



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Verzamelplan 2022

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 18 oktober 2022

Projectnummer: 210374

ID: NL.IMRO.0352.totverzamelbp22-bva1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Ambtshalve aanpassingen	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Langbroekerdijk A ong. te Langbroek (nabij nr. 13)	6
2.3	Langbroekerdijk A 84 te Langbroek	7
2.4	Prins Hendrikweg 14 te Wijk bij Duurstede	10
2.5	Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek	11
2.6	Willem Alexanderweg 48 te Cothen	12
2.7	Keizer 40 en 42 te Wijk bij Duurstede	13
2.8	Bunkerschip stadshaven Wijk bij Duurstede	14
2.9	Langbroekerdijk A 123 te Langbroek	16
2.10	Zandpad 25 te Cothen	17
2.11	Hoeksedijk ong. Cothen	19
3	Verantwoording vijf initiatieven	21
3.1	Bredeweg 26 te Cothen	21
3.2	Dwarsdijk 5 te Cothen	23
3.3	Graaf van Lynden van Sandenburgweg 19a te Cothen	25
3.4	Langbroekerdijk A 8 te Langbroek	26
3.5	Langbroekerdijk A 76 - 78 te Langbroek	28
4	Juridische planopzet	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Systematiek van de regels	30
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing Bredeweg 26, Cothen

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Dwarsdijk 5, Cothen

Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwing Graaf van Lynden van Sandenburgweg 19a, Cothen

Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing Langbroekerdijk A 8, Langbroek

Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Langbroekerdijk A 76 - 78, Langbroek

Bijlage 6: Notitie beantwoording Vooroverleg

Bijlage 7: Besluit Hogere waarden Wet geluidhinder

Bijlage 8: Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

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

Het ‘Verzamelplan 2022’ is, na de bestemmingsplannen ‘Buitengebied, Verzamelplan 2017’ en ‘Verzamelplan 2018’, het derde bestemmingsplan van de gemeente in deze (verzamel)vorm. Bevatte het eerste verzamelplan nog enkel initiatieven in het buitengebied, in dit verzamelplan en het ‘Verzamelplan 2018’ zijn ook locaties in de bebouwde kom meegenomen. Op deze manier blijven alle bestemmingsplannen in de gemeente Wijk bij Duurstede up-to-date.

Het opstellingsproces van het voorliggende verzamelplan is in 2020 begonnen met het ‘opsparen’ van principeverzoeken waarop het college positief heeft besloten. In dit verzamelplan zijn 5 van deze verzoeken uitgewerkt in een bestemmingsplanprocedure. Naast deze 5 verzoeken zijn er 10 ambtshalve aanpassingen ‘opgespaard’ en in dit verzamelplan opgenomen. 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 dient te worden.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De gemeente Wijk bij Duurstede is gelegen in het zuidoosten van de provincie Utrecht, ingeklemd tussen de Utrechtse Heuvelrug, de Nederrijn en de Lek. Het plangebied bestaat uit meerdere planlocaties verspreid binnen de gemeente Wijk bij Duurstede. Het betreft zowel locaties in de bebouwde kom als in het buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op 10 ambtshalve aanpassingen op de volgende locaties:

1. Langbroekerdijk ong., Langbroek;
2. Langbroekerdijk A 84, Langbroek;

3. Prins Hendrikweg 14, Wijk bij Duurstede*;
4. Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek;
5. Willem Alexanderweg 48, Cothen*;
6. Keizer 40 en 42, Wijk bij Duurstede*;
7. Bunkerschip, stadshaven Wijk bij Duurstede*;
8. Langbroekerdijk A 123, Langbroek;
9. Zandpad 25, Cothen;
10. Hoeksedijk ong., Cothen

Daarnaast gaat het om de volgende 5 initiatieven (op 6 verschillende locaties) die mee zijn genomen in dit verzamelplan:

1. Langbroekerdijk A 8, Langbroek;
2. Langbroekerdijk A 76 - 78, Langbroek;
3. Bredeweg 26, Cothen en Broekweg (ong), Wijk bij Duurstede;
4. Dwarsdijk 5, Cothen*;
5. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 19A, Cothen*.

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

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herzielt de bestemmingsplannen die van kracht zijn op totaal 17 verschillende locaties in de gemeente Wijk bij Duurstede. In het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Binnenstad' (vastgesteld 29 juni 2010) (*locatie Bunkerschip*);
- Bestemmingsplan 'Trechweg 12, Cothen' (vastgesteld 10 maart 2015) (*locatie Bredeweg 26, Cothen*);
- Bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede' (vastgesteld 28 juni 2016) (*locatie Prins Hendrikweg 14, Keizer 40 en 42,*);
- Bestemmingsplan 'Cothen' (vastgesteld 16 augustus 2011) (*Willem Alexanderweg 48 Cothen en Graaf van Lynden van Sandenburgweg 19a*)
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' (vastgesteld 9 maart 2016) (*resterende 10 locaties*);
- Bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017' (vastgesteld 15 januari 2019) (*Langbroekerdijk A 76, 78*)
- Paraplubestemmingsplan Kleinschalige windturbines (vastgesteld 12 oktober 2021) (*alle locaties in het buitengebied*);

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 vijf 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 onderbouwingen zijn terug te vinden in de bijlagen behorende bij dit bestemmingsplan. In

hoofdstuk 4 is de juridisch planopzet te vinden. Tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 Ambtshalve aanpassingen

2.1 Inleiding

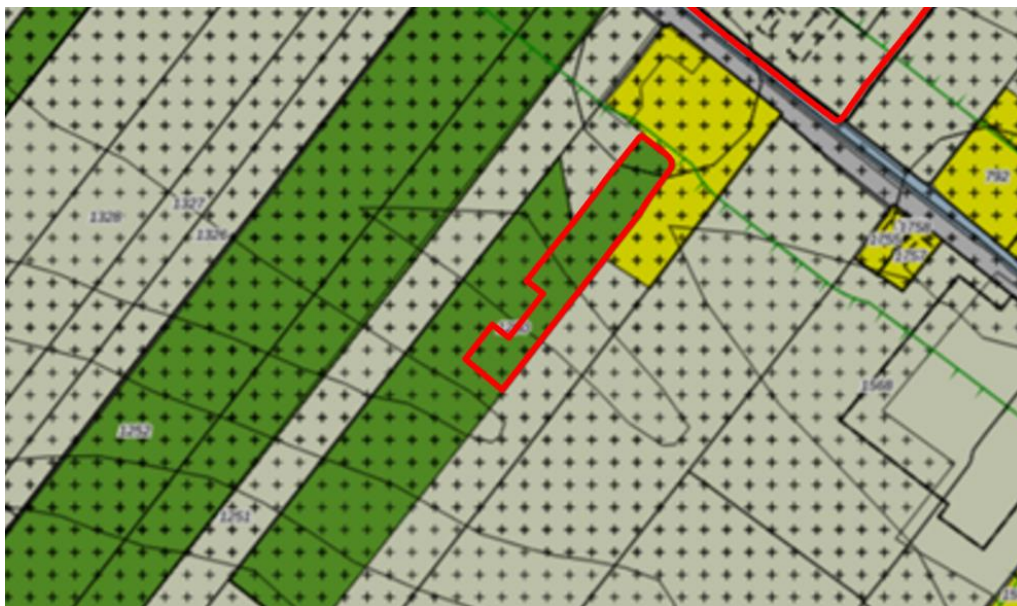
In dit verzamelplan worden 10 ambtshalve aanpassingen verwerkt. Deze aanpassingen zijn het gevolg van:

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

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

2.2 Langbroekerdijk A ong. te Langbroek (nabij nr. 13)

Op het perceel Langbroekerdijk A ong. te Langbroek (kadastraal bekend als LBK02 sectie B nummer 1250) is een hoogstamboomgaard aanwezig. Deze boomgaard is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' verkeerd bestemd als 'Bos' (zie volgende afbeelding). Dit wordt met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

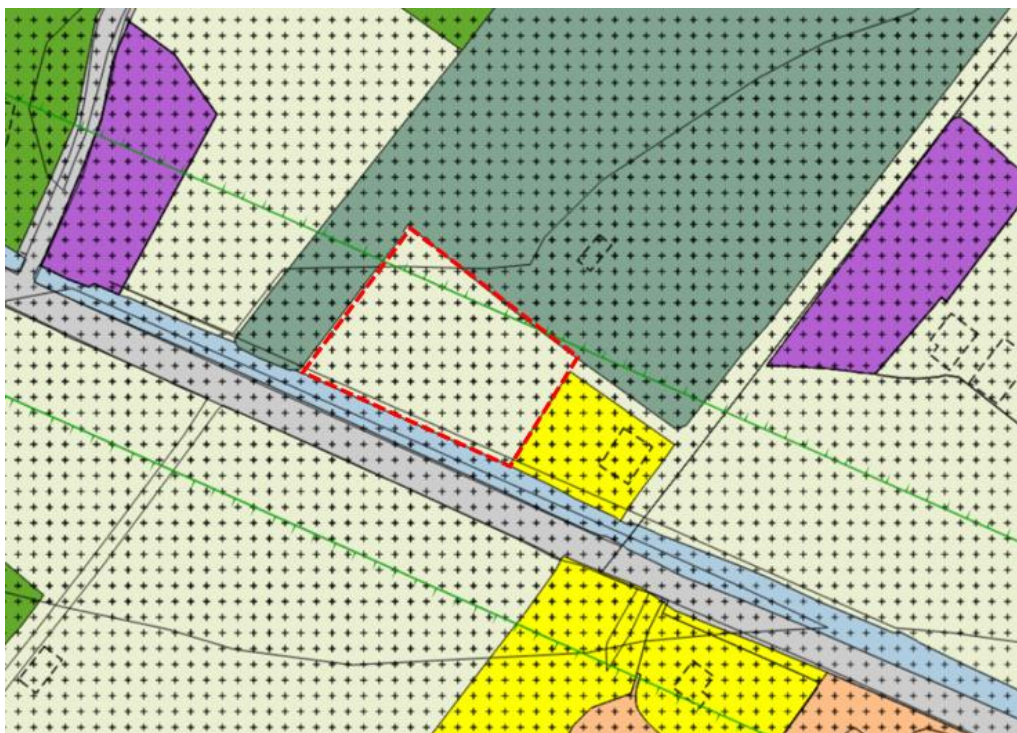
De betrokken rentmeester stelt dat de hoofdfunctie van de percelen nog steeds agrarisch is en dus niet op hoofdzaak bos. Naar aanleiding van deze constatering heeft de gemeente de percelen geanalyseerd aan de hand van feitelijk gebruik. Feitelijk is er sprake van agrarisch gebruik, hoewel extensief. Het particulier eigendom geeft verder ook geen concreet zicht op natuurontwikkeling in de komende tien jaar. Bovendien zijn er geen provinciale natuurbelangen in het geding.

Ambtshalve aanpassing

Aangezien het perceel agrarisch in gebruik blijkt te zijn als hoogstamboomgaard, wordt de bestemming 'Bos' gewijzigd naar de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Hoogstamboomgaard'. De dubbelbestemmingen uit het geldende plan ('Waarde - Landschap', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4') blijven gehandhaafd.

2.3 Langbroekerdijk A 84 te Langbroek

Op het perceel aan de Langbroekerdijk A 84 te Langbroek staat een agrarische schuur. Hiervoor is in 1990 een vergunning verleend. De vergunning is onterecht niet overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

Op 5 april 1990 is een vergunningaanvraag gedaan voor het vernieuwen van de schapenshuur op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Langbroek, sectie A, nummer 857. Op 23 april 1990 is de vergunning door het college van burgemeester en wethouders verleend. De vergunning is geregistreerd onder nummer 402-996.

Op onderstaande luchtfoto's is de schuur te zien. De vergunde schuur is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'.

Ten tijde van de vaststelling van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Utrecht was het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' het geldende plan voor deze locatie. De agrarische schuur valt hierdoor niet onder het overgangsrecht, zoals is opgenomen in artikel 10.2i van de IOV. Dit betekent dat het plan moet worden goetst aan de IOV.

Het perceel is in de IOV aangewezen als natuurnetwerk Nederland. In artikel 6.2 van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bestemmingen en regels moet bevatten die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het natuurnetwerk Nederland. In artikel 6.3 van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland geen nieuwe bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland of

die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland.

Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland wordt niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen (artikel 6.3 lid 2). De schuur is sinds 1990 aanwezig en vergund. Dit betekent dat sprake is van legale bebouwing, waardoor er geen vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland plaatsvindt. Ter bescherming van de aanwezige kenmerken, waarden en samenhang is de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Het voorliggende plan voldoet hiermee aan artikel 6.2 en 6.3 van de IOV.



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn) en schuur (rode cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Foto van de betreffende schuur

Ambtshalve aanpassing

Aangezien de schuur vergund en in gebruik is, is deze in het voorliggende plan bestemd. Ter plaatse van de schuur is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' opgenomen, waar een schuur is toegestaan.

2.4 Prins Hendrikweg 14 te Wijk bij Duurstede

Op 20 februari 2018 is een vergunning verleend om op het perceel aan de Prins Hendrikweg 14 de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar een woonbestemming. Deze vergunning wordt in het voorliggende plan juridisch-planologisch verankerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Op 20 februari 2018 is een vergunningaanvraag ingediend om deze bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Dit is beoordeeld als een wenselijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede. Op 18 mei 2018 is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Ambtshalve aanpassing

Om de vergunning juridisch-planologisch te verankeren wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Woongebied' en de bestemming 'Tuin - Woongebied' (uitsluitend ter plaatse van het deel van de tuin dat voor de voorgevel ligt). Daarnaast is de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd, aangezien het een vrijstaan-

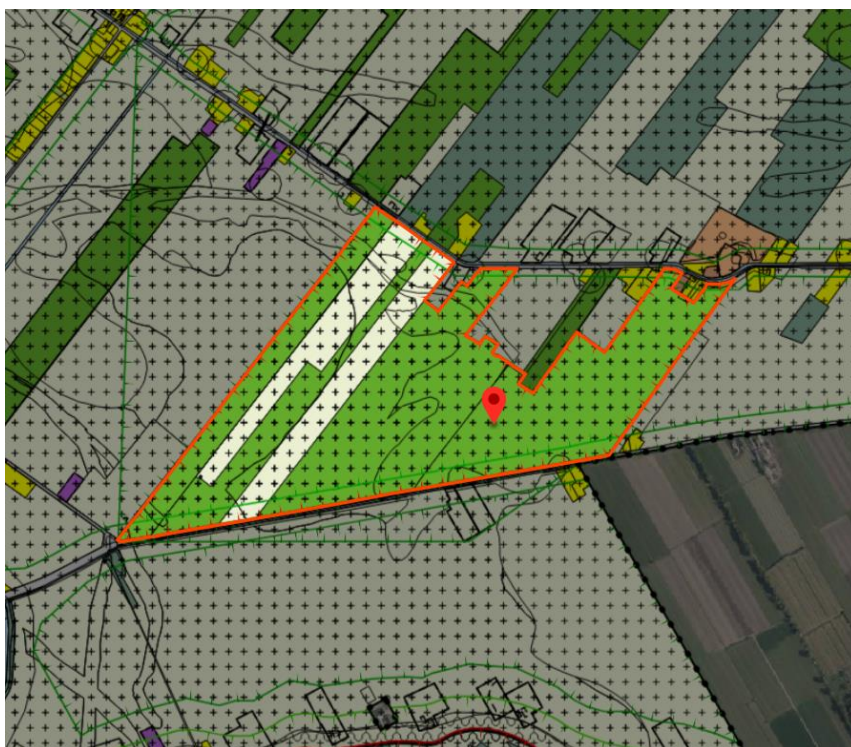
de woning betreft. Het bouwvlak en de dubbelbestemmingen uit het geldende plan blijven gehandhaafd.

2.5 Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek

In de gemeente Wijk bij Duurstede ligt Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek. De begrenzing van het Natura 2000-gebied zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' komt niet overeen met de begrenzing die is gepubliceerd in het aanwijzingsbesluit. In het voorliggende plan wordt dit gecorrigeerd.

Nadere toelichting

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is ter plaatse van Natura 2000-gebied de aanduiding 'wetgevingszone – natura 2000' opgenomen. In de onderstaande afbeelding is de aanduiding ter plaatse van Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met aanduiding 'wetgevingszone - natura 2000' (binnen rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op 14 juli 2015 is in de Staatscourant het aanwijzingsbesluit voor het Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek gepubliceerd. Op de volgende afbeelding is de gepubliceerde begrenzing weergegeven.



Uitsnede kaart bij aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek

De begrenzing in het aanwijzingsbesluit komt niet overeen met de begrenzing in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. In het bestemmingsplan is een gedeelte bestempeld als Natura 2000-gebied, terwijl het feitelijk geen Natura 2000-gebied is.

Ambtshalve aanpassing

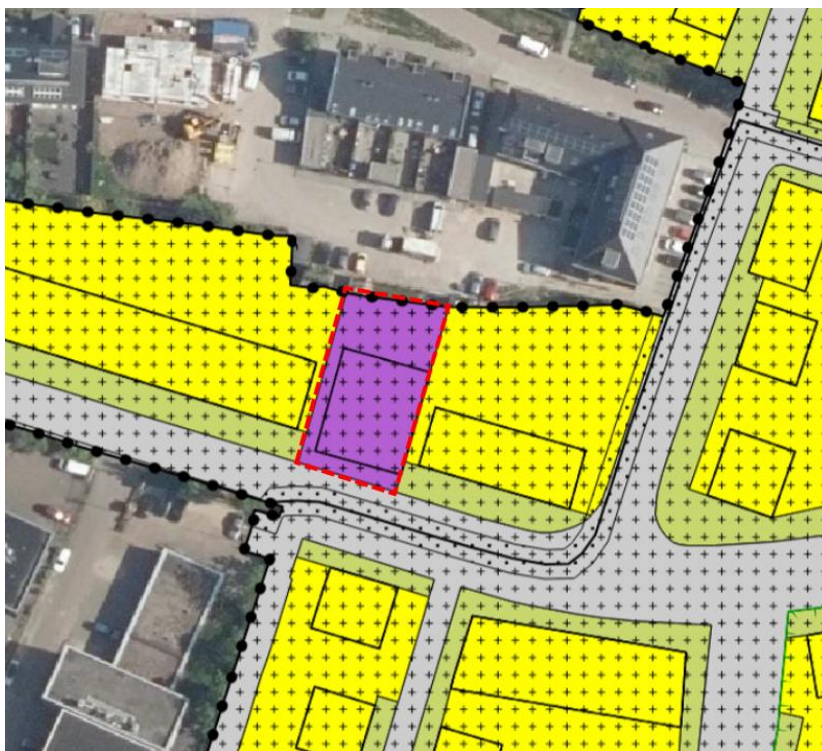
De aanduiding 'wetgevingszone - Natura 2000' is ter plaatse van een te groot gebied opgenomen. In het voorliggende plan is de aanduiding daarom verkleind (zie volgende afbeelding).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met aanduiding 'wetgevingszone - natura 2000' (binnen rode lijn) en gedeelte dat geen onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied (rood gearceerd)(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.6 Willem Alexanderweg 48 te Cothen

Op 7 mei 2020 is een vergunning verleend om op het perceel aan de Willem Alexanderweg 48 de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar een woonbestemming. Deze vergunning wordt in het voorliggende plan juridisch-planologisch verankerd.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Cothen' met globale aanduiding plangebied (rode lijn)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)*

Nadere toelichting

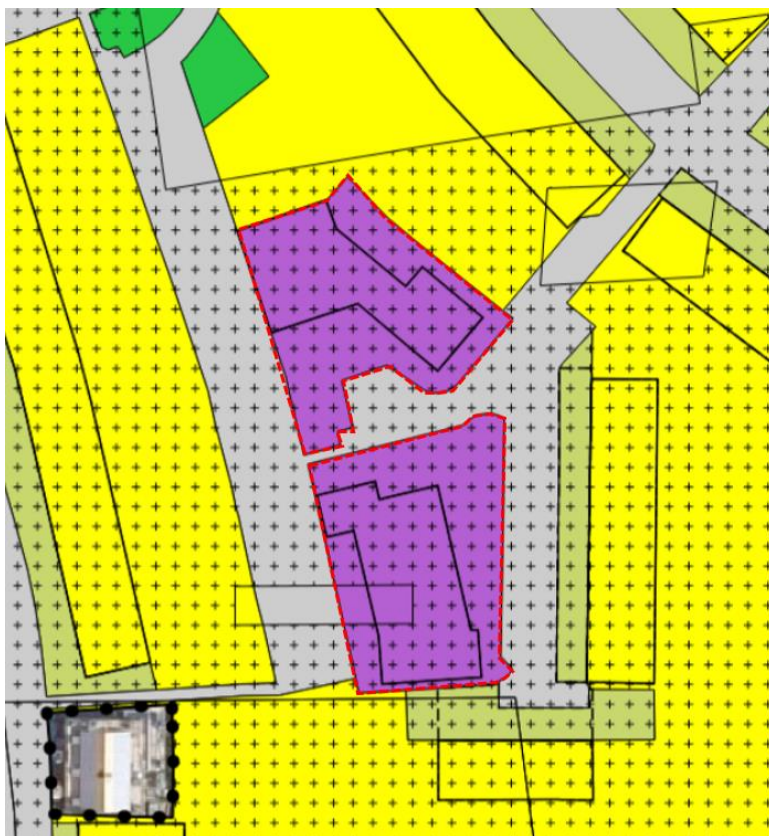
In het geldende bestemmingsplan 'Cothen' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Op 31 januari 2020 is een vergunningaanvraag ingediend om deze bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Dit is beoordeeld als een wenselijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede. Op 7 mei 2020 is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo (kruimelgevallenregeling) een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Ambtshalve aanpassing

Om de vergunning juridisch-planologisch te verankeren wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Woongebied' en de bestemming 'Tuin - Woongebied' (uitsluitend ter plaatse van het deel van de tuin dat voor de voorgevel ligt). Daarnaast is de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd, aangezien het een vrijstaande woning betreft. Het bouwvlak en de dubbelbestemmingen uit het geldende plan blijven gehandhaafd.

2.7 Keizer 40 en 42 te Wijk bij Duurstede

Op 3 juni 2021 is een vergunning verleend om op het perceel aan de Keizer 40 en 42 in Wijk bij Duurstede de bestemming 'Bedrijf' om te zetten naar een woonbestemming. Deze vergunning wordt in het voorliggende plan juridisch-planologisch verankerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Wijk bij Duurstede' hebben de percelen de bestemming 'Bedrijf'. Op 3 juni 2021 is een vergunningaanvraag ingediend om deze bestemming om te zetten naar 'Wonen'. Dit is beoordeeld als een wenselijke ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede. Op 3 juni 2021 is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, van de Wabo (kruimelgeval- lenregeling) een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Ambtshalve aanpassing

Om de vergunning juridisch-planologisch te verankeren wordt de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd naar de bestemming 'Wonen - Woongebied' en de bestemming 'Tuin - Woongebied' (uitsluitend ter plaatse van de delen van de tuin die voor de voorgevels liggen). Daarnaast is de aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd, aangezien het vrijstaande woningen betreft. Het bouwvlak en de dubbelbestemmingen uit het geldende plan blijven gehandhaafd.

2.8 Bunkerschip stadshaven Wijk bij Duurstede

In de stadshaven van Wijk bij Duurstede heeft altijd bunkerschop Markus gelegen. Op 20 november 2018 heeft de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede ingestemd met een overeenkomst met de eigenaar van het schip, om het bedrijf op deze locatie te beëin- digen. Het schip is inmiddels weggesleept, maar in het geldende bestemmingsplan

bestaat nog steeds de mogelijkheid hier een bunkerschip aan te meren. In het voorliggende plan is deze mogelijkheid verwijderd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Binnenstad' met aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerschip' (binnen rode lijn)(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

Het bunkerschip in de stadshaven verstoort het vrije uitzicht op de binnenstad en naar het water. De gemeenteraad heeft op 20 november 2018 ingestemd met een overeenkomst met de eigenaar van het bunkerschip om het bedrijf op deze locatie te beëindigen. Op 7 maart 2019 is het bunkerschip weggesleept.

In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad' is ter plaatse van de voormalige ligplaats de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerschip' opgenomen. Het aanleggen van een nieuw bunkerschip is op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Dit wordt momenteel voorkomen door het voorbereidingsbesluit dat de raad op 14 december 2021 voor deze locatie heeft genomen.

In de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Utrecht is de locatie van het bunkerschip aangewezen als natuurnetwerk Nederland. In artikel 6.2 van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bestemmingen en regels moet bevatten die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het natuurnetwerk Nederland. In artikel 6.3 van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland geen nieuwe bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland. Aangezien het voorliggende plan voorkomt dat er op deze

locatie een nieuw bunkerschip kan worden aangemeerd, nemen de mogelijkheden voor natuurontwikkeling op deze locatie toe. Ter bescherming van de aanwezige kenmerken, waarden en samenhang is de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Het voorliggende plan voldoet hiermee aan de IOV.

Ambtshalve aanpassing

In het voorliggende plan is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerschip' verwijderd. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' opgenomen.

2.9 Langbroekerdijk A 123 te Langbroek

Aan de Langbroekerdijk A bevindt zich Landgoed Hindersteyn. Op dit landgoed staan een kasteel, een poortgebouw, een oranjeriecomplex en een tuinmanswoning. In de tuinmanswoning is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' onterecht niet een gebruik als woning toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met globale locatie tuinmanswoning (rode cirkel) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is ter plaatse van landgoed Hindersteyn de bestemming 'Gemengd - Landgoed' opgenomen. Ter plaatse van de woningen in het kasteel en het poortgebouw is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen. Woningen mogen uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd.

Uit archiefonderzoek is gebleken dat de tuinmanswoning op 19 maart 1975 is vergund als woning. De vergunning is geregistreerd onder nummer 402-1075. Bij de tuinmanswoning is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' daarom onterecht niet opgenomen. In het voorliggende plan wordt dit hersteld.

Ten tijde van de vaststelling van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Utrecht was het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' het geldende plan voor deze locatie. De tuinmanswoning valt hierdoor niet onder het overgangsrecht, zoals is opgenomen in artikel 10.2i van de IOV. Dit betekent dat het plan moet worden getoetst aan de IOV.

Het perceel is in de IOV aangewezen als natuurnetwerk Nederland. In artikel 6.2 van de IOV is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland bestemmingen en regels moet bevatten die strekken tot bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kwaliteit, de wezenlijke kenmerken en waarden en samenhang van het natuurnetwerk Nederland. In artikel 6.3 van de IOV is vervolgens opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen het natuurnetwerk Nederland geen nieuwe bestemmingen en regels bevat die ruimtelijke ontwikkelingen toestaan die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurnetwerk Nederland of die kunnen leiden tot een vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland.

Onder de oppervlakte van het natuurnetwerk Nederland wordt niet de bestaande legale bebouwing, erven en verhardingen begrepen (artikel 6.3 lid 2). De tuinmanswoning is sinds 1975 aanwezig en vergund. Dit betekent dat sprake is van legale bebouwing, waardoor er geen vermindering van de kwaliteit, de oppervlakte of de samenhang van het natuurnetwerk Nederland plaatsvindt. Ter bescherming van de aanwezige kenmerken, waarden en samenhang is de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Het voorliggende plan voldoet hiermee aan artikel 6.2 en 6.3 van de IOV.

Ambtshalve aanpassing

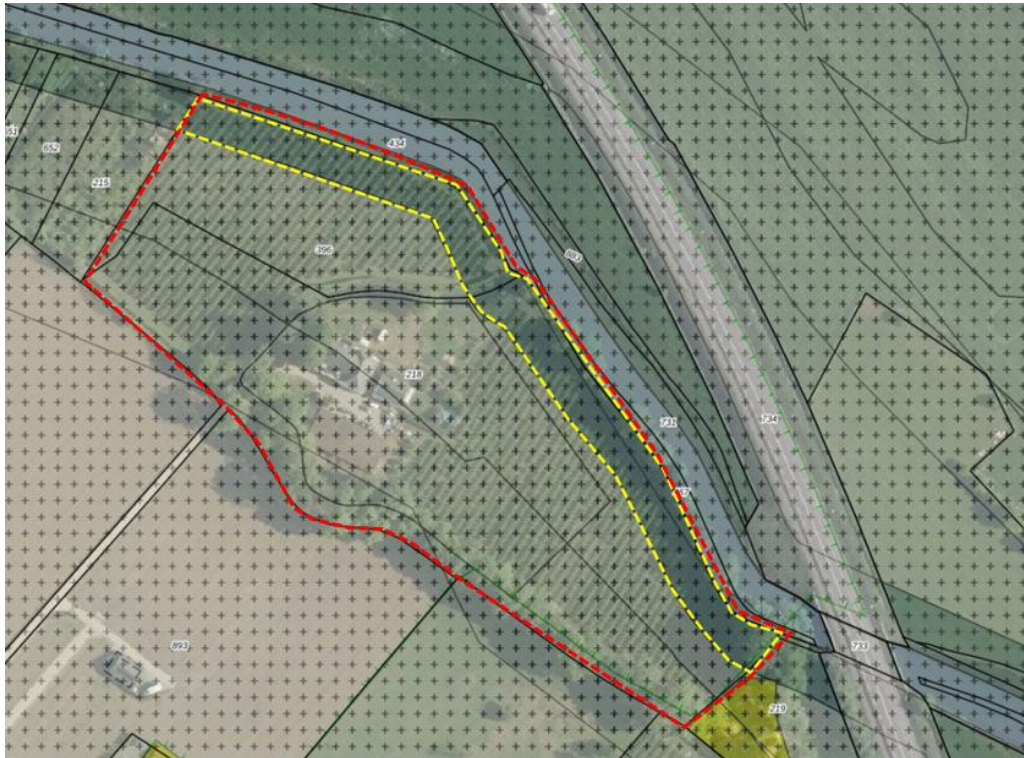
In het voorliggende plan is ter plaatse van de tuinmanswoning de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' toegevoegd.

2.10 Zandpad 25 te Cothen

Op de locatie Zandpad 25 te Cothen is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft twee bedrijfswoningen. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is ter plaatse van het bouwvlak onterecht slechts één bedrijfswoning toegestaan.

Verder is op deze locatie een groot gedeelte van de agrarische grond in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' abusievelijk bestemd als 'Natuur'. Het gaat hier om delen van de gronden die kadastraal bekend staan als gemeente Wijk bij Duurstede, sectie F, nummers 218 en 396. Gelet op het feitelijke gebruik van de gronden moet de bestemming 'Agrarisch' zijn.

Beide omissies worden met voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) en gedeelte van het bedrijf met natuurbestemming (gele lijn)(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' is ter plaatse van het bedrijf de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak opgenomen. Hier mist echter de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2', waardoor slechts één bedrijfswoning is toegestaan.

De tweede bedrijfswoning is aantoonbaar aanwezig sinds de jaren 40 van de vorige eeuw. Uit archiefonderzoek is ook gebleken dat op d.d. 4 april 1940 een vergunning is verleend door de gemeente Cothen voor de bouw en ingebruikname van de tweede bedrijfswoning.

Wat betreft de als natuur bestemde agrarische gronden is er feitelijk sprake van agrarisch gebruik. Dit is op de luchtfoto's duidelijk te zien (zie afbeelding). Aangezien de gronden in particulier eigendom zijn, is er de komende 10 jaar ook geen concreet zicht op natuurontwikkeling.

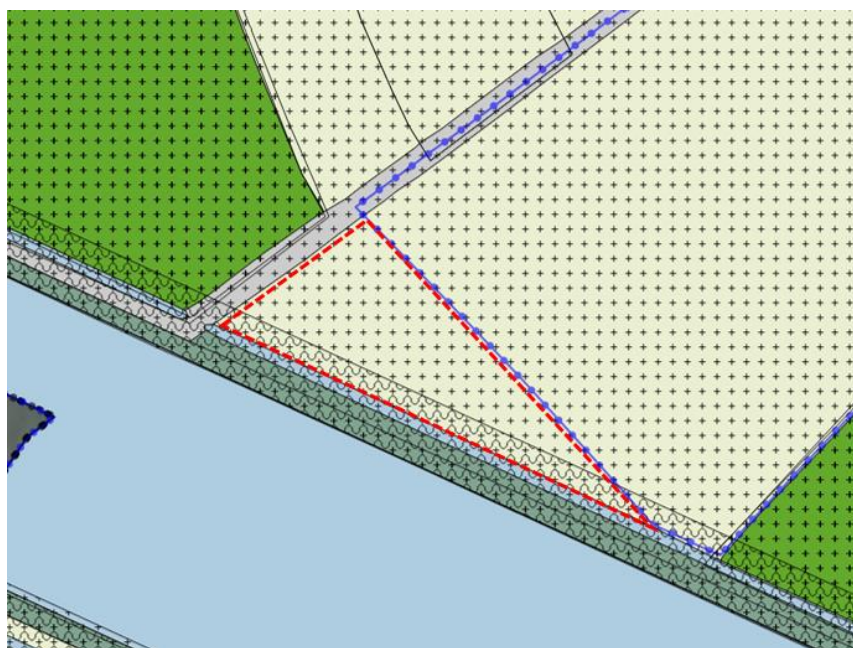
Ambtshalve aanpassing

In het voorliggende plan is ter plaatse van het agrarisch bouwvlak van Zandpad 25 te Cothen de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd.

Het gedeelte van het perceel dat in het geldende bestemmingsplan is bestemd als 'Natuur' krijgt de bestemming 'Agrarisch'. De dubbelbestemming 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur' wordt verwijderd, aangezien dit gebied in de Omgevingsverordening provincie Utrecht niet is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (eerder Ecologische hoofdstructuur genoemd). De overige dubbelbestemmingen uit het geldende plan ('Waarde - Aardkunde', 'Waarde - Landschap', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4') blijven gehandhaafd.

2.11 Hoeksedijk ong. Cothen

Op het perceel aan de Hoeksedijk ong. in Cothen (kadastraal bekend als gemeente Wijk bij Duurstede, sectie F, nummer 1) staat een agrarische schuur. Hiervoor is in 1970 een vergunning verleend. De vergunning is onterecht niet overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. In voorliggende bestemmingsplan wordt dit hersteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Nadere toelichting

Op 23 april 1990 is door het college van burgemeester en wethouders een vergunning verleend voor het bouwen van de schuur. De vergunning is geregistreerd onder nummer 5325.

Op onderstaande luchtfoto's is de schuur te zien. De vergunde schuur is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'.



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Foto van de betreffende schuur

Ambtshalve aanpassing

Aangezien de schuur vergund en in gebruik is, is deze in het voorliggende plan bestemd. Ter plaatse van de schuur is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' opgenomen, waar een schuur is toegestaan.

3 Verantwoording vijf initiatieven

Een vijftal ontwikkelingen loopt mee met de procedure die gevoerd wordt met dit ver-zamelplan. De vijf ontwikkelingen passen elk binnen de eerdere collegebesluiten op principeverzoeken.

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

3.1 Bredeweg 26 te Cothen

De initiatiefnemer wil ter plaatse van de Bredeweg 26 in Cothen een drietal ruimtelijke aanpassingen doorvoeren aan de woonbestemming:

- 71 m² aan extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- vormverandering van de woonbestemming (waarbij de woonbestemming aan de Trechtweg 12 betrokken wordt), en
- een aanpassing van de verplichte landschappelijke inpassing op basis van het bestemmingsplan 'Trechtweg 12, Cothen'.

Een voorwaarde voor het verkrijgen van de grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, is dat twee veldschuren op andere locaties in de gemeente Wijk bij Duurstede worden gesloopt. Het gaat om een schuur aan de Broekweg (ong) in Wijk bij Duurstede en een schuur aan de Dwarsdijk 1 in Cothen. De schuur aan de Broekweg ong. moet planologisch worden wegbestemd.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Bredeweg 26 en Trechtweg 12 in Cothen is het bestemmingsplan 'Cothen, Trechtweg 12'. Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen' met ter plaatse van de Bredeweg 26 de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rvr' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Om de gewenste aanpassingen aan de woonbestemmingen te kunnen doen, moet het bestemmingsplan worden herzien.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Cothen, Trechtweg 12' en luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Broekweg ong. is het bestemmingsplan 'Buitengebied, 2015'. Het plangebied heeft hier de bestemming 'Agrarisch' en ter plaatse van de schuur is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur opgenomen. Om de realisatie van een nieuwe veldschuur hier onmogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien.



Bovenaanzicht Broekweg, te slopen veldschuur is rood omkaderd (bron: google.maps)

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage 1) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van de woonbestemming een maximale oppervlakte aan bijbehorende

bouwwerken opgenomen van 221 m², is de woonbestemming voor het perceel aan de Trechtweg 12 verkleind en vervangen door de bestemming 'Agrarisch' en de woonbestemming voor het perceel aan de Bredeweg 26 uitgebreid. Voor de realisatie van het aangepaste landschappelijke inpassingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemming is overgenomen.

3.2 Dwarsdijk 5 te Cothen

De initiatiefnemer wil het bedrijf aan de Dwarsdijk 5 in Cothen beëindigen. Het voornemen is om alle bedrijfsgebouwen à 1.020 m² te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren op de vrijgekomen gronden. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. De locatie kent de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch', daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 2'. De bestemming 'Bedrijf' bevat de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'bouwbedrijf' en de bedrijfswoning heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Voor de gehele enkelbestemming geldt een maximum bebouwd oppervlak van 1.180 m².

Om de gewenste functieverandering naar wonen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Inrichtingsschets beoogde situatie, bron: MooiSticht

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage 2) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. In paragraaf 3.3.3 (geluid) van de ruimtelijke onderbouwing is op basis van een akoestisch onderzoek geconcludeerd dat het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen. Het besluit hogere grenswaarden is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van de drie nieuwe woonkavels de bestemming 'Wonen' opgenomen, met ter plaatse van de twee nieuwe te realiseren woningen een bouwvlak. De twee vrijstaande bijgebouwen het bakhuis en de hooiberg hebben een aanduiding 'bijgebouwen' gekregen. De maximum inhoud van de nieuwe woningen is 800 m³.

In het voorliggende plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen en van vorm veranderen van de bouwvlakken.

De overige gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De realisatie en instandhouding van het erfinrichtingsplan en de sloop van alle bedrijfsbebouwing zijn verzekerd middels voorwaardelijke verplichtingen. De ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen.

3.3 Graaf van Lynden van Sandenburgweg 19a te Cothen

De initiatiefnemer wil het bijgebouw aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg in gebruik nemen als woning. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede heeft besloten om hieraan onder voorwaarden medewerking te verlenen. Om het zicht op de achterliggende Kromme Rijn te behouden, mogen buiten het aangegeven bouwvlak geen bijgebouwen worden gebouwd en wordt het woonperceel aan de westzijde verbreed.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Cothen'. Het bestaande gebouw is gelegen binnen de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Tuin'. Het gehele perceel is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'.

Ter plaatse van het bijgebouw is in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. Hierdoor is het gebruik als woning niet toegestaan. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.



*Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Cothen' met globale aanduiding plangebied (rode lijn)
(bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)*

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage 3) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. In paragraaf 3.3.3 (geluid) van de

ruimtelijke onderbouwing is op basis van een akoestisch onderzoek geconcludeerd dat het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen. Het besluit hogere grenswaarden is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

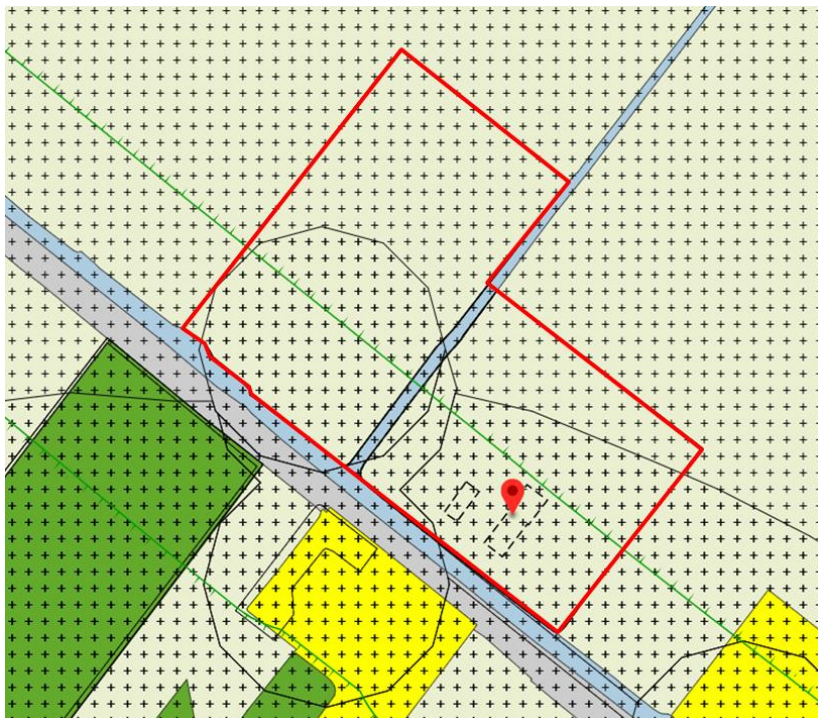
In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van het bijgebouw een bouwvlak opgenomen met een maximum bouw- en goothoogte van 5,5 respectievelijk 3 meter. Ter plaatse van het overige deel van het bestemmingsvlak zijn bijgebouwen niet toegestaan. De ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemming is overgenomen.

3.4 Langbroekerdijk A 8 te Langbroek

Op het perceel Langbroekerdijk A 8 te Langbroek bevindt zich momenteel een woonboerderij en voormalige agrarische bebouwing. Het perceel is niet meer als agrarisch in gebruik en initiatiefnemer is voornemens de locatie een nieuwe invulling te geven. Het plan is om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en naast de woonboerderij een vrijstaande woning op te richten.

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. Op grond van dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Landschap'. Daarnaast zijn de boerderij en één van bijhorende schuren aangeduid als 'karakteristiek'. Verder is het gehele plangebied aangeduid als 'grondgebonden veehouderij' en het achterste deel van het perceel als 'milieuzone - stiltegebied'.

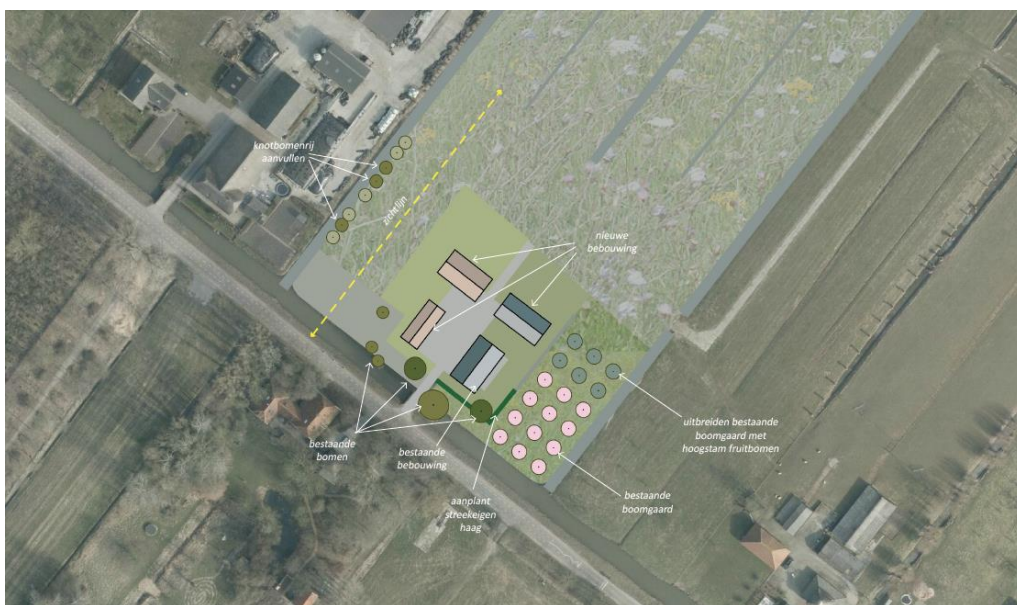
Om de gewenste functieverandering naar wonen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode lijn) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Impressie toekomstige situatie

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage 4) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. In paragraaf 3.3.3 (geluid) van de ruimtelijke onderbouwing is op basis van een akoestisch onderzoek geconcludeerd dat het noodzakelijk is om hogere grenswaarden vast te stellen. Het besluit hogere grenswaarden is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van de twee toekomstige woonkavels de bestemming 'Wonen' opgenomen, met ter plaatse van de woningen een bouwvlak. De voormalige bedrijfswoning heeft de aanduiding 'karakteristiek'. De overige gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De realisatie en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan is verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting. De ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemmingen zijn overgenomen.

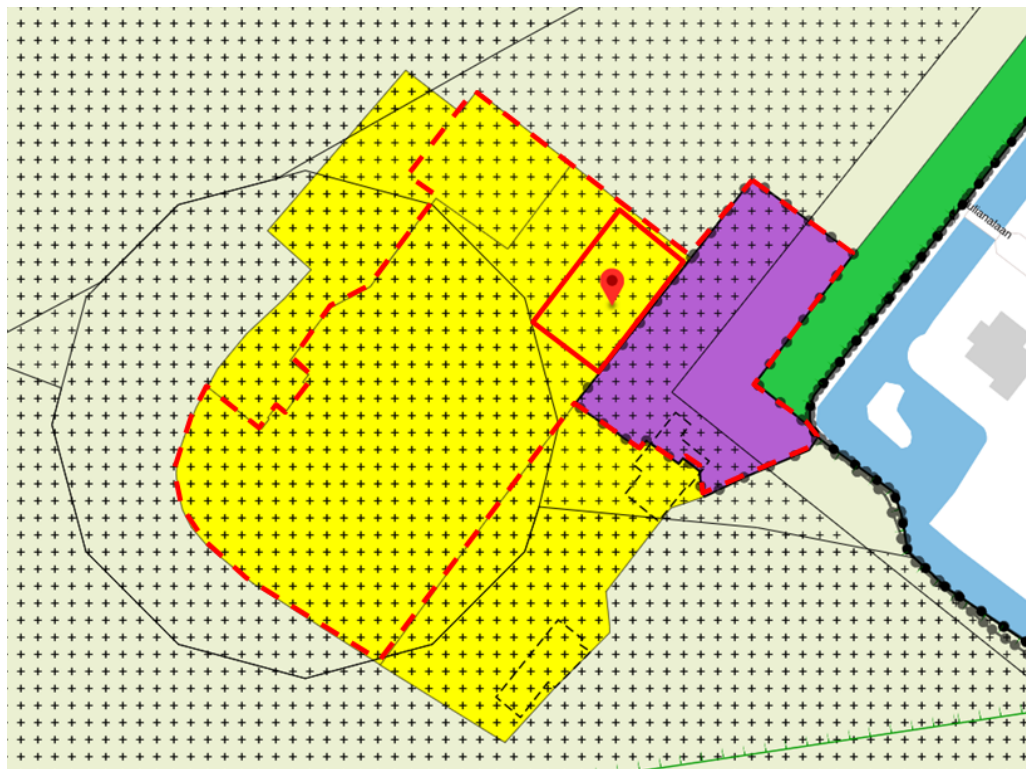
3.5 Langbroekdijk A 76 - 78 te Langbroek

Aan de Langbroekdijk A 76 - 78 wordt een autogarage geëxploiteerd. De initiatiefnemer is voornemens het bedrijf uit te breiden. Het initiatief ziet op een vergroting van de bedrijfsbestemming ten behoeve van de realisatie van extra parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de bestaande gefragmenteerde en verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt en een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Dit resulteert in een vergroting van de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

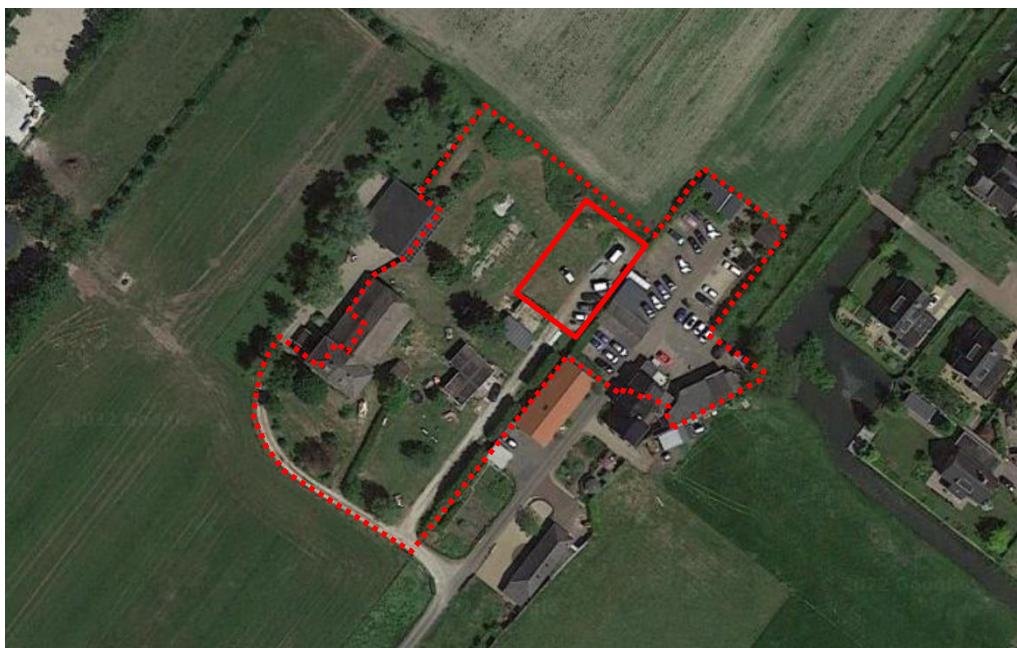
Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het huidige bedrijfsperceel is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017'. Op grond van dit bestemmingsplan kent de locatie de bestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - stiltegebied'. Het bedrijfsperceel is volledig voorzien van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie' en 'maximum bebouwd oppervlak: 360 m²' en gedeeltelijk voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Ter plaatse van het overige deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' en zijn de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - stiltegebied' opgenomen.

Om de gewenste uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De benodigde landschappelijke inpassing is deels gelegen op het perceel van Langbroekdijk A78, zodoende is ook dit perceel meegenomen in het plangebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, Verzamelplan 2017' en 'Buitengebied 2015' met globale aanduiding plangebied (rode stippellijn) en de toekomstige toevoeging van bedrijfsbestemming (rode kader) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)



Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (rode stippellijn) en de toevoeging aan bedrijfsbestemming (rood kader) (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: SAB)

In de ruimtelijke onderbouwing (bijgevoegd als bijlage 5) is aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief past binnen het beleid en er zijn geen ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen. In het voorliggende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Bedrijf' opgenomen, met een bouwvlak waarbinnen de toekomstige bedrijfsbebouwing gerealiseerd moet worden. De realisatie en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan is verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting. De ter plaatse geldende dubbelbestemming en gebiedsaanduiding zijn overgenomen.

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 renvooi. 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. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.
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 oppervlaktematen 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.
6. *Overige regels*: in deze bepaling kunnen overige algemene regels worden opgenomen. In het voorliggende plan betreft het een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren.

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 opstallen, 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

5.1.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in de Notitie beantwoording Vooroverleg, welke als bijlage bij het plan is gevoegd (bijlage 6).

5.1.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan heeft het ontwerpbestemmingsplan “Verzamelplan 2022” met ingang van 9 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, welke als bijlage bij het plan is gevoegd (bijlage 7).

5.2 Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd van de 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 5 particuliere initiatieven. Aan het mogelijk maken van deze initiatieven zijn geen kosten verbonden voor de gemeente. De kosten die de gemeente maakt worden namelijk doorberekend aan de initiatiefnemers. Dit gebeurt via de legesverordening en in het geval van aanpassingen aan de openbare ruimte (zowel boven- als ondergronds) via een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemers wordt daarnaast een planschadeovereenkomst gesloten waardoor mogelijke kosten door planschade op de initiatiefnemers kan worden verhaald.

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