



Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c-1d, Wijk bij Duurstede'

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 9 juni 2026

Projectnummer: 220197

ID: NL.IMRO.0352.wbdgraafvls1c1d-bva1

INHOUD

MOTIVERING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Voorgeschiedenis	5
2.2	Huidige ruimtelijke situatie	5
2.3	Huidige juridisch-planologische situatie	6
2.4	Toekomstige situatie	8
2.5	Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Gevolgen fysieke leefomgeving	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	20
4.3	Geluid	21
4.4	Activiteiten en milieuzonering	23
4.5	Luchtkwaliteit	28
4.6	Spuitzonering	29
4.7	Omgevingsveiligheid	30
4.8	Gezondheid	33
4.9	Water	34
4.10	Klimaatadaptatie	36
4.11	Duurzaamheid	39
4.12	Natuur	40
4.13	Archeologie	43
4.14	Cultuurhistorie	45
4.15	Mobiliteit en parkeren	46
4.16	Ladder voor duurzame verstedelijking	47
5	Juridische toelichting	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Opzet van de regels	49
5.3	Verantwoording van de regels	51

6	Uitvoerbaarheid	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	54
7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	58

Bijlagen

- Bijlage 1 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 3 – Quick scan activiteiten en milieuzonering
- Bijlage 4 – Uitgebreide Waterparagraaf
- Bijlage 5 – Vergunningencheck Digitale watertoets
- Bijlage 6 – Quick scan natuur
- Bijlage 7 – Stikstofonderzoek
- Bijlage 8 – Archeologisch vooronderzoek
- Bijlage 9 – Stappenplan participatie
- Bijlage 10 – Logboek participatie
- Bijlage 11 – Stedenbouwkundig kader d.d. 4 februari 2020
- Bijlage 12 – Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de percelen Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d te Wijk bij Duurstede zijn gestart met een particuliere projectontwikkeling voor woningbouw op beide percelen. Het project bestaat daaruit dat op perceel 1c de bestaande woning uit 1996 opgesplitst wordt in 4 appartementen. Op datzelfde perceel wordt tevens (aan zijde Vitruvius) een vrijstaande woning en (aan de wegzijde) een driekapper gebouwd. Op het perceel met huisnummer 1d wordt een twee-onder-één-kapwoning gebouwd.

De initiatieven zijn niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' dat onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan van rechtswege. Om dit project mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden.

Het college heeft in 2019, 2020 en 2021, naar aanleiding van principeverzoeken, richtinggevend besluiten over de locatie genomen. Hierna is door eigenaren gewerkt aan de planologisch-juridische uitwerking ervan. Dit heeft geresulteerd in onderhavig TAM-omgevingsplan

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De percelen Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d zijn gelegen aan de noordzijde van de kern Wijk bij Duurstede. De locaties van de driekapper en twee-onder-één-kapwoning zijn gelegen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg tussen de woningen 1b en 3. De bestaande (te splitsen) woning op het Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c is georiënteerd op de Vitruvius, evenals de beoogde vrijstaande woning op dit perceel. De gronden aan de overzijde van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg zijn agrarisch in gebruik.

Het plangebied is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Wijk bij Duurstede, sectie C, nummers 7587, 8472, 8473, 8474, 8475 en 8476. In navolgende afbeelding is de locatie weergegeven ten opzichte van de kern Wijk bij Duurstede.



Plangebied is weergegeven met de rode ster (bron: pdok.viewer).



Plangebied is weergegeven met de rode kaders (bron: pdok.viewer).

1.3 Leeswijzer

De voorliggende motivering bij het wijzigingsbesluit is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke, juridisch-planologische, als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt een juridische toelichting op het wijzigingsbesluit gegeven en hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een conclusie hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Planbeschrijving

2.1 Voorgeschiedenis

Het perceel Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c was tot enkele jaren geleden in gebruik bij touringcarbedrijf Triomf Tours. Al in 2019 gaf de eigenaar van de woning en het busbedrijf aan alle bedrijfsactiviteiten te willen verplaatsen naar Nieuwegein. Daardoor zou het bussenparkeerterrein voor zijn woning Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c overbodig worden.

Direct naast het bussenparkeerterrein ligt het al jaren braakliggende perceel Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1d. Op dat perceel is in 2015 een bouwvergunning verleend voor een vrijstaande woning, maar die is door de vorige eigenaar van het perceel nooit gebouwd. De nieuwe eigenaar is ook niet meer van plan de bouwvergunning te gebruiken, omdat door het wegvallen van de geluidscontour van Triomf Tours het perceel ruimere bouw mogelijkheden kan krijgen.

De locatie van beide percelen is markant: het is de stadsentree en ten opzichte van de bestaande situatie is een verbetering van het aanzicht denkbaar. Op perceel Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1d kijkt men vanaf de weg op een braakliggend veld en de achterkant van de woningen aan de Vitruvius en bij Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c kijkt men op een bussenparkeerterrein. Er is langs dit deel van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg ook nauwelijks sprake van een rooilijn. Die heeft nooit kunnen ontstaan omdat het oostelijk deel van De Geer II om het bussenparkeerterrein en de woning op Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c (bouwjaar 1996) heen gebouwd is. Anno nu is het voorliggende plan een kans om de zone te verbeteren.

2.2 Huidige ruimtelijke situatie

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied één woning. Deze woning is gelegen aan Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c. Om de betreffende woning circa 50 meter van de weg is gelegen, grenst deze tevens aan de naastgelegen woonstraat Vitruvius. Aan de voorzijde van de woning is een parkeerterrein gelegen welke bestemd is voor het parkeren van autobussen.

Het naastgelegen perceel (1d) ligt braak maar is voorzien van één bouwvlak. Tussen het braakliggend perceel en het perceel van Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c ligt een voetpad welke een doorsteek maakt van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg naar de Vitruvius. Het braakliggende terrein grenst aan het perceel van Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1b en aan de achtertuinen van de woningen gelegen aan de Vitruvius. Op de navolgende afbeeldingen is het vooraanzicht weergegeven vanaf de Graaf van Lynden van Sandenburgweg naar het braakliggende perceel en het perceel met op de voorgrond het parkeerterrein voor autobussen met op de achtergrond de woning aan Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c.



Vooraanzicht op het braakliggende terrein (bron: google.streetview).



Vooraanzicht op Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c (bron: google.streetview).

2.3 Huidige juridisch-planologische situatie

Dit TAM-omgevingsplan vervangt de geldende bestemmingsplannen die zijn opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan, voor zover van toepassing op dit besluitgebied. Op de planlocatie komt een deel van het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' van de gemeente Wijk bij Duurstede te vervallen, welke is vastgesteld op 28 juni 2016 door de gemeenteraad. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' en gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie -2' en 'Waarde - Archeologie -3'. Naast de enkel- en dubbelbestemmingen zijn er nog gedeeltelijk de aanduidingen 'milieuzone – geluidsgevoelige functie', 'bijgebouwen', 'parkeerterrein' en 'specifieke bouwaanduiding – twee-aaneen of vrijstaand' opgenomen, inclusief 2 bouwvlakken. Voor het noordelijke bouwvlak (1c) geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Voor het zuidelijk bouwvlak (1d) geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. In de navolgende afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' opgenomen voor het besluitgebied, waarbij het besluitgebied rood omkaderd is.



Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of bedrijf. Met de daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, tuinen, erven en paden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en parkeerplaatsen voor autobussen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen worden gebouwd. Overige gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van erkers aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw.

Waarde – Archeologie -2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien de bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 100 m² en de bodemingreep een maximale diepte heeft van 50 cm onder maaiveld.

Waarde – Archeologie -3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Er mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien de bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 500 m² en de bodemingreep een maximale diepte heeft van 50 cm onder maaiveld.

2.4 Toekomstige situatie

Gezien het belang van een goede stedenbouw aan de entree van de stad heeft de gemeente, naar aanleiding van een principeverzoek door de eigenaar van Triomf Tours (beoordeeld door het college d.d. 3 juni 2019), in 2019/2020 een onafhankelijk stedenbouwkundige laten kijken naar hoe beide percelen zouden kunnen worden ingevuld qua bouwmassa, oriëntatie en rooilijnen. Daar is uitgekomen dat op elk perceel een blok van 2 of 3 woningen met dezelfde bouwhoogte als de woningen in De Geer II het beste zou passen. Een logische voorgevelrooilijn is gevonden door de voorste hoekpunten van huisnummer 3 en 5 door te trekken en het midden aan te houden tussen de naar voren liggende oude woonboerderij op 1a en de teruggelegen nieuwere woning op 1b.

Met onderhavig plan wordt de bestaande woning aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c opgesplitst in vier woningen. De woningen zullen ontsloten worden aan de Vitruvius. Op het achtererf, eveneens aan de Vitruvius, wordt een vrijstaande woning opgericht. Op het voorerf verdwijnt de aanduiding 'parkeerterrein' en hier zullen een drietal aaneengeschaalde woningen gerealiseerd worden. Deze drie woningen zijn met de voorgevel gericht op de Graaf van Lynden van Sandenburgweg.

Op het naastgelegen perceel aangrenzend aan Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1b wordt een twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd. Ook deze woningen zijn met de voorgevel gericht op de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. Het aanwezige bouwvlak op dit perceel wordt aangepast zodat deze woningen mogelijk gemaakt kunnen worden en de aanduiding 'milieuzone – geluidsgevoelige functie' uit het geldende bestemmingsplan vervalt.





Volumes Graaf van Lynden van Sandenburgweg



Schets aanzichten Graaf van Lynden van Sandenburgweg

Het ontwerp van de woningen is getoetst aan het door het college van B&W d.d. 4 februari 2020 vastgestelde kader¹.

2.5 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

De bouw en het gebruik van de woningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede. De nieuwbouwwoningen zullen gedeeltelijk worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Tuin'. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' is ter plaatse van de bestemming 'Tuin' wonen niet toegestaan. Tevens vallen de

¹ Gelders Genootschap (2019). Stedenbouwkundige visie Inpassing woningbouw, Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d Wijk bij Duurstede. November 2019.

nieuwbouwwoningen gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak en een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.

Daarnaast is aan de op te splitsen woning de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand' toegekend. Hieraan zal niet meer worden voldaan bij de splitsing van de woning in 4 wooneenheden. Ook zal de aanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' worden verwijderd voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ontwikkeling past derhalve niet binnen de planologische-juridische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende plan maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI op een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling. Het initiatief ziet in lijn met dit gedachtegoed op het mogelijk maken van woningbouw binnen het stedelijk gebied van Wijk bij Duurstede. Het plan is ontwikkeld in lijn met de kenmerken en identiteit van het gebied.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwembadwater.

- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Op basis van het Bkl is het besluit gelegen binnen de Romeinse Limes. Romeinse Limes is de locatie bekend als een serie van archeologische monumenten van de vroegere Romeinse rijksgrens, die van Katwijk aan Zee tot de grens met Duitsland loopt over het grondgebied van de provincies Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn:

- a de unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven voormalige (militaire) grens van het Romeinse Rijk; en
- b archeologische overblijfselen uit de periode 0 tot 400 na Christus langs de toenmalige loop van de Rijn, bestaande uit:
 - 1 forten (castella), burgerlijke nederzettingen (kampdorpen/vici) en grafvelden;
 - 2 militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens; en
 - 3 scheepswrakken.

Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie ter bescherming van de archeologische waarden binnen het gebied, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.13. Bij omgevingsverordening worden in het belang van de instandhouding en versterking van de kernkwaliteiten van de werelderfgoederen en erfgoederen regels gesteld over regels in omgevingsplannen en projectbesluiten. Dit wordt nader behandeld in paragraaf 3.2.2.

3.1.3 Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht Vastgesteld (de meest recente versie is per 1-1-2024 van kracht).

In de Omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Het nieuwe ruimtelijke beleid heeft als hoofdvraag: 'Hoe willen wij dat onze provincie er in 2050 er uit ziet?'. In de omgevingsvisie komen de volgende aspecten aan de orde:

- woningbouw in principe binnen steden en dorpen en rondom knooppunten;
- de beschikbare ruimte meervoudig gebruiken;
- het vergroten van de duurzaamheid;
- specifiek in spelen op wat gebieden nodig hebben.

In de Omgevingsvisie liggen de integrale lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Utrecht vast. Dat is inclusief sociale aspecten die fysiek neerslaan, zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. De Omgevingsvisie vormt een samenhangend pakket met de instrumenten Programma's en Omgevingsverordening. In de omgevingsvisie worden groen, water, energie, bebouwing, infrastructuur, cultuurhistorie en landelijk gebied in onderlinge samenhang gezien. Hiermee wordt ruimte geboden voor duurzaam gebruik en ontwikkeling, voor sociale samenhang en wordt zorg gedragen voor behoud of verbetering van kwaliteit in de Utrechtse leefomgeving.

In het omgevingsbeleid staan twee uitgangspunten centraal:

- kiezen gebiedsgericht voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo behouden of versterken, zo nodig met compenserende maatregelen.
- concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren. Er blijft ook ruimte beschikbaar voor lokale opgaven.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie wijst uit dat ter plaatse van het beoogde woonperceel een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Milieu en gezondheid

Het beoogde woonperceel is gelegen in de Groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur richt zich op een gezonde leefomgeving, klimaatbestendige leefomgeving, natuur/biodiversiteit en recreatie, en die passen bij het bodem- en watersysteem. Met het initiatief wordt woningbouw mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan is hierdoor niet van invloed op de groenblauwe structuur.

Vitale dorpen en steden

Prognoses wijzen uit dat de provincie Utrecht de komende decennia nog fors gaat groeien en dat er extra ruimte nodig is om deze groei op te vangen. De provincie ziet de toekomstige ontwikkeling van woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid en in samenhang met de overige opgaven en kwaliteiten zoals in de visie verwoord. Daarom worden bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking de volgende basisprincipes gehanteerd:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors.

Onderhavig initiatief is gelegen in stedelijk gebied. De realisatie van een nieuwe woning op deze locatie is in lijn met het provinciale beleid.

Aantrekkelijke landschappen

Het beoogde woonperceel behoort tot het landschapstype Rivierengebied en kent de volgende kernkwaliteiten:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging

Het initiatief wordt in de volgende paragraaf 'Omgevingsverordening provincie Utrecht' getoetst aan deze kernkwaliteiten.

Toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed

Het beoogde woonperceel is geheel binnen de Archeologische waardevolle zone gelegen. Hiervoor zijn regels opgenomen in de omgevingsverordening. In de volgende paragraaf 'Omgevingsverordening provincie Utrecht' wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De omgevingsverordening provincie Utrecht is op 29 februari 2024 vastgesteld. In de verordening zijn instructieregels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het maken van nieuwe ruimtelijke plannen. Op deze manier kan het provinciale ruimtelijke beleid ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Hieronder worden de meest belangrijke instructieregels behandeld.

Toetsing

Binnen de Omgevingsverordening geldt voor het perceel dat het geheel binnen de Archeologische waardevolle zone is gelegen. Ook is het gelegen in het landschapstype Rivierengebied, Overstroombaar gebied, Stedelijk gebied en Aandachtsgebied stiltegebied.

Artikel 7.9 Instructieregel beschermen en benutten van de Cultuurhistorische hoofdstructuur

De cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit vijf gebieden waaronder de Archeologische waardevolle zone. In de Cultuurhistorische hoofdstructuur dient rekening gehouden te worden met de waarden van de Cultuurhistorische hoofdstructuur en de bescherming en benutting van deze waarden.

Het plan voorziet in het splitsen van een bestaande woning en het realiseren van maximaal zes nieuwbouwwoningen. Aangezien de gronden in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming hebben, zijn deze gronden al bestemd ten behoeve van een woonfunctie. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Daarnaast zijn de archeologische waarden binnen het gebied onderzocht door het uitvoeren van een archeologisch bureau- en booronderzoek. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.13.

Artikel 7.11 Instructieregel landschap

Zoals eerder aangegeven maakt het perceel onderdeel uit van het landschap van het Rivierengebied. In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet onevenredig mogen worden aangetast.

Deze kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Rivierengebied verschillende accenten. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten zijn opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen. De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers bij ontwikkelingen hiervan gebruik te maken.

Binnen het Rivierengebied is het beoogde woonperceel gelegen in het deelgebied 'Kromme Rijn'. Hierbinnen is de ruggengraat een vlechtend systeem van wegen en de Kromme Rijn, het landgebruik is een mozaïek van fruitboomgaarden, weilanden en akkers. De bijzondere bebouwing bestaat uit dorpen met een kerk, molen en brink, vaak met een kasteel in de nabijheid. Van de reguliere bebouwing buiten de dorpen staat de meeste bebouwing op boerenerven, veelal in linten langs oude wegen. Voor de dwarsrelaties is er een combinatie van panorama's, verkaveling, coulissen en dwarswegen.

Het plan voorziet in het splitsen van een bestaande woning en het realiseren van maximaal zes nieuwbouwwoningen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling zorgt niet voor strijdigheid met de kernkwaliteiten.

Artikel 2.16 Instructieregel overstroombaar gebied

De locatie is in de Omgevingsverordening aangewezen als overstroombaar gebied. De provincie wil in deze gebieden goed voorbereid zijn op eventuele overstromingen. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Overstroombaar gebied bevat regels die rekening houden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks is dit ook van toepassing op individuele woningen en bedrijven. Daarnaast bevat de motivering van een omgevingsplan een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met het overstromingsrisico is omgegaan. Het plan voorziet in het splitsen van een bestaande woning en het realiseren van maximaal zes nieuwbouwwoningen binnen stedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied is reeds rekening gehouden met de instructieregel. In paragraaf 4.10 wordt nader toegelicht hoe binnen het besluitgebied wordt omgegaan met overstromingsrisico.

Artikel 9.17 Instructieregel verstedelijking

De locatie is in de Omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Stedelijk gebied kan regels bevatten voor verstedelijking. Woningbouw is mogelijk mits de woningbouw past in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma wonen en werken en de woningbouw niet leidt tot extra bodemdaling.

Het initiatief betreft de toevoeging van maximaal 10 woningen. In de paragraaf 3.3.2 is het initiatief getoetst aan de woonvisie en wordt geconcludeerd dat het hierbinnen past.

Artikel 9.29 Instructieregel activiteiten aandachtsgebied stiltegebied

Het besluitgebied is gelegen binnen het Aandachtsgebied stiltegebied van de omgevingsverordening. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op locaties binnen Aandachtsgebied stiltegebied bevat regels die rekening houden met de doelstellingen voor het geluidsniveau ter plaatse van de Stiltegebied. Het onderhavig project betreft een woningbouwontwikkeling en wordt niet gezien als geluidshinder veroorzakende functie. Daarom wordt geacht dat er voldoende rekening wordt gehouden met het geluidsniveau ter plaatse van de stiltegebied.

Daarnaast bevat de motivering van een omgevingsplan een beschrijving van het door de gemeente te voeren beleid ter zake en de wijze waarop met de doelstelling voor het geluidsniveau is omgegaan. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.

3.2.3 Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede 2020

Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied vastgesteld. In de Omgevingsvisie schetst de gemeente hoe de stad Wijk bij Duurstede en de dorpen Cothen en Langbroek er over 10 jaar uit kunnen zien. Gedurende deze TAM-omgevingsplanprocedure is een nieuwe Omgevingsvisie voor de gehele gemeente in de maak waarbij de beleidsuitgangspunten voor het stedelijk gebied ongewijzigd worden overgenomen.

In de stad Wijk bij Duurstede moeten ongeveer 1.000 woningen worden gebouwd tot het jaar 2030. Deze nieuwe woningen zijn vooral bedoeld voor ouderen en jongeren die nu al in Wijk wonen, zodat zij ook in de toekomst in de stad kunnen (blijven) wonen in een moderne, kleinere woning. Er dient voldoende aanbod te zijn van op de toekomstige vraag afgestemde voorzieningen. Het aanbod van winkel-, sport-, recreatie-, welzijn- en zorgvoorzieningen in de wijken en buurten moet in stand worden gehouden.

In de omgevingsvisie is een afwegingskader opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst worden. Toekomstige initiatieven dienen in ieder geval bij te dragen aan het versterken van de unieke identiteit en ruimtelijke kwaliteit van Wijk bij Duurstede.

Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op de richtinggevende hoofdkeuzes, dan wel te versterken. Voor de voorliggende ontwikkeling zijn in ieder geval de volgende hoofdkeuzes van belang:

- 1 We geven prioriteit aan de bouw van betaalbare woningen die vooral gericht zijn op ouderen en jonge starters.
- 2 We kiezen voor gezond leven met behoud en versterking van het unieke groene karakter en rustige, leefbare en inclusieve woongebieden in de Wijkse kernen.
- 3 We kiezen voor een duurzame instandhouding van de aanwezige voorzieningen in de kernen door voorzieningen te clusteren op een beperkt aantal goed bereikbare plekken in de kern.

- 4 Het (bebouwd) gebied in de kernen levert een wezenlijke bijdrage aan een energieneutraal en klimaatbestendig Wijk bij Duurstede.
- 5 Voor geluid stellen we in nieuwe uitbreidingen en bij initiatieven hogere ambities dan wettelijk noodzakelijk is, mits dit leidt tot een optimaal en haalbaar plan.

Toetsing

- 1) De ontwikkeling richt zich op de realisatie van betaalbare woningen. De bestaande woning wordt opgesplitst in maximaal vier woningen en er worden zes nieuwe woningen gebouwd. De beoogde woningen zijn bereikbaar c.q. beschikbaar voor starters op de woningmarkt en/of eenpersoonshuishoudens.
- 2) Wijk bij Duurstede kiest voor het behoud en versterken van het groene karakter en streeft naar (natuur)inclusieve woongebieden. Voorliggende ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De realisatie van de beoogde woningen gaat niet ten koste van het groene karakter van Wijk bij Duurstede.
- 3) De voorliggende ontwikkeling heeft geen betrekking op de aanwezige voorzieningen. De ontwikkeling draagt niet bij aan nieuwe voorzieningen en er verdwijnen ook geen voorzieningen ten koste van onderhavig plan.
- 4) De beoogde woningen worden conform de huidige wetgeving niet op het gasnet aangesloten en voldoen aan de BENG-normen uit het Bouwbesluit.
- 5) Ten aanzien van geluid (wegverkeerslawaaï) wordt voldaan aan de thans geldende grenswaarden op grond van de Besluit kwaliteit leefomgeving. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.3.

3.3.2 Woonvisie 2021-2030 Wijk bij Duurstede

Op 16 april 2022 is de Woonvisie 2021-2030 Wijk bij Duurstede van kracht geworden. In 2016 werd de woonvisie 'Samen aan de slag' vastgesteld voor de periode 2016-2021. De woningmarkt was destijds nog herstellende van de financiële en economische crisis, die tot vraaguitval en stagnatie van de woningbouw had geleid. De afgelopen vijf jaar is de woningmarkt drastisch veranderd. De prijzen van koopwoningen zijn hoger dan ooit en de wachttijden voor een sociale huurwoning lopen in onze regio op tot 10 jaar.

Een blik op de prognoses leert dat de woningbouwopgave onverminderd groot blijft. De eerder vastgelegde doelstelling van 100 woningen per jaar moet naar boven toe bijgesteld worden om de vraag aan te kunnen. Voor de komende periode tot 2030 gaan we uit van een toename van 1.200 woningen (150 per jaar). Om dit te kunnen bewerkstelligen kiezen we in de Woonvisie voor drie thema's, te weten:

– Versnellen

Er zal op korte termijn gewerkt moeten worden om de zowel de harde plancapaciteit (vanaf 2024), de zachte plancapaciteit en de ontbrekende harde plancapaciteit (vanaf 2027) met voldoende concrete bouwplannen op te hogen. Locaties binnen de bebouwde kom worden uiteindelijk wel bebouwd. Hierbij is het van belang dat het bestemmingsplan tijdig wordt vastgesteld.

– Verdichten

Binnen de bestaande gebouwde omgeving zullen, voor zover nog niet opgenomen in de Omgevingsvisie,

nieuwe locaties moeten worden aangewezen om de bouwbehoefte aan te kunnen. Maar daarmee zijn we er niet. Binnenstedelijk bouwen is ingewikkeld en verloopt daarmee minder snel dan gewenst.

– Verruimen

Om tempo en vraag voor nu maar ook op de langere termijn te kunnen invullen, zal de knellende grens van de rode contour verruimd moeten worden. Het is simpelweg niet mogelijk om de opgave in aantallen en doelgroepen voldoende snel ingevuld te krijgen binnen het bestaande gebied. Naast fysieke verruiming wordt ook gekozen voor verruiming van inzet van instrumentarium teneinde gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste tegen te gaan.

Bij de invulling van nieuwe ontwikkelingen kiezen we voor de volgende uitgangspunten, waarop alleen gemotiveerd kan worden afgeweken:

- Een percentage van 35% sociale huur. Hiermee vervalt een voorgeschreven onderdeel sociale koop omdat het realiseren van sociale koopwoningen, ondanks een anti-speculatiebeding, een groot risico van speculatie met zich brengt. Daarnaast is er een groot contingent uit specifieke doelgroepen die alleen voor sociale huur in aanmerking komen. Voor hen is het aanbod nu structureel te laag, met lange wachtlijsten tot gevolg waardoor een inhaalslag nodig is;
- Voor de woningen in de vrije sector ligt de aandacht op middeldure huurwoningen (tot € 1.050,- per maand), middeldure koopwoningen (tot € 400.000,-) en duurdere woningen.
- Een minimaal BVO per woning waarbij we onderscheid zullen maken tussen de diverse woningtypen en prijsklassen;
- Een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht te verruimen van 5 naar 10 jaar;
- Het streven naar toegankelijke nieuwbouw, waar mogelijk, door het naleven van de NEN 1814 norm en het bouwen volgens de Integrale Toegankelijkheidsstandaard.

Toetsing

Onderhavig plan draagt bij aan de uitbreiding van de gemeentelijke woningvoorraad. Er is sprake van een binnenstedelijke locatie, zodoende is er voor onderhavig plan geen sprake van verruiming van de rode contour.

In onderhavig plan is er sprake van het volgende woningbouwprogramma:

- 1 x koop, vrijstaand
- 2 x koop, twee-onder-een-kap
- 3 x koop, tussen/hoek
- 4 x koop, etage, waarvan 3 goedkoop

Van de 4 etagewoningen vallen 3 woningen in het segment goedkope koopwoningen en de 5 overige woningen vallen in het segment middeldure koopwoningen. Hiermee wordt aangesloten bij de Woonvisie 2021-2030 Wijk bij Duurstede.

3.3.3 Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Gevolgen fysieke leefomgeving

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden ge-toetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft een kleinschalig woningbouwontwikkeling binnen het stedelijk gebied van de kern Wijk bij Duurstede, waarbij zes nieuwbouwwoningen gerealiseerd worden en één bestaande woning opgesplitst wordt in maximaal vier woningen. Gezien de zeer beperkte toevoeging van een klein aantal woningen, zijn er niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Dit maakt, gelet op de aard (wonen) en omvang, gesteld wordt dat er geen sprake is van een 'Stedelijk ontwikkelingsproject' zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

4.1.3 Conclusie

Er is geen m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.2 Toetsing

Vanwege de realisatie van bodemgevoelige gebouwen in de vorm van woningen is er een verkennend bodem- en asbest onderzoek² conform de NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van 2900 m² en de verharding op locatie bestaat uit klinkers en stoeptegels en de rest van het terrein is braakliggend of ingericht als tuin. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden: de bodem op de locatie bevat in de bovengrond sporen van baksteen en puinresten.

- de bovengrond is licht verontreinigd met PAK (10 van VROM) en OCB's.
- in de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- in de puinverharding onder de klinkers is een zeer licht verhoogd gehalte asbest aangetroffen. Vervolgonderzoek is niet nodig, gezien de asbestconcentratie 1,03 mg/kg d.s. bedraagt en hiermee ruim onder de waarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) ligt.

Het terrein is volgens het onderzoeksbureau op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de verwerking van vrijkomende grond op een locatie buiten de onderzoekslocatie wordt verwezen naar de uitgangspunten van het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk). De conclusies hebben uitsluitend betrekking op de geselecteerde

² De Klinker. Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1d, Wijk bij Duurstede . K2220113, 18 oktober 2022.

deellocaties en de geanalyseerde componenten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de geluidbelasting per bronsoort niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet

getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet indien sprake is van een overschrijding van een standaardwaarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

4.3.2 Toetsing

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Met onderliggend plan worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen in de vorm van wo-ningen mogelijk gemaakt. Zodoende is onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd³. Onderstaande afbeelding laat de vertaling zien naar het akoestisch rekenmodel.



Op basis van dit onderzoek, waarbij is getoetst op de randen van de bouwvlakken, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Gemeente- en waterschapswegen

Er bevinden zich enkel gemeentewegen nabij de ontwikkellocatie. Als gevolg van deze geluidsbron vindt er een overschrijding plaats van de standaardwaarde van 53 dB Lden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 58 dB Lden. Om maatregelen te toetsen is onderzocht welke weg deze overschrijdingen veroorzaakt. Hieruit is gebleken dat de Graaf van Lynden van Sanderburgweg maatgevend is.

³ SAB. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Graaf van Lynden van Sandenburgweg, Wijk bij Duurstede. 220197, 17 november 2025.

De maximale geluidbelastingen op bouwvlakken 2 en 3 zijn hoger dan de standaardwaarde als gevolg van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. De hoogste overschrijdingen vinden plaats voor de oostgevels van de (beoogde) woningen direct grenzend aan deze weg. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, civieltechnische, verkeerskundige, landschappelijke en/of stedenbouwkundige aard.

Hogere gezamenlijke waarden zijn in dit TAM-omgevingsplan opgenomen conform onderstaande tabel.

Bouwvlak	Vast te leggen waarde in Omgevingsplan (gezamenlijk geluid Lden)
Bv 2	58
Bv 3	58

Voor de woningen met een hogere gevelgeluidbelasting dan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} wordt conform onderstaande tabel voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Functie	Eis/inspanningsverplichting?	Voldaan?
Geluidsluwe gevel	Eis	Ja
Indeling woning	Inspanningsverplichting	N.v.t. (ja)
Buitenruimte	Inspanningsverplichting	Ja
Max. ontheffingswaarde <10 dB	Inspanningsverplichting	Ja
Cumulatie	Eis	Ja
'dove' gevels	Eis & inspanningsverplichting	Ja
Geluidsabsorberende plafonds	Eis	N.v.t
Volumebeleid	Inspanningsverplichting	N.v.t

In de regels van dit TAM-omgevingsplan is in paragraaf 6.4.2 opgenomen dat bovenstaande eisen op deze locatie gelden en dat hier voor de voorgenomen ontwikkeling (dus) aan wordt voldaan.

Cumulatie en nadere maatregelen bij de ontvanger

Voor onderhavig plan is een hoogste gecumuleerde geluidbelasting waarneembaar van 58 dB L_{den}. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient in ieder geval door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bbl wordt gehaald voor de nieuwe woningen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.4 Activiteiten en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

De gemeente moet ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is opgenomen in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet (inwerkingtreding 1 januari 2024). Het Rijk heeft hiertoe Instructieregels opgesteld. Binnen deze Instructieregels heeft de gemeente de

afwegingsruimte om te bepalen hoeveel gebruiksruimte iedere functie met bijbehorende activiteiten krijgt. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft met de publicatie 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet' een invulling gegeven aan de afwegingsruimte onder de Omgevingswet.

In de VNG-publicatie Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet wordt gebruiksruimte per functie gedefinieerd door expliciete milieuwaarden in plaats van een vaste richtafstand. Zo wordt er een bewuste afweging van toedeling van functies aan locaties gemaakt en wordt er specifiek per functie gekeken hoeveel ruimte die functie in beslag neemt. Daarmee wordt er veel doelmatiger met beschikbare ruimte omgegaan en worden ruimte en milieu geïntegreerd.

Onder de Omgevingswet worden alleen nog de aspecten geluid en geur meegenomen in de afweging van de toedeling van functies aan locaties. Op basis van artikel 5.59 lid 1 en 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient rekening gehouden te worden met, respectievelijk, geluid en geur door activiteiten op geluid- en geurgevoelige gebouwen. Gevaar en stof worden niet meer beoordeeld onder Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet. Ondanks dat deze aspecten relevant of maatgevend kunnen zijn, zijn deze aspecten niet geschikt om de inpasbaarheid van activiteiten indicatief te bepalen. Indien nieuwe activiteiten op andere aspecten dan geluid of geur mogelijk hinder kunnen veroorzaken moet aan de hand van specifieke regelgeving worden bepaald of de activiteit op de gewenste locatie inpasbaar is. Activiteiten die andere hinder dan geluid en geur veroorzaken betreffen maatwerk. Wel is er onder Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet de specifieke activiteit 'verkeersaantrekende activiteit' opgenomen. De VNG heeft een nieuwe tabel met indicatieve afstanden opgesteld op basis van de nieuwe zones met gebruiksruimte.

Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. Ook in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet is gebruiksruimte een belangrijk begrip. Het is aan het bevoegd gezag om per gebied een ambitieniveau vast te stellen. Er wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden:

- industrieterreinen, bedrijventerrein en andere werkgebieden;
- woongebieden;
- gemengde gebieden met wonen.

Op het moment van schrijven zijn er nog geen gebiedstypen aangewezen met gebruiksruimte of ambitieniveau in gemeente Wijk bij Duurstede. Wel heeft de VNG een Milieuzonering Nieuwe Stijl⁴ gepubliceerd. Hierbij is een tabel met richtafstanden en gebiedstyperingen in de Omgevingswet-stijl opgesteld. In deze publicatie zijn geen afstanden opgenomen voor stof(hinder) en gevaar (externe veiligheid). Echter, er zijn ook nog geen zones aangewezen in het omgevingsplan. Hierom zal in de navolgende afweging indicatief nog worden getoetst op de VNG zonering 'oude stijl', welke een andere indeling maar vergelijkbare richtafstanden heeft. Dit is strenger dan de 'nieuwe stijl', dus als hieraan wordt voldaan is er ook sprake van een evenwichtige toedeling

⁴ VNG-publicatie 'Servicedocument Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet, Consultatieversie 28 juni 2022.

van functies aan locaties. Als enig verschil met de oude publicatie zal er niet getoetst worden aan de aspecten stof(hinder) en gevaar (externe veiligheid).

De richtafstand volgens de 'oude stijl' wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfs-perceel tot de gevel van het gevoelige object. Navolgende tabel (op de volgende pagina) maakt inzichtelijk wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

4.4.2 Toetsing

De ontwikkellocatie ligt aan de rand van Wijk bij Duurstede. De directe omgeving kent juridisch-planologisch gezien de functie wonen en een functie gemengd. Feitelijk bevinden zich hier woningen en een notariskantoor. Vanuit het oogpunt van maximale planologische mogelijkheden wordt uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Het toetsen als gemengd gebied betekent dat de richtafstanden van de VNG-handreiking met één trede kan worden verlaagd. Om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de quick scan activiteiten en milieuzonering⁵ uitgevoerd.

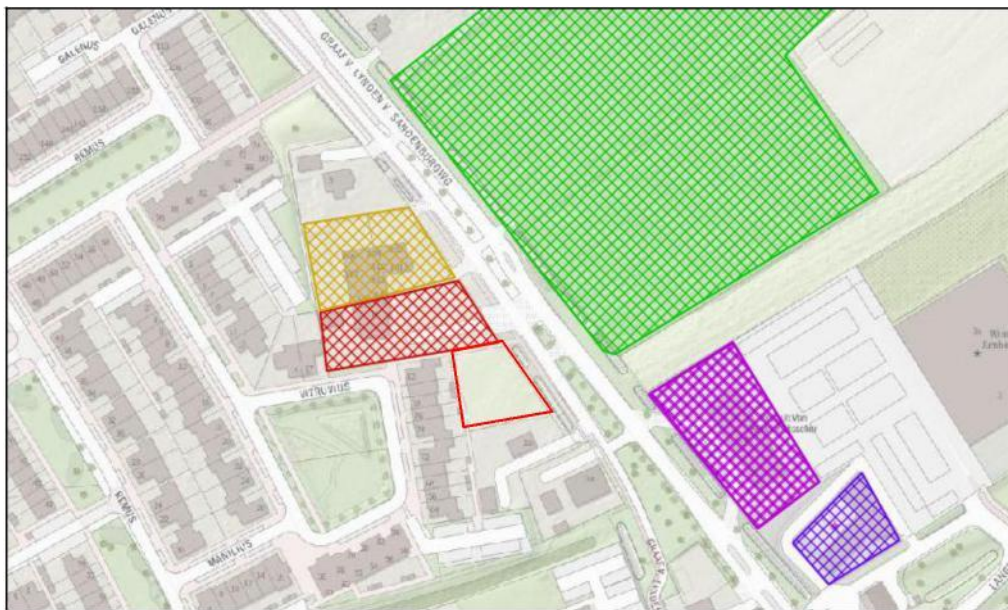
Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Dit betekent dat er geen nadere toetsing van de woningen richting de omgeving noodzakelijk is.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Naast de hinder die een ontwikkeling zelf kan veroorzaken, dient ook onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling zelf hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Woningen moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van de ontwikkellocatie op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan diverse hinderveroorzakende functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft de omliggende adressen met hinderveroorzakende functies globaal weer, waarna de verschillende adressen nader worden beschreven en getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. De omliggende woonfuncties zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

⁵ SAB. Quick scan activiteiten en milieuzonering. 220197, 14-3-2024.



Ligging hinderveroorzakende percelen in de omgeving van de ontwikkellocatie (ontwikkellocatie ligt binnen de rode arcering) (Bron: pdokviewer.nl)

Gemengd - 2 (oranje)

Ten noorden van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met bestemming ge-mengd – 2. Binnen het voorheen geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden bestemd zijn voor kantoren, dienstverlening en wonen. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'kantoren' (milieucategorie 1). Voor deze functie geldt in ge-mengd gebied geen richtafstand.

Bedrijf (paars)

Ten zuidoosten van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met bestemming bedrijf. Binnen het voorheen geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor bedrijven of kantoren. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'bedrijven' (milieucategorie 2). Voor deze functie geldt in gemengd gebied, ondanks milieucategorie 2, toch een richtafstand op basis van het aspect 'geluid'.

Bedrijf - Nutsvoorziening (blauw)

Ten zuidoosten van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met bestemming bedrijf. Binnen het voorheen geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'bedrijven' (milieucategorie 3.1). Voor deze functie geldt in gemengd gebied, ondanks milieucategorie 2, toch een richtafstand op basis van het aspect 'geluid'.

Agrarisch (groen)

Ten noordoosten van de ontwikkellocatie bevindt zich een stuk grond met bestemming agrarisch. Binnen het voorheen geldende bestemmingsplan is vastgelegd dat deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en agrarische bedrijven. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met 'agrarisch' (milieucategorie 2). Voor deze functie geldt in

gemengd gebied, ondanks milieucategorie 2, toch een richtafstand op basis van het aspect 'geluid'.

Bestemming	Maximaal toegestane milieucategorie	Richtafstand	Gemeten afstand
Gemengd - 2	Milieucategorie 1	0 m	0 m
Bedrijf – Nutsvoorziening	Milieucategorie 2	10 m	120 m
Bedrijf	Milieucategorie 2	10 m	42 m
Agrarisch	Milieucategorie 2	10 m	38 m

Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)	Gemeten Afstand
Geluid			
Notariskantoor	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0 m
Bedrijf	Elektriciteitsdistributieb-drijf transformatorvermogen 10-100 MVA	10	120 m
Renault Wijk bij Duurstede Van Mossel	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	42 m
Appelboomgaard	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen	10	38 m

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt bevinden de dichtstbijzijnde gronden met bestemming 'Dienstverlening: kantoren' zich (bijna) aangrenzend aan de ontwikkellocatie, waarmee niet kan worden voldaan aan de indicatieve richtafstand. In de feitelijke situatie zijn aan de noordzijde woningen gevestigd. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de ontwikkellocatie is dus gewaarborgd onder de feitelijke bestemming 'wonen'.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. De hinder als gevolg van de ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de meeste omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het perceel met bestemming Gemengd-2 voldoet niet aan de richtafstand, maar bij nadere beschouwing van de feitelijke situatie wordt ook hier aan een evenwichtige toedeling

van functies aan locaties voldaan, aangezien direct naast de ontwikkellocatie hier woningen gevestigd zijn. Nader onderzoek naar het aspect activiteiten en milieuzonering is hiermee niet noodzakelijk.

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtreghels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Ook voor activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied is het toetsen aan de omgevingswaarden van belang. Deze activiteiten kunnen immers zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt, maar hier mogelijk wel invloed op kan hebben. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Ook in dat geval wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de beoogde activiteit(en) niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te [worden. Net](#) als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

1. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
2. bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
3. bij de aanleg van een auto(snel)weg.

4.5.2 Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen

met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen plan zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het plan sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2023 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	Grenswaarde	2023	2030
NO ₂ concentratie	40 pg/m ³	12,7 pg/m ³	8,9 pg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 pg/m ³	17,9 pg/m ³	14,2 pg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 pg/m ³	10,0 pg/m ³	7,6 pg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.6 Spuitzonering

4.6.1 Algemeen

Bij ontwikkelingen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van

gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren.

4.6.2 Toetsing

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich, op minder dan 50 meter afstand, een boomgaard waarop het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is uitgesloten. De initiatiefnemers zijn overeengekomen met de agrariër dat in de strook op minder dan 50 meter afstand van het plangebied geen bestrijdingsmiddelen gebruikt gaan worden.

Om het gebruik van bestrijdingsmiddelen te voorkomen en het planologisch vast te leggen wordt een 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' zijn mede aangewezen voor de bescherming van de gezondheid van personen op nabijgelegen verblijfslocaties. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is het gebruik van synthetisch-chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen voor de laanboom- en fruitteelt niet toegestaan.

4.6.3 Conclusie

Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.7 Omgevingsveiligheid

4.7.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

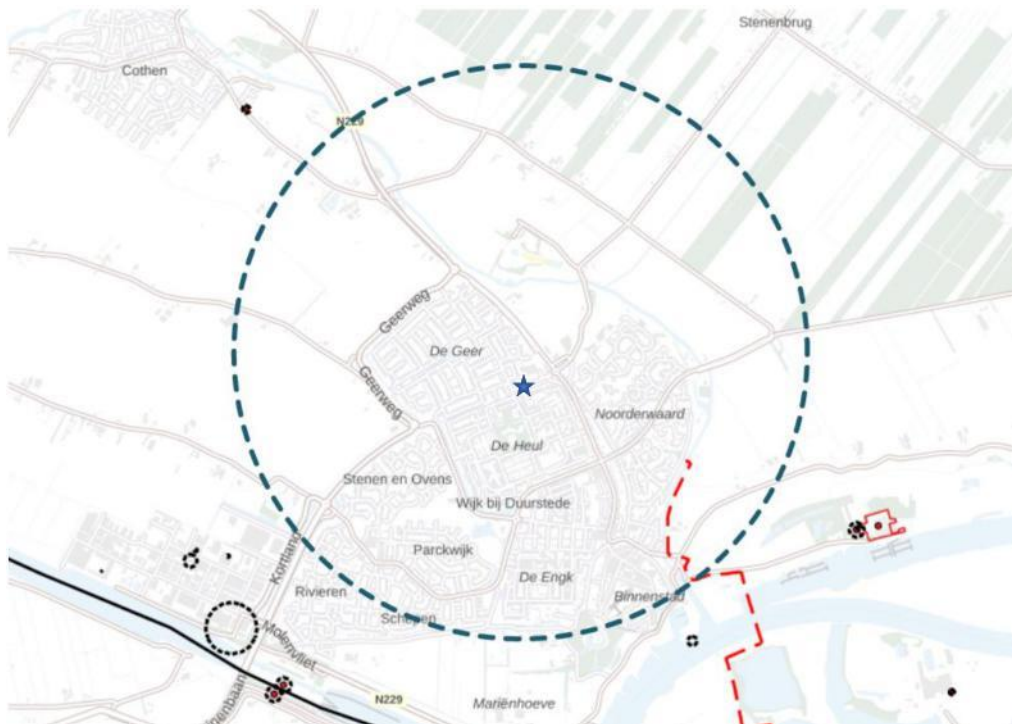
Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.7.2 Toetsing

Voor onderhavig plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij is binnen 1,5 kilometer afstand van de locatie gekeken naar de volgende aspecten, die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling:

- risicovolle inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over spoor, water en weg.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De planlocatie is met een blauwe ster weergegeven en de blauwe cirkel geeft het onderzoeksgebied van 1,5 km weer.



Uitsnede risicokaart, plangebied is weergegeven met een blauwe ster.

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd.

Buisleidingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevindt zich één buisleiding. Aan de hand van de uitwendige diameter en de werkdruk van de buisleiding is het aandachtsgebied van de risicobron bepaald. Deze buisleiding heeft de volgende kenmerken:

Gasleiding	Uitwendige diameter aardgasleiding	Werkdruk	Aandachtsgebied 100%-letaliteitsgrens	Aandachtsgebied 1%-letaliteitsgrens	Afstand tot ontwikkellocatie
W-519-08	6,61 inch	40,00 bar	50 meter	80 meter	± 150 meter

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie buiten het aandachtsgebied van de buisleiding valt, een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over spoor

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van spoortrajecten. Een nadere beschouwing naar spoortrajecten is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over water

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van watertrajecten. Een nadere beschouwing naar watertrajecten is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Transport over weg

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevinden zich geen risicobronnen in de vorm van wegtrajecten. Een nadere beschouwing naar wegtrajecten is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Advies veiligheidsregio

Op 8 augustus 2024 heeft de veiligheidsregio Utrecht advies afgegeven op onderhavig initiatief. Daaruit volgt het volgende advies:

“Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat er geen zaken ten aanzien van externe veiligheid aanwezig zijn die invloed kunnen hebben op het plangebied. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.”

4.7.3 Conclusie

De ontwikkellocatie blijkt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) en/of het aandachtsgebied voor groepsrisico en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron te liggen. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn bovenstaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van

deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

4.8.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitozering, trillingen en geluid is geconcludeerd dat in het plangebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

- Het besluitgebied ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven met betrekking tot geluid. In het besluitgebied is hierdoor geen geluidhinder van bedrijven te verwachten;
- De nieuwe woningen hebben allemaal een geluidluwe gevel die voldoet aan de WHO-norm voor wegverkeerslawaai (53 dB L_{den}, 45 dB L_{night});
- In het besluitgebied is geen trillinghinder van de nabij gelegen spoorlijn te verwachten;
- Het besluitgebied ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven met betrekking tot geur. In het besluitgebied is hierdoor geen geurhinder van bedrijven te verwachten;
- Er worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt binnen 50 meter van het besluitgebied;

Verder is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor groenstructuren en de locatie is nabij voorzieningen en voet- en fietspaden. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving waar fietsen en wandelen gestimuleerd wordt.

4.8.3 Conclusie

Bij de planvorming is wel rekening gehouden met gezondheid.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de weging van het waterbelang in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen. Het aspect water is behandeld in een separate waterparagraaf⁶. De waterparagraaf is het relevante beleid behandeld en zijn de diverse wateraspecten getoetst.

4.9.2 Beleid

In de uitgebreide waterparagraaf komt het relevante waterbeleid aan bod. De volgende beleidsstukken zijn behandeld:

- Europese kaderrichtlijn water (2000)
- Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

⁶ SAB. Uitgebreide waterparagraaf Woningbouwontwikkeling Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c & 1d te Wijk bij Duurstede.

- Regionaal Bodem- en waterprogramma Utrecht 2022-2027
- Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
- Waterbeleid – Gemeente Wijk bij Duurstede

4.9.3 Toetsing

De toetsing vindt op twee manieren plaats. De eerste is de watertoets van het waterschap De Stichtse Rijnlanden. Het waterschap geeft hierover een wateradvies. De digitale watertoets⁷ laat zien dat het plan de normale procedure dient te volgen. De ontwikkeling biedt ook kansen om het gebied klimaatadaptatiever in te richten: het watersysteem zo inrichten dat het beter bestand is tegen de effecten van de verwachte klimaatverandering, zoals zwaardere buien en langere droge perioden. Het bevorderen van (het maken van) bewuste keuzes om risico's te beperken of accepteren. Daarnaast vormt dit voorliggende plan de aanleiding om te kijken naar een robuuste en efficiënte afvalwaterketen. De bescherming van het grondwater dient in acht te worden genomen.

De tweede manier om het plan te toetsen aan het aspect 'water' vindt plaats in de uitgebreide waterparagraaf. Daarin wordt de situatie van het plangebied beschreven. Daarna wordt besproken hoe het plan omgaat met de waterveiligheid, oppervlaktewater, hemelwater, grondwater en waterkwaliteit. Vervolgens wordt de riolering besproken, en wordt ingegaan op klimaatadaptatie binnen het plan.

Conclusies

Er zijn diverse sloten aanwezig ten oosten van het plangebied. De onderhoudsplicht ligt bij de aangelanden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

De totale verharding die na realisatie van de beoogde ontwikkeling ontstaat bedraagt 1.300 m², dat betreft 700 m² dakvlak en 600 m² verhard terrein. De initiatiefnemers zullen ervoor zorgen dat de kans op wateroverlast niet zal toenemen met het plan. De prioriteit is de verwerking van hemelwater op eigen terrein. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert 45 mm waterberging te realiseren per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak, dit komt neer op $1.300 \times 45 = 58.500 \text{ mm} = 58 \text{ m}$. Het plangebied ligt volgens de digitale bodemkaart van Nederland (BRO) in het volgende gebied: Kalkloze ooivaaggronden; zware zavel en lichte klei. Daarnaast zijn er in de buurt bodem- en grondonderzoeken gedaan. Hieruit blijkt dat rondom het plangebied in de bodem vooral matige/zware zavel en klei (midden/grove categorie). Deze grondsoort is slecht doorlatend. Mocht een eventuele aansluiting op het rioolnet van hemelwater noodzakelijk zijn, zal dit in overleg met de gemeente plaatsvinden. Om grondwateroverlast te voorkomen stelt het waterschap als eis dat de bodem van de infiltratievoorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt. Verder wordt geadviseerd het bouwpeil 0,2 m hoger te leggen dan het peil van de aangrenzende weg. Om de hemelwaterinfiltratie te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

⁷ Digitale Watertoets. Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c & 1d. 18 maart 2024.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de grondwaterkwaliteit. Er wordt op gelet dat niet-uitlogbare bouwmaterialen worden gebruikt, om te voorkomen dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pij-pen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater mogelijkwijzigen. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin is uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 16 liter per dag geproduceerd per persoon. Op basis van maximaal 9 extra woningen, en een gemiddelde huissamenstelling van 2,5 personen per woning wordt er dus maximaal $22,5 \times 16 \text{ liter} = 360 \text{ liter}$ per dag ge-loosd. Dit komt overeen met toename van circa $0,36 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is geba-seerd op basis van gemiddelden en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Aangenomen wordt dat het bestaande vuilwaterriool dit eenvoudig kan verwerken.

4.9.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigings-besluit.

4.10 Klimaatadaptatie

4.10.1 Algemeen

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Deltaprogramma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belang-rijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pak-ken. Het programmteam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Natio-naal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team terug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijks-waterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het

Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid
- Deltaprogramma Zoetwater
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing (nationale kaders die voor heel Nederland gelden) en een Deltaplan (concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid). In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale beleid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld brengen, risicodialoog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en handelen bij calamiteiten.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. De maatlat behandelt de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbeperving van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Parallel aan de maatlat worden er met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' randvoorwaarden uitgewerkt voor de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid.

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen, wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd.

Provinciaal beleid - Programma klimaatadaptatie 2020 - 2023 provincie Utrecht

Met het Programma Klimaatadaptatie reageert de provincie Utrecht proactief op de lokale en regionale gevolgen van klimaatverandering. Daarmee wil de provincie de negatieve effecten zoveel mogelijk beperken en kansen benutten. Er wordt ingezet op drie inhoudelijke doelen:

- een koele en aangename leefomgeving creëren;
- een robuust bodem en watersysteem realiseren;
- een veilige provincie: kunnen omgaan met extreme weersituaties.

De provincie richt zich op verschillende deelgebieden:

- Om *vitale steden en dorpen* te creëren richt de provincie zich op klimaatbestendige bebouwing, het stimuleren klimaatadaptieve oplossingen op lokaal niveau en het verminderen van hittestress.

- Om een *adaptief landelijk gebied* te ontwikkelen richt de provincie zich op klimaatbestendige landbouw, het voorkomen van natuurbranden, klimaatbestendig Erfgoed.
- Om *veilige en bereikbare netwerken* te creëren richt de provincie zich op klimaatbestendige infrastructuur en gevolgenbeperking overstromingen.

Programma breed richt de provincie zich op beleidsverankering, communicatie, monitoring en samenwerken en netwerken.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft geen specifiek beleid op het gebied van klimaatadaptatie. Wel geven zij op hun website aan dat ze de gevolgen in kaart gebracht met klimaatstresstesten. De gemeente behandelt 4 thema's:

- Wateroverlast voorkomen
- De effecten van droogte kleiner maken
- Overlast door hitte beperken
- Overstromingen voorkomen

De gemeente wil een aantrekkelijke en gezonde gemeente zijn, met zo min mogelijk last van de klimaatverandering. Daarom past de gemeente de openbare ruimte de komende jaren stap voor stap aan. Door:

- Verbeteren rioolnetwerk en hemelwater afkoppelen: Er wordt bij steeds meer bouwprojecten een apart rioolstelsel aangelegd.
- Vergroenen van wijken: De gemeente wil zoveel mogelijk groen in de omgeving terug laten komen. Groen in steden en dorpen heeft een nieuwe taak: het 'managen' van hitte en wateroverlast. Groen zorgt voor het verdampen van water en daarmee voor een lagere temperatuur.
- Samenwerking met andere organisaties: De gemeente werkt samen met andere gemeentes, het waterschap en de provincie. Ook werkt de gemeente samen met het Netwerk Water & Klimaat. Het Netwerk Water & Klimaat heeft als doel om samen de regio mooier, veiliger en duurzamer te maken.

4.10.2 Toetsing

Binnen het plan wordt zo veel mogelijk groen toegepast en zo min mogelijk verharding. Dit helpt bij het tegengaan van hittestress en wateroverlast. Het water wordt zo veel mogelijk geïnfiltreerd op eigen terrein, zodat er geen wateroverlast ontstaat op de naastliggende percelen. Om de hemelwaterberging en eventuele afvoer te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Het gebied is gevoelig voor overstromingen en wateroverlast, daarom wordt aangeraden om bouwpeil van de woningen 20 cm te verhogen t.o.v. de weg en voldoende mogelijkheden te creëren om veilig te schuilen en evacueren. Hiermee wordt geacht dat er voldoende aandacht is besteed aan het aspect klimaatadaptatie.

4.10.3 Conclusie

Bij de planvorming is wel rekening gehouden met klimaatadaptatie.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Algemeen

Gemeentelijk beleid - Beleidsplan Milieu en Duurzaamheid 2016-2020

Milieu en duurzaamheid, deze twee onderwerpen vinden de inwoners van de gemeente Wijk bij Duurstede belangrijk. Geïnteresseerde inwoners en ondernemers hebben in werkgroepen geholpen om samen met de gemeente een nieuwe Milieubeleidsplan te maken. Verschillende thema's komen hierin terug.

Energie en duurzaam bouwen:

- Ambitie 1: Klimaat neutraal in 2030;
- Ambitie 2: Alle woningen en gebouwen (nieuw en bestaand) klimaatneutraal in 2030.

Duurzaam vervoer:

- Ambitie 1: Stimuleren van elektrisch rijden particulier, transport en openbaar vervoer;
- Ambitie 2: In 2020 is het gemeentehuis klimaatneutraal;
- Ambitie 3: Stimuleren van het gebruik van eerlijke Fairtradeproducten met respect voor mens en milieu;
- Ambitie 4: Het behouden van hoogwaardig stedelijk groen en realiseren van hoogwaardige natuurgebieden waarin, waar mogelijk, gerecreëerd kan worden. Verbeteren van de waterkwaliteit en zoveel mogelijk afkoppelen van hemelwaterafvoer van het rioleringssysteem;
- Ambitie 5: Het behouden, beschermen en waar mogelijk verbeteren van de huidige kwaliteit voor een goede en prettige leefomgeving van de inwoners.

Afval, recycling en circulaire economie:

- Ambitie 1: Verbeteren van het milieuresultaat om het lage kostenniveau vast te houden en verbetering van het serviceniveau en het straatbeeld door extra voorlichting en betere (afvalscheidings)voorzieningen.

Duurzame gebiedsontwikkeling:

- Ambitie 1: Het behouden en verbeteren van de huidige milieukwaliteit door het toepassen van gebiedsgericht milieubeleid bij gebiedsontwikkeling.
- Ambitie 2: Ondernemers en bedrijven goed te informeren over wet- en regelgeving, zodat zij maatregelen kunnen nemen en zich aan de regels houden.

4.11.2 Toetsing

De nieuwbouwwoningen worden gasloos ontwikkeld en voldoen aan de nieuwste BENG-normen. Daarnaast wordt bij de herontwikkeling van appartementen aandacht besteed aan duurzaamheid. De woningen worden daarnaast voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp. Hiermee wordt geacht dat er voldoende aandacht is besteed aan het aspect duurzaamheid.

4.11.3 Conclusie

Bij de planvorming is wel rekening gehouden met duurzaamheid.

4.12 Natuur

4.12.1 Algemeen

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora- en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als '*Natura 2000-activiteit*'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

4.12.2 Toetsing

Met een quick scan natuur⁸ is vanuit de ecologie onderzocht of met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling, waarbij zes woningen worden gebouwd en één woning wordt gesplitst in maximaal vier woningen, wordt voldaan aan de geldende natuurwet- en regelgeving. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Rijntakken in de buurt van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied, de uitkomst van een Aerius stikstofberekening en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Stikstofonderzoek

In het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in de Omgevingswet is de stikstofuitstoot door de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt⁹. Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd.

⁸ SAB. Quick scan natuur, Wijk bij Duurstede, Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c en 1d. 220197, 7 juli 2022.

⁹ SAB. Onderzoek stikstofdepositie, Wijk bij Duurstede, Graaf van Lynden van Sandenburgweg. 220197 versie 1.2, 17 november 2025.

Soortenbescherming

Binnen en in de omgeving van het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Aanvullingswet natuur Omgevingswet, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Verder blijkt uit de quick scan dat binnen en in de omgeving van het plangebied algemeen voorkomende vogels als heggenmus, merel en roodborst kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Het betreft de relatief brede en hoge haag in het noordoosten van het plangebied, die essentieel leefgebied kan vormen voor de in de omgeving broedende huismussen. Deze haag blijft met de herontwikkeling van het plangebied behouden. Indien deze haag uiteindelijk niet behouden blijft, dient er een nader onderzoek naar de functie van de haag voor de huismus uitgevoerd te worden.

Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Aanvullingswet natuur Omgevingswet van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Vervolgstappen

- Houd rekening met de zorgplicht;
- Houd rekening met broedende vogels;
- Behoud de relatief brede en hoge haag in het noordoosten van het plangebied in verband met mogelijk essentieel leefgebied van in de directe omgeving broedende huismussen (ten noorden van het plangebied).
- Behoud de aanwezige hagen bij de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied in verband met mogelijk essentieel leefgebied van de huismus.

4.12.3 Conclusie

De aanwezige hagen blijven behouden, er hoeft geen nader onderzoek naar de huismus uitgevoerd te worden. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.13 Archeologie

4.13.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

4.13.2 Toetsing

Het plangebied is gelegen in archeologisch waardevol gebied op grond waarvan Archeologisch onderzoek nodig is bij een bodemverstoring van vanaf 100 m². Dat zal bij de realisatie van de woningen aan de hand zijn. Om zicht te krijgen op de mogelijk aanwezige archeologische waarden is een archeologisch vooronderzoek¹⁰ uitgevoerd, welke bestaat uit een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

Archeologisch bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek bevindt het plangebied zich op de oevers van de Houten en/of Kromme Rijn stroomruggen. Het bevindt zich in het buitengebied ten noorden van Dorestad (Vroege Middeleeuwen) en Wijk bij Duurstede (Late Middeleeuwen – heden). Op basis van reeds uitgevoerd onderzoek is ten noorden van het plangebied een begraafplaats aanwezig dat bij Dorestad heeft behoord. Het plangebied bevindt zich hier dus tussen het oude Dorestad en de begraafplaats in. Langs de (rest)geul van de Kromme Rijn, die onder de huidige Graaf van Lynden van Sandenburgweg ligt, heeft een oude weg gelegen. Resten hiervan (grind en wegverharding, greppels) kunnen in het westen van het plangebied worden verwacht. Mogelijk zijn ook huisplaatsen langs de Kromme Rijn aanwezig (verspreide erven), zoals dit ook in de omgeving van het plangebied is vastgesteld. Op de oevers van de Houten stroomrug is vanaf de vorming ervan in het Neolithicum bewoning mogelijk geweest. De verwachting hierop is hoog, ook al ontbreken vindplaatsen van vóór de Vroege

¹⁰ Transect. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c, Wijk bij Duurstede. 22030123 versie 1.2, 14 december 2023.

Middeleeuwen in de directe omgeving van het plangebied. De verwachting op resten in het noorden is hoog. In het zuiden is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij uitsluitend vondsten in een restgeul zijn gevonden, maar geen sporen van behoudenswaardige bewoning. Op grond van dat onderzoek geldt daar daarom geen archeologische verwachting. Voor de periode Paleolithicum – Mesolithicum geldt geen archeologische verwachting aangezien het archeologisch relevante niveau voor deze periode reeds geërodeerd door is activiteit van de Houten stroomrug. Voor de periode Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting omdat het plangebied in het agrarische buitengebied ligt en op basis van topografische kaarten uit de peri-ode 16de – 19de eeuw niet bebouwd is geweest.

Inventariserend veldonderzoek

Op basis van het veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor het noordelijk deel van het plangebied bevestigd. De kans dat er in ieder geval middeleeuwse resten aanwezig gaan zijn is groot. De top van de oeverafzettingen is namelijk grotendeels intact gebleven getuige de aanwezigheid van een oud vegetatieniveau in een tweetal boringen en de rijping van de klei. Tevens zijn er houtskool en kwartskiezels gevonden, die mogelijk op de ligging van wegtracé in het gebied kunnen wijzen. Dit was op basis van het bureauonderzoek ook mede de verwachting, aangezien het plangebied zich tussen het oude Dorestad en een grafveld in bevond. Tevens blijkt uit het onderzoek van Williams (2013) dat een eventuele weg zich waarschijnlijk in het plangebied bevindt. In hoeverre het verbrande bot in boring 1 te relateren is aan het grafveld ten noorden van het plangebied is onduidelijk, omdat deze in verstoorde context gevonden is. Vanwege de intactheid van de top van de oevers zijn in principe ook resten uit de overige genoemde periodes te verwachten (Neolithicum-Romeinse tijd). In het westen van het onderzochte deel van het plangebied zijn tijdens het veldonderzoek geulafzettingen waargenomen. Hier worden naar verwachting geen nederzettingsresten verwacht, maar alleen afvallagen van nederzettelingen in de buurt van het plangebied. Dit vermoeden sluit aan op de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het zuiden van het plangebied, waar de afwezigheid van archeologische waarden reeds is vastgesteld.

Advies

In het plangebied geldt in het noordelijk deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor de top van de natuurlijke afzettingen (bijlage 11). Deze top bevindt zich op een diepte van minimaal 90 cm -Mv en maximaal 130 cm -Mv. Het is onbekend of in het plangebied voor de toekomstige planvorming bodemingrepen tot die diepte gepland zijn. Mocht dit het geval zijn, verdient het voor dat deel van het plangebied de aanbeveling om bij bodemingrepen van 100 m² vanaf 70 cm -Mv een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren (de minimale dikte van de ophoging met een buffer van 20 cm). Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor is een Programma van Eisen (PVE) nodig, waarin de randvoorwaarden en werkwijze voor het onderzoek staan beschreven. Dit document moet op voorhand van het onderzoek zijn goedgekeurd door de bevoegde overheid, te weten de gemeente Wijk bij Duurstede. Dit proefsleuvenonderzoek kan een goede aanvulling zijn op het proefsleuvenonderzoek en de opgraving die reeds in en nabij het plangebied zijn uitgevoerd (Williams, 2010 en Williams, 2013). Ten zuidwesten van het plangebied is namelijk een oost – west georiënteerde weg aangetroffen, die in een opgravingsput ten oosten ervan niet meer is aangetroffen. De verwachting

is uitgesproken dat deze weg richting het noorden afbuigt en daarmee ook in het noordelijke deel van het plangebied aangetroffen kan worden. Bij het booronderzoek zijn kwartskiezels aangetroffen die hier eveneens op kunnen wijzen. Het vaststellen van de aan- of afwezigheid van deze (grind)weg in het plangebied is daarmee een relevante aanvulling op de reeds uitgevoerde onderzoeken.

In het zuidelijk deel van het plangebied is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. Hier zijn geen vindplaatsen aangetroffen, waarmee in dat deel van het terrein geen archeologische onderzoeksplicht meer geldt. Daar zijn in het kader van de planvorming geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt om dat deel van het terrein voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Wijk bij Duurstede).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Wijk bij Duurstede) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

4.13.3 Conclusie

In het geval er geen bodemingrepen worden gedaan dieper dan 70 cm onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m², vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Indien dit wel het geval is, dan moet er een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden voor de realisatie van de woningen plaatsvindt.

4.14 Cultuurhistorie

4.14.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2 Toetsing

Voor onderhavige ontwikkeling is de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. Uit de waardenkaart blijkt dat het plangebied gedeeltelijk is gelegen in een archeologische vindplaats van 'Dorestad', de eerste bewonerssporten zouden uit de ijzertijd kunnen komen aangezien in dit tijdperk de eerste nederzetting is ontstaan. Hoewel de waardenkaart aangeeft dat de aanwezigheid er nog steeds is, zijn optisch geen sporen binnen het plangebied aanwezig. Ook loopt een oude doorgaande limes-weg door het plangebied welke is ontstaan in de Romeinse tijd, de limesweg is niet meer aanwezig in het plangebied.

4.14.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit.

4.15 Mobiliteit en parkeren

4.15.1 Algemeen

Met voorliggend plan wordt de bestaande woning gesplitst in maximaal 4 woningen, daarnaast wordt één vrijstaande woning, een driekapper en een twee-onder-één-kap-woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling zorgt voor een toename in verkeersintensiteit en parkeerbehoefte. De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2024. In deze nota wordt uitgegaan van woninggrootte en niet alleen van woningtype.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de gemiddelde normen zoals gegeven in CROW (versie 381).

In onderhavig plan is er sprake van het volgende woningbouwprogramma:

- 1 x koop, vrijstaand
- 2 x koop, twee-onder-een-kap
- 3 x koop, tussen/hoek
- 4 x koop, etage, 3 x goedkoop en 1 x duur

4.15.2 Toetsing

Verkeer

De verkeersgeneratie wordt bepaald per woning per etmaal. De maximale norm voor de drie categorieën is als volgt:

– Koop, vrijstaand	=	8,6
– Koop, twee-onder-een-kap	=	8,2
– Koop, tussen/hoek	=	7,5
– Koop, etage, goedkoop	=	5,3
– Koop, etage, duur	=	7,0

Voor onderhavig plan betekent dat de volgende verkeersgeneratie:

1 x 8,6 (Koop, vrijstaand)	=	8,6
2 x 8,2 (Koop, twee-onder-een-kap)	=	16,4
3 x 7,5 (Koop, tussen/hoek)	=	22,5
3 x 5,3 (Koop, etage, goedkoop)	=	15,9
1 x 7,0 (Koop, etage, duur)	=	7,0

Totaal $8,6 + 16,4 + 22,5 + 15,9 + 7,0 = 70,4$, afgerond 71 verkeersbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplekken wordt bepaald per woning op basis van de totale, in pandige vloeroppervlakte van een woning die nuttig kan worden gebruikt (gebruiksoppervlakte, kort: gbo). Omdat ten tijde van de TAM-omgevingsplanprocedure de exacte gebruiksoppervlakte van de te realiseren woningen nog niet bekend is, is gerekend met de maximaal denkbare gebruiksoppervlaktes, als volgt:

- Koop, vrijstaand = categorie grondgebonden woningen groter dan 150 m²
- Koop, twee-onder-een-kap = categorie grondgebonden woningen groter dan 150 m²
- Koop, tussen/hoek = categorie grondgebonden woningen groter dan 150 m²
- Koop, etage, goedkoop = categorie appartementen groter dan 125 m²
- Koop, etage, duur = categorie appartementen groter dan 125 m²

Voor de categorie grondgebonden woningen groter dan 150 m² gbo wordt gerekend met een parkeernorm van 2,0 + 0,2 voor bezoekers.

Voor de categorie appartementen groter dan 125 m² gbo wordt gerekend met een parkeernorm van 1,6 + 0,2 voor bezoekers.

Voor onderhavig plan betekent dat het volgende aantal benodigde parkeerplekken:

1 x 2,2 (Koop, vrijstaand)	=	2,2
2 x 2,2 (Koop, twee-onder-een-kap)	=	4,4
3 x 2,2 (Koop, tussen/hoek)	=	6,6
3 x 1,8 (Koop, etage, goedkoop)	=	5,4
1 x 1,8 (Koop, etage, duur)	=	1,8

Totaal = 20,4 parkeerplekken.

De parkeerbehoefte dient volledig op eigen terrein opgelost te worden en niet in de openbare ruimte. Bij de nieuwbouw en vormgeving van de tuinen en opritten moet hiermee rekening gehouden worden. Om dit te waarborgen is in de regels van dit TAM-omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die erop toeziet dat er op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de op moment van toetsing geldende Nota Parkeernormen.

4.15.3 Conclusie

De aspecten mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit. In de juridische regels is geborgd dat ook daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid.

4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.16.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als '*de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*' Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.16.2 Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953). Gelet op jurisprudentie en het feit dat het initiatief enkel ruimte biedt aan de realisatie van zes nieuwbouwwoningen en het splitsen van één bestaande woning in maximaal vier wooneenheden, waardoor het aantal woningen uiterlijk kan toenemen met 10, is het niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

4.16.3 Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- 2 Functieregels (voorheen: Bestemmingsregels);
- 3 Algemene regels (o.a. anti-dubbeltelregel);
- 4 Overgangsbepalingen.

Preamble

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1c/1d Wijk bij Duurstede en is als een nieuw hoofdstuk 22a opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Wijk bij Duurstede. In de artikelpop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Begripsbepalingen (artikel 1);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 2);
- Toepassingsbereik (artikel 3).

In artikel 3 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevingsplan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

5.2.2 Functieregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Functieomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Beoordelingsregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke functieregels: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan;
- Vergunningplicht voor afwijken van de gebruiksregels: omschrijving van de onderdelen van de gebruiksregels waar vanaf mag worden geweken.

5.2.3 Algemene regels voor activiteiten

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels voor activiteiten. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Overige regels.

5.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

5.3.1 Agrarisch

De gronden binnen de functie 'Agrarisch' mogen gebruikt worden voor agrarisch gebruik, grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij, extensief recreatief medegebruik met de daarbij behorende, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting en nutsvoorzieningen.

5.3.2 Tuin

De gronden binnen de functie 'Tuin' mogen gebruikt worden voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van erkers aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.3.3 Wonen

De gronden binnen de functie 'Wonen' mogen gebruikt worden voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroep en/of –bedrijf met de daarbij

behorende groen- en speelvoorzieningen, tuin, erven en paden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Hoofdgebouwen dienen aaneen te worden gebouwd, met dien verstande dat hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaand worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' twee-aaneen worden gebouwd. De maximum bouw- en goothoogte is aangegeven op de verbeelding.

Op deze gronden mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd als deze ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen. Bij bestaande twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen mag binnen het bouwvlak de maximale goothoogte 5 meter bedragen en de maximale bouwhoogte 9 meter bedragen. Het bebouwingspercentage van gronden buiten het bouwvlak mag maximaal 50% en niet meer dan 50 m² bedragen.

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 1 m voor de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen, de bouwhoogte vanaf 1 m voor de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen en de bouwhoogte achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen. Het aantal vlaggenmasten mag maximaal 3 bedragen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

5.3.4 Waarde – Archeologie – 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Op deze gronden mogen, in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende functies, uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien de bouwwerken betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. De bouwwerken op maximaal 2,5 m van de bestaande funderingen van het te vervangen bouwwerk of de te vervangen bouwwerken worden opgericht. Ten behoeve van de bouwwerken bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van maximaal 50 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte). De bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 100 m² (ongeacht de diepte van bodemingrepen).

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.3.5 Waarde – Archeologie – 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Op deze gronden mogen, in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende functies, uitsluitend bouwwerken worden opgericht indien de bouwwerken betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. De bouwwerken op maximaal 2,5 m van de bestaande funderingen van het te vervangen bouwwerk of de te vervangen bouwwerken worden opgericht. Ten behoeve van de bouwwerken bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van maximaal 50 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte). De bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 500 m² (ongeacht de diepte van bodemingrepen).

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de ter plaatse aanwezige archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaal-plichtige activiteiten. Dat zijn:

- 1 aangewezen bouwactiviteiten;
- 2 aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een particulier. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

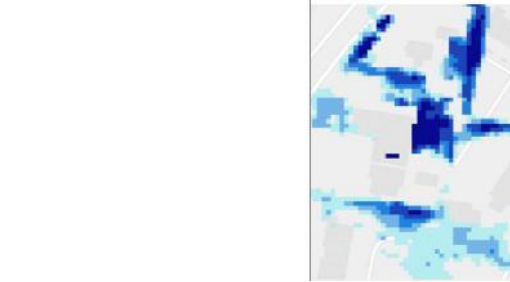
6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Het ontwerpplan is naar de volgende vooroverlegpartners gestuurd: provincie Utrecht, Veiligheidsregio en Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. De vooroverlegpartners hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt om een reactie op het plan te geven. Hieronder zijn de vooroverlegreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

	Vooroverlegreactie	Reactie gemeente
1	Provincie Utrecht	
1.1	Het plan is binnenstedelijk gelegen en beslaat beperkte woningbouw. Ik voorzie geen onoverkomelijke strijdigheden met het provinciaal beleid. Enige aandachtspunt is CHS-archeologie. In de beschrijving van de archeologische verwachting mis ik nog dat de vondsten uit de Romeinse periode gelieerd kunnen worden aan de Romeinse limes (Unesco), aangezien de infrastructuur van de Limes	Het advies van aanvullend archeologisch onderzoek is nog niet opgevolgd. Het staat nog niet vast dat er dieper dan 70cm in de bodem wordt geroerd. Mocht uit de vergunningaanvraag (bouwtekeningen etc.) blijken dat er archeologisch onderzoek nodig is, dan zal dat aanvullend moeten worden

	(mogelijk) langs het westelijke deel van het plangebied liep (2e CHS-structuur, naast Dorestad). Verder ga ik ervan uit dat de bouwwerkzaamheden dieper reiken dan 70cm onder het maaiveld (mini-male grens voor vrijstelling archeologisch onderzoek) en raad daarom aan om aan de voorkant van het woning-bouwproject archeologisch onderzoek mee te nemen.	uitgevoerd door de initiatiefnemers.
--	---	--------------------------------------

	Vooroverlegreactie	55	Reactie gemeente
2	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijn-landen		
2.1	In het plan staat aangegeven dat hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel wordt verwekt. Wij zien dit punt graag wat specifieker toegelicht door de benodigde waterberging te kwantificeren. Wij adviseren minimaal 45 mm waterberging te realiseren per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak. Ook adviseren we een of meerdere opties mee te geven voor het type, locatie en dimensies van de bergingsvoorziening. Bij voorkeur wordt gekozen voor een bovengrondse voorziening		In bijlage 4 – Uitgebreide Waterpraaf en artikel 4.9.3 op pagina 34 van de motivering van het TAM-IMRO plan is berekend dat er 58 m aan waterberging nodig is. Dit is gebaseerd op de geadviseerde 45 mm van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijn-landen en de totale verharding van 1300m². Naast afwatering van hemelwater op het eigen terrein, maar ook op de sloten ten oosten van het plangebied. Als laatst kan er met de gemeente worden overlegd voor een eventuele aansluiting op het rioolnet.

2.2	Het plangebied ligt relatief hoog ten opzichte van het naastgelegen perceel Graaf van Lynden Sandenburgweg 3. Mogelijk stroomt bij hevige regenval hemelwater versneld richting dit perceel en wordt daarmee de kans op waterlast vergroot, zie hoogtekaart (links) en stress-testkaart wateroverlast (rechts). Wij adviseren na te gaan of dit daadwerkelijk het geval is en zo nodig het terrein dusdanig in te richten dat afstroming richting omliggende percelen beperkt blijft. 	Op pagina 13 van bijlage 4 - Uitgebreide Waterparagraaf wordt dieper ingegaan op de mogelijke overlast van dit plan. Er is niet specifiek na gegaan wat de gevolgen zijn voor Graaf van Lynden van Sandenburgweg 3. Wel wordt er kruipruimtelooos gebouwd en ligt het bouwpeil 0,2 meter hoger dan het peil van de aangrenzende weg. Het plan is uitgegaan van gemiddeld maximaal één keer per twee jaar 'water op straat'. Hierbij is het uitgangspunt dat 'hinder' dan acceptabel is en overlast niet. Deze ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.
-----	---	--

	Vooroverlegreactie	Reactie gemeente
3	Veiligheidsregio Utrecht	
3.1	Na bestudering van het voorontwerpbestemmingsplan en uit eigen onderzoek stel ik vast dat er geen zaken ten aanzien van externe veiligheid aanwezig zijn die invloed kunnen hebben op het plangebied. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige (en geplande) bluswatervoorzieningen voldoende. Ik zie dan ook geen aanleiding u te adviseren over het nemen van eventuele maatregelen.	Dit advies is doorgegeven aan de initiatiefnemer.

6.2.2 Participatie

Op 11 april 2025 is door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede nieuw participatiebeleid, inclusief een stappenplan, vastgesteld. Om tijdig en op de goede manier burens en anderen te informeren en te betrekken bij het plan, is gebruik gemaakt van het stappenplan.

Het project heeft impact op de omgeving maar de schaal van de ontwikkeling (toename van 10 woningen, waarvan 4 binnen bestaande bebouwing) is relatief beperkt vanwege de logische inpassing. Daarom is gekozen voor stappenplan route 1: weinig impact. De verscheidene stappen zijn doorlopen en het logboek is ingevuld. Hiermee wordt geacht dat voldoende aandacht is besteed aan participatie. De reeds doorlopen

participatie is in lijn met de participatieleidraad. Het stappenplan en het logboek zijn bijgevoegd als bijlagen (9 en 10) bij de motivering van dit TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Terinzagelegging

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, 'Graaf van Lynden Van Sandenburgweg 1c-1d, Wijk bij Duurstede' heeft met ingang van 19 december 2025 tot en met 29 januari 2026 ter inzage gelegen. Op donderdag 18 december is de ter inzage legging bekend gemaakt op overheid.nl. Het ontwerp TAM-omgevingsplan was digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening omgevingswet.overheid.nl. Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen uit de directe omgeving ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota zienswijzen, bijlage 12 bij de motivering van dit TAM-omgevingsplan.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de na-tuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van 6 nieuwbouwwoningen en een woningsplitsing aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg te Wijk bij Duurstede getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Daarnaast wordt de omgevingskwaliteit binnen het besluitgebied behouden. De landschappelijke en archeologische waarden worden daarbij niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.