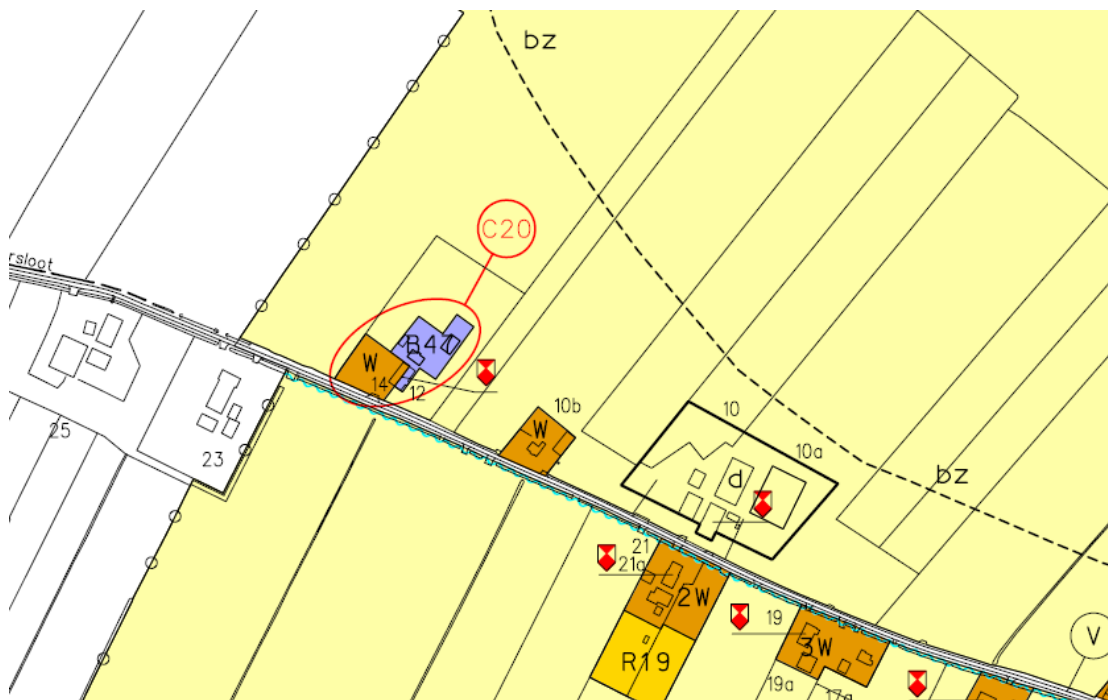
Figuur 2.44: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2015



Figuur 2.45: Perceel Wijkersloot 12, Cothen

Nadere toelichting

De eigenaar van het perceel aan de Wijkersloot 12 te Cothen heeft aangegeven dat op het perceel een bedrijfswoning aanwezig is maar dat deze niet is aangeduid in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. De woning op het perceel is kadastraal gesplitst in twee wooneenheden. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is een bedrijfswoning niet toegestaan op een bedrijfsbestemming, mits de aanduiding bedrijfswoning op het perceel rust.



Figuur 2.46: Uitsnede uit Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009

In het bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009 was in artikel 14.1 een tabel opgenomen met daarin een overzicht van de bedrijfsbestemmingen in het plangebied. In de tabel was per locatie het maximale aantal bedrijfswoningen aangegeven. Voor het perceel aan de Wijkersloot 12 te Cothen was dit één bedrijfswoning, zoals te zien is in onderstaande tabel.

Tabel Overzicht bedrijfsbestemmingen

nw. nr.	oud blad	Doelomschrijving	Adres (alfabetisch)	Huisnr	Oppervlakte gebouwen	Max. opp. uitbreiding	Milieu cat.	Max. aantal bedrijfswoningen	Bedrijfs-type
27	45	F loonwerkbedrijf	Langbroekerdijk	B 3	1503 m²	78 m²	3+	1	B
28	22	F groothandel in poetsproducten + paardenhouding	Langbroekerdijk	B 13a	3150 m²	500 m²	3+	1	B
29		vervalten							
30	8	C handel in agrarische, dier- en tuinbouwgoederen en -benodigdheden	Langbroekseweg	3	909 m²	182 m²	2	0	D
31	7	C supermarkt	Langbroekseweg	3a	1828 m²	182 m²	2	0	D
32	31	C pedagogisch adviesbureau	Langbroekseweg	3b	95 m²	19 m²	1	1	B
33		vervalten							
34	28	B loonwerker, verhuur en sloopbedrijf	Lekdijk West	39a, 40	970 m²	100 m²	3	0	B
35	47	B loonwerkbedrijf	Lekdijk West	47, 48, 49	240 m²	48 m²	3+	1	B
36	27	A partyservice	Middelweg Oost	7	284 m²	57 m²	2	1	B
37		B loonwerkbedrijf	Middelweg West	30	1590 m²	320 m²	3+	1	B
38	13	D reparatiebedrijf voor landbouw-machines, groothandel in machines en werktuigen	Ossenwaard	15a	1021 m²	204 m²	3+	1	B
39	18	E caravanstalling	Rhodesteijnse laan	1, 26	980 m²	0 m²	2	1	B
40		E opslagbedrijf	Rhodesteijnse laan	15-17	355 m²	0 m²	2	0	B
41	44	A loonwerkbedrijf	Rijndijk	1	1830 m²	0 m²	3+	1	B
42	26	A dierenpensie	Rijndijk	2a	472 m²	94 m²	2	1	B
43	21	E kantoor	Sandenburgerlaan	1, 3	651 m²	130 m²	1	0	K
44	14	D koel- en vrieshuis	Spiegelweg	1	2808 m²	0 m²	3+	0	B
45		D opslagbedrijf	Spiegelweg	5	600 m²	0 m²	2	1	B
46	10	C transportbedrijf en groothandel in tuinmaterialen	Trechtweg	1	619 m²	124 m²	3++	1	B
47	32	C hoveniersbedrijf	Wijkersloot	12-14	465 m²	93 m²	1	1	B
48	43	D verhuurbedrijf van heftrucks	Wijkersloot	16	1865 m²	0 m²	3	1	B

Figuur 2.47: Tabel overzicht bedrijfsbestemmingen uit Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009

Ambtshalve aanpassing verzamelplan

In het bestemmingsplan Buitengebied 2015 is de aanduiding bedrijfswoning onterecht niet overgenomen op het perceel aan de Wijkersloot 12 te Cothen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt deze omissie hersteld. Op de verbeelding is daarom de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Bedrijf'.

3. VERANTWOORDING NEGEN INITIATIEVEN

Een negental ontwikkelingen loopt mee met de procedure die gevoerd wordt met dit verzamelplan. De negen ontwikkelingen passen elk binnen de eerdere collegebesluiten op principeverzoeken.

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

3.1 Bredeweg 2 te Cothen

De initiatiefnemer wil ter plaatse van Bredeweg 2 te Cothen de bestaande woning slopen en een twee-onder-een-kapwoning terugbouwen. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' vanuit het bestemmingsplan 'Cothen' (vastgesteld 10 november 2011) (zie figuur 3.1). Daarnaast beschikt het perceel ook over een bouwvlak en een specifieke bouwaanduiding opgenomen "twee-aaneen" of "vrijstaand".

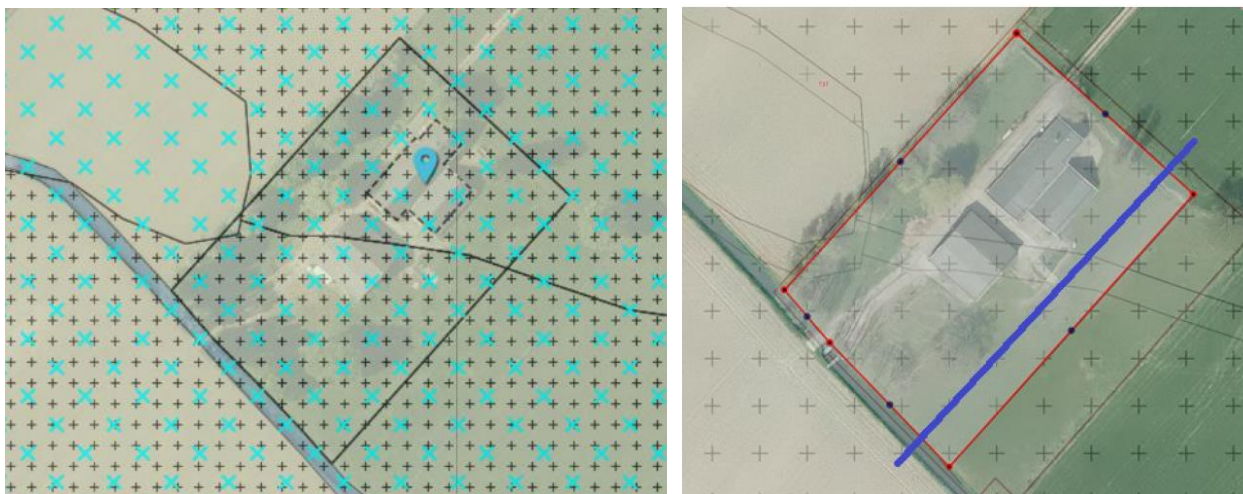


Figuur 3.1: Vigerend bestemmingsplan en luchtfoto woning Bredeweg 2 te Cothen (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

Het bestaande bouwvlak is qua grootte niet toereikend voor het nieuwe bouwplan en tevens te ongunstig gepositioneerd op de kavel om een dubbele woning op te bouwen. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In de ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage 1 is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels, er zijn geen stedenbouwkundige, ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. Tevens kan de archeologische dubbelbestemming ter plaatse verwijderd worden op basis van het uitgevoerde archeologische onderzoek. Met de aanpassing van het bouwvlak kan ter plaatse een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd worden.

3.2 Groenewoudseweg 10 te Cothen

De karakteristieke boerderij aan de Groenewoudseweg 10 te Cothen is in februari 2017 verkocht door een voormalige agrariër aan een burger (waaronder in dit geval wordt begrepen: een niet-agrariër). De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' en beschikt over een agrarische bestemming met bouwvlak en de bouwaanduiding 'karakteristiek' (zie figuur 3.2). De agrarische bestemming staat bewoning door een burger niet toe, waardoor de bestemming moet worden gewijzigd naar 'Wonen'.



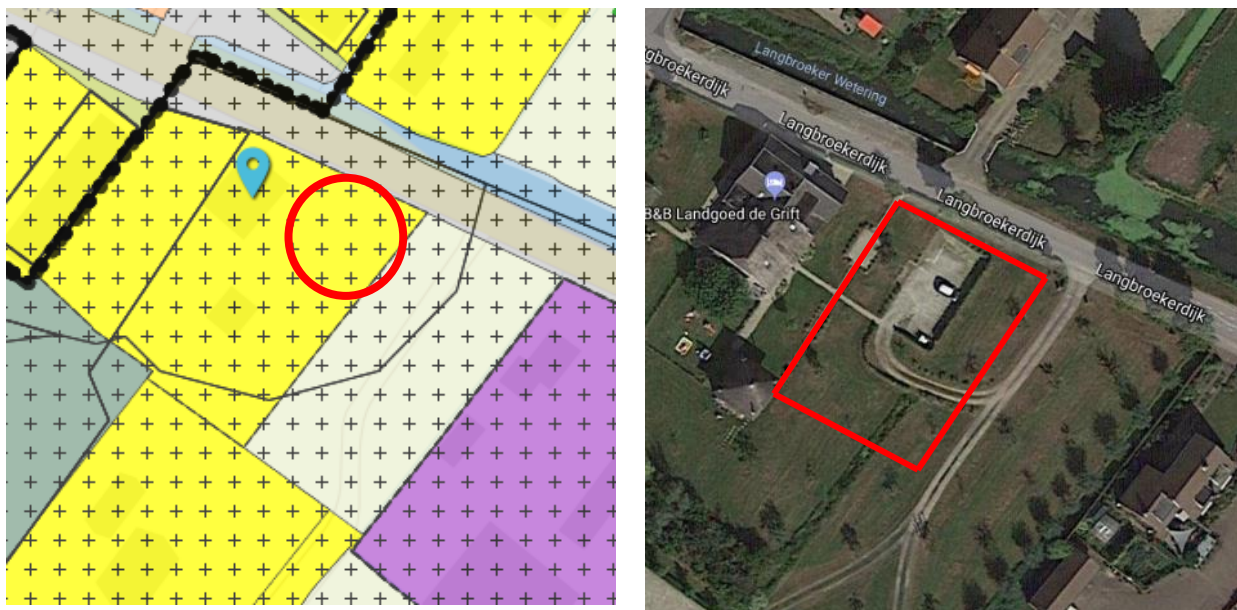
Figuur 3.2: Vigerend bestemmingsplan en luchtfoto woning Groenewoudseweg 10 te Cothen (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als [bijlage 2](#)) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels, er zijn geen ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieuhygiënische belemmeringen. De wijziging naar bestemming 'Wonen' (inclusief bouwvlakverkleining tot de blauwe lijn zoals te zien is in figuur 3.2) met de aanduiding 'karakteristiek' en bijbehorende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen kan plaatsvinden.

3.3 Langbroekerdijk A 47 te Langbroek

Initiatiefnemer wil op de plaats van de 'parkeerput' naast Langbroekerdijk A 47 de voormalige schuur herbouwen, waarbij de voorzijde als berging zal worden gebruikt en waarbij het midden- en achterge-deelte als woning in gebruik genomen wordt. Op het perceel rust een woonbestemming volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' (zie figuur 3.3). Per bestemmingsvlak mag maar één woning gebouwd worden. Doordat er al een woning aanwezig is in het bestemmingsvlak dient er een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

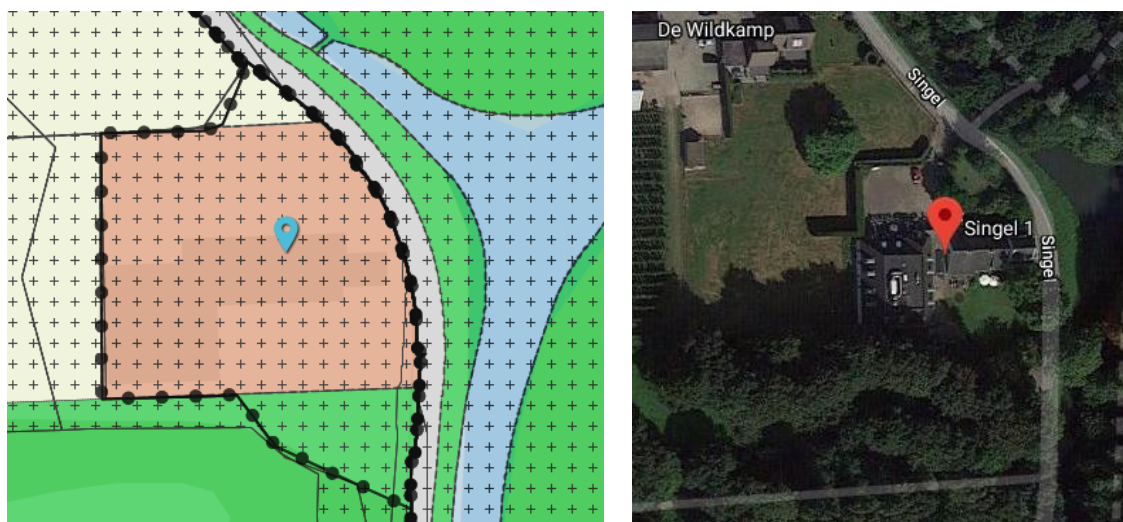
In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als [bijlage 3](#)) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen en er is sprake van een landschappelijke inpassing en de openstelling van twee wandelpaden die in eigendom zijn van initiatiefnemer. Met betrekking tot de afmetingen geldt dat het de bedoeling is om de oude schuur te reconstrueren. Op deze manier blijft het naastgelegen Rijksmonument op nummer 47 als blikvanger in het bebouwingslint fungeren.. Een maximale goothoogte van 2,5 meter en een maximale bouwhoogte van 7,5 meter wordt hierbij passend geacht door gemeente Wijk bij Duurstede. De bouw van een nieuwe woning naast Langbroekerdijk A 47 kan onder deze voorwaarden doorgang vinden.



Figuur 3.3: Vigerend bestemmingsplan en luchtfoto Langbroekerdijk A 47 (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

3.4 Singel 1 te Wijk bij Duurstede

Initiatiefnemer wil de dienstwoning ter plaatse van Singel 1 te Wijk bij Duurstede graag wijzigen naar een burgerwoning. Ter plaatse van Singel 1 in Wijk bij Duurstede geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' (zie figuur 3.4). Er is sprake van een bestemming 'Maatschappelijk', functieaanduiding 'bedrijfswoning' en maatvoeringseis van maximum bebouwd oppervlak van 750 m². Tot slot gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. Onder voorwaarden wordt door de gemeente Wijk bij Duurstede meegewerkt aan het verzoek..



Figuur 3.4: Vigerend bestemmingsplan en luchtfot Singel 1 (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

Er zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien in de toekomstige situatie. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage 4) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. Het zorghotel wordt niet belem-

merd door de afsplitsing van de woning. Omgekeerd belemmert het zorghotel ook niet de toekomstige burgerwoning. De wijziging naar bestemming 'Wonen' met bijbehorende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen kan plaatsvinden.

3.5 Wijkersloot 7 en 7a te Wijk bij Duurstede

De eigenaren van Wijkersloot 7 en 7a zijn voornemens om de twee agrarische bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoningen. In het vigerend bestemmingsplan is sprake van een agrarische bestemming met bouwvlak, een bouwaanduiding 'karakteristiek' en er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan binnen het bouwvlak. Op een gedeelte van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (zie figuur 3.5).



Figuur 3.5: Vigerend bestemmingsplan en luchtfoto Wijkersloot 7 en 7a te Wijk bij Duurstede (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als [bijlage 5](#)) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels, er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen, zoals is aangetoond met het spuitzone onderzoek. Tevens is het perceel landschappelijk zo ingepast dat sprake is van de één-erfgedachte en voldaan wordt aan de voorwaarden uit het spuitzone onderzoek. De wijziging naar bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'karakteristiek' en bijbehorende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen kan doorgang vinden.

3.6 Langbroekerdijk B 6 te Langbroek

Initiatiefnemer wil graag het gastenverblijf op het perceel Langbroekerdijk B 6 te Langbroek legaliseren. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' heeft het plangebied de bestemming wonen met een dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' en een gebiedsaanduiding milieuzone – 'Natura 2000' (zie figuur 3.6). Een gastenverblijf is ruimtelijk aanvaardbaar op de locatie wanneer geen sprake is van extra bebouwing in het buitengebied. Het bijgebouw krijgt alleen een extra gebruiksfunctie als gastenverblijf. De gemeente wil gastenverblijven bij woningen niet zonder meer mogelijk maken, omdat dan de kans op oneigenlijk gebruik (woonfunctie) groot is.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke

ordering. De ruimtelijke onderbouwing is opgenomen als bijlage 6 behorende bij deze toelichting. Er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen en er is sprake van een forse tegenprestatie in de vorm van een landschappelijke inpassing, duurzaamheidsinspanningen en de creatie van recreatieve meerwaarde op het landgoed De Nieuwe Dijkhoeve. De legalisatie van het gastenverblijf en positief bestemmen van het zonneveld ter plaatse kan doorgang vinden.



Figuur 3.6: Vigerend bestemmingsplan en luchtfoto plangebied (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

3.7 Lekdijk West 40 te Wijk bij Duurstede

De voorgenomen ontwikkeling betreft het juridisch-planologisch veranderen van het bouwvlak van de aanwezige woonbestemming aan de Lekdijk West 40 te Wijk bij Duurstede en het loslaten van een algemene bouwregel in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', die voorschrijft dat nieuwe bebouwing op minimaal 20 meter van de as van de weg af moet worden gebouwd. Hierdoor kan de initiatiefnemer alsnog de bouwvallige woning ter plaatse herbouwen.

Herbouw van een woning in het buitengebied is normaal gesproken mogelijk op grond van een omgevingsvergunningprocedure binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. In dit specifieke geval is herbouw binnen de regels echter redelijkerwijs onmogelijk omdat de locatie ligt binnen de beschermingszone van de Lekdijk. Bestaande bebouwing mag zich weliswaar binnen deze zone (tegen de dijk aan) bevinden maar herbouw mag hier niet meer plaatsvinden. Hierdoor is initiatiefnemer klem komen te zitten tussen enerzijds de dijkzone en anderzijds de algemene bouwregel; er resteert slechts een halve meter breedte voor de herbouw. De oplossing die hiervoor gevonden is, is een vormverandering van de woonbestemming ter plaatse en het, enkel voor deze specifieke locatie, loslaten van de algemene bouwregel, zodat de woning binnen 20 meter van de onderdijk herbouwd kan worden. Dat is in dit geval verantwoord omdat de onderdijk weinig verkeersbewegingen kent. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

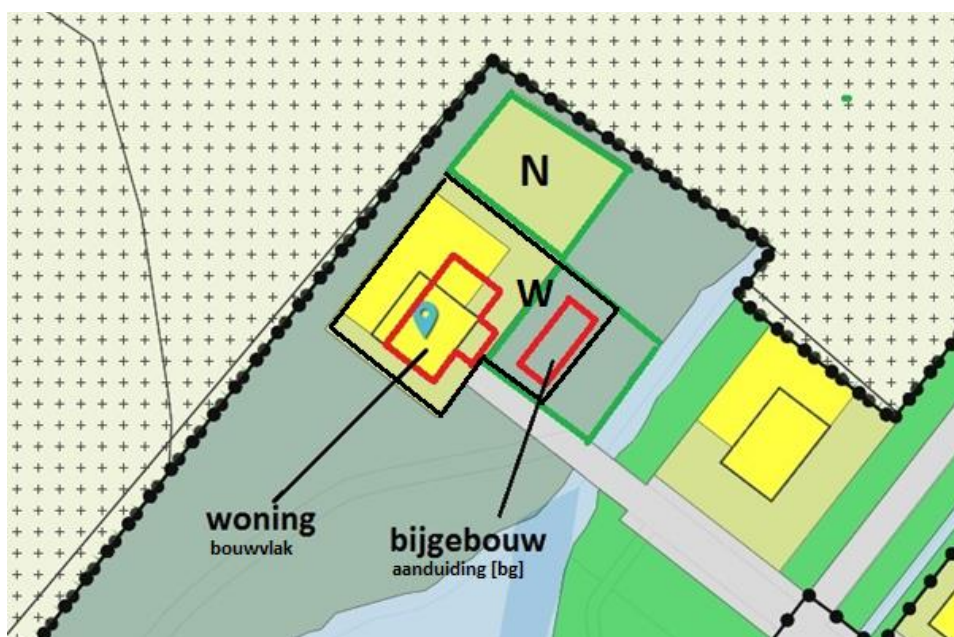


Figuur 3.7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' en luchtfoto. Geel is de huidige woonbestemming. Blauw is de zone waterstaatswerk waarbinnen geen bebouwing meer mag worden opgericht (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels, er zijn geen stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige of milieuhygiënische belemmeringen. De bouwvlakvormverandering van de bestemming 'Wonen' met, uit welstandsoverweging, afwijkende nokhoogte voor de schuur en bijbehorende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen kan plaatsvinden.

3.8 Prins Clausdreef 45 te Langbroek

De voorgenomen ontwikkeling betreft het juridisch-planologisch veranderen van de woonbestemming en bijbehorend bouwvlak ter plaatse van Prins Clausdreef 45. Daarnaast wordt een deel van de bestaande tuinbestemming uitgewisseld met de aanwezige natuurbestemming, zodat hier het beoogde bijgebouw gesitueerd kan worden (zie figuur 3.8). Het vigerende bestemmingsplan bevat geen directe regels om het bijgebouw mogelijk te maken in de natuurbestemming, en sowieso niet vóór de voorgrond. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (zie [bijlage 8](#)) is voor onderhavig initiatief aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels, er zijn geen stedenbouwkundige, landschappelijke of milieuhygiënische belemmeringen. De bouwvlakvormverandering van de bestemming 'Wonen' en de uitruil van de tuin- en natuurbestemming kan voor het initiatief doorgang vinden.

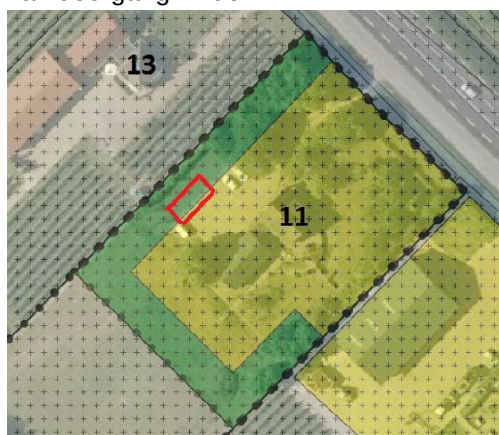


Figuur 3.8: Huidige situatie met daarin toekomstige situatie verbeeld voor Prins Clausdreef 45 (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

3.9 Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 te Wijk bij Duurstede

Initiatiefnemer wil de grens van de groenbestemming wijzigen in verband met de wens om een bijgebouw te situeren binnen deze bestemming (zie figuur 3.9). De locatie Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11 heeft in 2017 meegelopen met het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017'. Dit bestemmingsplan bevat geen directe regels om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

In de ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd als bijlage 9 en de onderbouwing zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017' is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief voldoet aan de beleidsregels, er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen, zoals is aangetoond met het spuitzone onderzoek. De wijziging van de groenbestemming in verband met het gewenste bijgebouw met een maximum oppervlak van 29,9 m² kan doorgang vinden.



Figuur 3.9: Vigerend bestemmingsplan plangebied met rood omlijnd gewenste positie voor bijgebouw (Bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Systematiek van de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Dit bestemmingsplan omvat locaties die voorheen in verschillende bestemmingsplannen met verschillende regelingen lagen. In dit bestemmingsplan zijn de planregels van het bestemmingsplan 'buitengebied 2015' overgenomen voor de locaties in het buitengebied (met aanvullingen waar nodig). De regels van het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' zijn overgenomen voor de locaties binnen de bebouwde kom (met aanvullingen waar nodig). Deze bestemmingsplannen hebben verschillende regelingen. Vandaar dat een bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de locaties in het buitengebied en een bestemming 'Wonen – woongebied' voor de locaties binnen de bebouwde kom. Dit is ook het geval bij de bestemming 'Tuin' en 'Tuin – woongebied'.

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

1. *Begrippen:* In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbe-

palingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

2. *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.

1. *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
2. *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
3. *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktelasten van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
4. *Specifieke gebruiksregels*: in deze bepaling is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.
5. *Afwijken van de gebruiksregels*: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde vormen van gebruik, die conform de bestemmingsomschrijving niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Op welke manier de omissies en initiatieven zijn geregeld is aangegeven bij de omissies en initiatieven in hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

1. *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van

een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

2. *Algemene bouwregels*: deze bepaling geeft algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels en voor ondergronds bouwen.
3. *Algemene gebruiksregels*: deze bepaling geeft algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan.
4. *Algemene aanduidingsregels*: in deze bepaling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen.
5. *Algemene afwijkingsregels*: in deze bepaling is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

1. *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.
2. *Slotregel*: deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Provincie Utrecht

Adres: Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

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

Datum: 28 augustus 2018

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2018' is getoetst aan het provinciaal ruimtelijk beleid zoals neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016) (verder: PRV). De toetsing van het plan geeft ten aanzien van de volgende onderdelen en aspecten aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Recreatieterrein "Gravenbol"

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is opgenomen dat ter plaatse van het recreatieterrein "Waarden van Gravenbol" bouwwerken voor recreatie uitsluitend seizoensgebonden aanwezig mogen zijn, ongeacht het formaat van het bouwwerk. Met het voorliggende bestemmingsplan wil de gemeente dit corrigeren door toe te staan dat gebouwen en bouwwerken die kleiner zijn dan 30m² permanent in het gebied aanwezig mogen zijn.

Gebouwen en bouwwerken die groter zijn dan 30m² kunnen alleen seizoensgebonden aanwezig zijn. Met deze regeling wordt het mogelijk gemaakt dat er een permanent ruimtebeslag wordt gerealiseerd in een recreatiegebied dat tevens gelegen is binnen de NNN. Wij zien graag in het ontwerpbestemmingsplan een onderbouwing voor het permanente ruimtebeslag en de mogelijke effecten van de permanente bebouwing in de winterperiode.

Langbroekerdijk B 6

Bij de locatie Langbroekerdijk B 6 ligt buiten het bouwvlak een zonneveld. Het gebruik van dit zonneveld lijkt ten behoeve van het eigen gebruik. In de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing ontbreekt iedere onderbouwing voor dit zonneveld en de gekozen locatie. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dit zonneveld bestemd met een bestemming 'Agrarisch - specifieke vorm van agrarisch zonneveld'. In het bestemmingsplan Buitengebied 2015' heeft deze locatie een bos bestemming, omdat het perceel onderdeel is van de NNN. Een wijziging van de bestemming binnen de NNN leidt mogelijk tot (significante) effecten op de NNN. In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een Nee-tenzij toetsing in het kader van de NNN. Daarnaast is het onduidelijk of voor het betreffende zonneveld een vergunningstraject is doorlopen. Wij verzoeken u om in het ontwerpbestemmingsplan een onderbouwing c.q. motivering op te nemen voor de locatie en de bestemming van het zonneveld en tevens de uitkomsten van de NNN-toetsing op te nemen.

Antwoord gemeente:

- Ten aanzien van Recreatieterrein "Gravenbol":

De regeling in het artikel 'Recreatie – Dagrecreatie 1' is verscherpt waardoor de ontwikkeling sterk verkleind is ten opzichte van het concept-ontwerpbestemmingsplan zoals dat beoordeeld is door de provincie in het kader van het vooroverleg. In dat concept konden nog vele kleine gebouwtjes van minder dan 30 m² tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² jaarrond worden vergund. De regeling is nu met meer dan een factor 8 teruggebracht tot gebouwtjes met een totale omvang van 30 m² die jaarrond kunnen worden vergund.

Een nee-tenzij beoordeling zal alsnog deel uitmaken van het vast te stellen bestemmingsplan.

- Ten aanzien van Langbroekerdijk B 6

Het zonnenveld is in de tweede helft van 2014 aangelegd door de eigenaar. Het huis en het bijbehorende met dit bestemmingsplan gelegaliseerde gastenverblijf worden van energie voorzien door de ruim 80 zonnepanelen die op het terrein zijn geplaatst. Deze zijn landschappelijk ingepast met een hagenstructuur, zodat deze vanaf de Langbroekerdijk niet zichtbaar zijn.

Ten tijde van de constatering van de aanleg van het zonnenveld was, hoewel niet vergund, de locatie van het veld nog niet gelegen binnen het NNN. In ieder geval tot 12 december 2016 heeft de begrenzing van de EHS niet over het perceel gelegen. Met een herbegrenzing na 12 december 2016 is het perceel wel binnen de begrenzing van het NNN komen te liggen.

Een hernieuwde controle van de begrenzing NNN laat geen eenduidig beeld zien. In de geconsolideerde versie van de 'Partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013 – 2028' ligt de locatie buiten het NNN

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is eenzelfde begrenzing van het NNN opgenomen als in de voornoemde herziening en ligt de locatie ook buiten het NNN. Op basis van het geldende bestemmingsplan alsook de provinciale herziening is het logisch dat er géén 'nee-tenzij-toets' uitgevoerd. De webkaart van de provincie Utrecht toont echter, dat de locatie wel binnen het NNN is gelegen.

Uitgaande van laatste situatie het volgende:

Het onderzoeken of legalisatie van het gebruik van het bijgebouw als gastenverblijf mogelijk is (de inzet van voorliggende bestemmingsplanprocedure), is gestart nadat eigenaren op 7 juli 2016 een verzoek van die strekking hebben ingediend bij de gemeente. In de daarop volgende gesprekken is naar voren gekomen dat voor de legalisatie een tegenprestatie moet worden geleverd in de vorm van (onder andere) landschappelijke kwaliteitswinst en/of maatschappelijke meerwaarde. Conform afspraak heeft eind oktober 2016 overleg plaats gevonden met onder meer de intergemeentelijk landschapscoördinator, de ambtelijk behandelaar en eigenaar over de invulling van de tegenprestatie.

Hiertoe is destijds al geconcludeerd dat het zonnenveld mag worden ingebracht als vorm van compensatie op het gebied van duurzaamheid, naast de vele landschappelijke maatregelen en natuurversterkende maatregelen die eigenaar op dat moment al had genomen of nog aan het nemen was.

Voor legalisatie van het zonnenveld werden op dat moment (oktober 2016) geen beletselen gezien. Het perceel met daarop het zonnenveld was niet aangewezen als EHS. Dit gegeven heeft integraal, als onderdeel van de 'package deal', meegewogen in het antwoord op de vraag of het gastenverblijf te legaliseren zou zijn. In de gesprekken van oktober 2016 en verder, tot aan het uiteindelijke principebesluit (medio 2017) is dan ook gesteld dat het zonnenveld als onderdeel van de compensatie voor het te legaliseren gastenverblijf zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit vertrouwen is door het collegebesluit van medio 2017 aan eigenaar gegeven en is de basis geweest voor het starten van voorliggende bestemmingsplanprocedure.

Door dit gemeentelijke legalisatietraject heen heeft de provincie een herbegrenzing van het NNN doorgevoerd; een herbegrenzing die op en rond de locatie van provinciewege verdedigbaar is door enerzijds de potentiële natuurwaarden maar anderzijds ook door de vele investeringen die eigenaren zelf in de natuurwaarden hebben gedaan. De gemeente heeft ook deze investeringen integraal meegewogen in het legalisatievraagstuk.

De gemeente acht het op dit moment onredelijk dat de provincie van gemeente en eigenaren alsnog een nee-tenzij toets verlangt. Het zonneveld ligt reeds enkele jaren goed ingepast op de locatie en heeft al voor de herbegrenzing van het NNN onderdeel uitgemaakt van de gesprekken met eigenaren over een 'package deal' voor legalisatie van het gastenverblijf. Een nee-tenzij toets uitvoeren kan, hoewel onwaarschijnlijk maar theoretisch, alsnog leiden tot een negatief resultaat waardoor het gehele fundament onder de legalisatie van het gastenverblijf alsnog verdwijnt. Het geheel wordt immers gezien als een 'package deal': het gastenverblijf wordt gelegaliseerd in ruil voor een pakket aan maatregelen te nemen door eigenaar, waaronder voortzetting van het zonneveld.

Gaat het zonneveld alsnog 'onderuit', dan gaat het hele pakket aan maatregelen onderuit. Dat vindt de gemeente onverantwoord gezien de gesprekken die al voor de herbegrenzing gevoerd zijn en het vertrouwen dat daarin gewekt is richting eigenaren.

Ten tijde van de voorbereiding van de herbegrenzing van het NNN is door provincie het zonneveld evenwel ook niet aangekaart als beletsel voor de herbegrenzing. De situatie kan immers ook andersom benaderd worden.

In het voorgaande is verantwoord dat in het gehele proces tot op heden geen 'nee-tenzij-toets' is uitgevoerd. Vanuit de gemeente wordt er daarom op aangedrongen de vooroverlegreactie op dit punt nogmaals te overwegen en met de gemeente ambtelijk in gesprek te gaan over de noodzaak en redelijkheid van (alsnog) een nee-tenzij-toets in aanloop naar de vaststelling van dit bestemmingsplan. Tevens kan afstemming plaatsvinden over een mogelijke oplossing in de vorm van bijvoorbeeld het opstellen van een motivering op welke wijze de aantasting wordt gecompenseerd, dan wel al gecompenseerd is.

Het indienen van een zienswijze op dit punt is een (formelere) mogelijkheid.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Adres: Postbus 550, 3990 GJ Houten

Zaaknummer: 27629 / Referentie HDSR: 1429139

Datum: 30 augustus 2018

Het hoogheemraadschap is gevraagd advies uit te brengen over het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Verzamelplan 2018'.

De toetsing van het plan wijst uit dat er voor de meeste ontwikkelingen geen waterschapsbelang speelt. De waterbelangen zijn over het algemeen goed opgenomen in het bestemmingsplan, waardoor de ruimtelijke ontwikkeling minimale gevolgen heeft voor water. Het enige deelplan met veel invloed op het watersysteem is Lekdijk West 40. Over dit deelplan is in eerdere jaren al veel contact geweest met het HDSR.

Lekdijk West 40

Bij dit plan wordt een woning gerealiseerd in de buurt van de waterkering. De nieuwbouw vindt plaats buiten de zone waterstaatswerk. In de zone waterstaatswerk geldt een verbod op nieuwbouw. De woning is gesitueerd in een zone die in de nieuwe keur '2018' is aangegeven met het 'profiel van vrije

ruimte'. Bij nieuwbouw in deze zone wordt gekeken naar de invloed van de werkzaamheden op de opgave voor dijkverbetering. Op basis van de nadere veiligheidsanalyse is niet te verwachten dat de herziene nieuwbouwplannen van Lekdijk West 40 tot onomkeerbare belemmeringen zorgen bij de toekomstige dijkversterking van het waterschap.

Er wordt nogmaals op gewezen dat (behoudens de sloop van de bestaande bebouwing, red. gem) geen werkzaamheden zijn toegestaan in de zone waterstaatswerk, dus het is ook niet toegestaan om bomen in de zone waterstaatswerk aan te planten. Gevraagd wordt om het ontwerp te wijzigen in het ontwerpbestemmingsplan (zie ook bijlage 1).

In het kader van het vervolgproces wijst het HDSR erop dat, in geval van de locatie Lekdijk West 40, voor de volgende onderdelen een watervergunning moet worden aangevraagd of een meldingsplicht bij het waterschap geldt:

- werkzaamheden binnen de Zone Waterstaatswerk van de primaire waterkering, zoals het slopen van de bestaande woning;
- ontgravingen binnen de beschermingszone van de primaire waterkering;
- het tijdelijk onttrekken van grondwater tijdens de bouwfase.

Antwoord gemeente:

De bomen die in het architectonisch schetsontwerp zijn getekend binnen de zone waterstaatswerk zijn bestaande bomen en zijn als impressie afgebeeld.

Initiatiefnemer voorziet geen aanplant van nieuwe bomen binnen de zone waterstaatswerk en is zich ervan bewust dat dit ook niet mogelijk is omdat dit de dijk kan destabiliseren. Het bestemmingsplan zelf stelt behoud of aanplant van deze bomen zeker niet verplicht.

In het kader van de watervergunning voor slopen en het contact dat het HDSR daarover nog zal hebben, raadt de gemeente aan om de initiatiefnemer ook vanuit de zijde van het HDSR nogmaals te wijzen op de destabiliserende effecten van bomenaanplant binnen de dijkzone. Aan het HDSR wordt meegegeven om dit mogelijk op te nemen in de door het HDSR af te geven vergunning.

Zienswijzen

Van 18 oktober 2018 tot en met 28 november 2018 heeft voorliggend bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen een zienswijze indienen en indien gewenst een afspraak maken met de behandelend ambtenaar of verantwoordelijk wethouder.

In totaal zijn 4 zienswijzen ontvangen. In de als bijlage 105 bij deze toelichting opgenomen '*Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen*' is elke zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Daarbij is aangegeven of en in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Aanpassingen zijn in een kader weergegeven.

De nota geeft tevens een aantal ambtshalve wijzigingen van het plan weer.

Alle aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd van de 15 ambtshalve aanpassingen. De kosten gemaakt voor deze aanpassingen kunnen niet worden verhaald op de eigenaren van de betrokken percelen omdat het de bestaande of reeds eerder vergunde situatie ofwel een correctie van een erratum betreft. De ambtshalve aanpassingen worden daarom betaald uit de algemene middelen van de gemeente.

Daarnaast omvat dit bestemmingsplan 9 particuliere initiatieven. Aan het mogelijk maken van deze initiatieven zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. De kosten die de gemeente maakt worden namelijk via de legesverordening doorberekend aan de initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers wordt daarnaast een planschade- en realisatieovereenkomst gesloten waardoor mogelijke kosten door planschade op de initiatiefnemers kan worden verhaald.

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