



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Wijk bij Duurstede, herontwikkeling Hoogstraat, De Heul en Langbroekseweg

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 19 april 2022

Projectnummer: 190478.01

IDN: NL.IMRO.0352.wbdhoogheullangb-bva1

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	12
2	Planbeschrijving	13
2.1	Historische context en huidige situatie	13
2.2	Toekomstige situatie	16
3	Beleid en regelgeving	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.2	Provinciaal beleid	29
3.3	Gemeentelijk beleid	35
4	Milieu- en omgevingsaspecten	41
4.1	Milieueffectrapportage	41
4.2	Bodem	42
4.3	Geluid (Wgh)	44
4.4	Luchtkwaliteit	46
4.5	Bedrijven en milieuzonering	49
4.6	Externe veiligheid	58
4.7	Water	62
4.8	Natuur	73
4.9	Archeologie	76
4.10	Cultuurhistorie	78
4.11	Verkeer en parkeren	80
5	Wijze van bestemmen	85
5.1	Algemeen	85
5.2	Inleidende regels	85
5.3	Bestemmingsregels	85
5.4	Algemene regels	89
5.5	Overgangs- en slotregels	89
6	Uitvoerbaarheid	90
6.1	Economische uitvoerbaarheid	90
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	90

Bijlagen

- Bijlage 1: toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: beeldkwaliteitplan (Hoogstraat 14)
- Bijlage 3: vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 4: verkennend bodem- en asbestonderzoek (Hoogstraat 14)
- Bijlage 5: asfaltonderzoek en verkennend bodemonderzoek (De Heul)
- Bijlage 6: verkennend bodem- en asbestonderzoek (Jumbo Langbroekseweg)
- Bijlage 7: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en industrielawaai (De Heul)
- Bijlage 8: memo geluidberekening (Hoogstraat 14)
- Bijlage 9: quick scan luchtkwaliteit
- Bijlage 10: quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 11: akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï (Hoogstraat 14)
- Bijlage 12: quick scan externe veiligheid
- Bijlage 13: resultaat digitale watertoets (Hoogstraat 14)
- Bijlage 14: resultaat digitale watertoets (De Heul)
- Bijlage 15: resultaat digitale watertoets (Jumbo Langbroekseweg)
- Bijlage 16: quick scan natuur
- Bijlage 17: wintercheck
- Bijlage 18: onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 19: verkeersgeneratie (Hoogstraat 14, maatschappelijke functie)
- Bijlage 20: verkeersgeneratie (Hoogstraat 14, woningbouw)
- Bijlage 21: parkeervraag (De Heul)
- Bijlage 22: verkeersstudie (De Heul)
- Bijlage 23: groenbalans (De Heul)
- Bijlage 24: nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld omdat het voornemen bestaat om in Wijk bij Duurstede een drietal locaties te (her)ontwikkelen. In de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 zijn de locaties Hoogstraat en De Heul al opgenomen als transformatiegebied. Beide te herstructureren gebieden zijn overgenomen in de Omgevingsvisie Stedelijk Gebied Wijk bij Duurstede. In de Structuurvisie Detailhandel spreekt de gemeente Wijk bij Duurstede de wens uit om terug te gaan van 5 naar 4 supermarkten. Hierdoor ontstaat er een betere balans binnen het supermarktlandschap en wordt de toekomstbestendigheid van de voorzieningen vergoot. Om deze ambitie te realiseren zijn 3 locaties aangewezen. Per locatie is hieronder beschreven wat de wijzigingen zijn.

- *Plandeel Hoogstraat*
Aan de Hoogstraat 14 bevindt zich de huidige vestiging van de Lidl-supermarkt nabij het centrum van Wijk bij Duurstede. Het voornemen bestaat deze supermarkt te verplaatsen naar winkelcentrum De Heul. Het plan is op de vrijkomende locatie aan de Hoogstraat woningbouw en/of een maatschappelijke functie te realiseren. Na de sloop van de supermarkt zijn op de locatie 10 grondgebonden woningen of een maatschappelijke functie beoogd.
- *Plandeel winkelcentrum De Heul*
Winkelcentrum De Heul wordt herontwikkeld naar een meer toekomstbestendig winkelcentrum. De bestaande Lidl aan de Hoogstraat wordt verplaatst naar winkelcentrum De Heul. De bestaande Jumbo in winkelcentrum De Heul stopt. Deze supermarktmeters worden verdeeld over de Jumbo aan de Langbroekseweg en de nieuwe Lidl in winkelcentrum De Heul. Boven (en rondom) winkelcentrum De Heul vindt bovendien woningbouw plaats. Hier worden 96 appartementen en 8 studio's gerealiseerd.
- *Plandeel Langbroekseweg*
Aan de Langbroekseweg is reeds een Jumbo gevestigd. Aangezien de Jumbo uit het winkelcentrum De Heul verdwijnt, mag de vestiging aan de Langbroekseweg met 350 m² winkelvloeroppervlak (wvo) uitbreiden. Het totale winkelvloeroppervlak voor de Jumbo aan de Langbroekseweg wordt daarmee 1.890 m². De verschuiving in winkelvloeroppervlak wordt ook wel de 'supermarktencarrousel' genoemd.

De voornoemde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' en 'Buitengebied 2015', zoals in paragraaf 1.3 nader gemotiveerd. Om de beoogde ontwikkelingen alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in één bestemmingsplan voor de drie genoemde locaties.

Om te komen tot een consistente regeling voor de locatie Langbroekseweg (uitbreiding Jumbo) is ervoor gekozen de reeds aanwezige supermarkt, Welkoop en het bijbehorende parkeerterrein te betrekken in dit bestemmingsplan. De ter plaatse gelden-

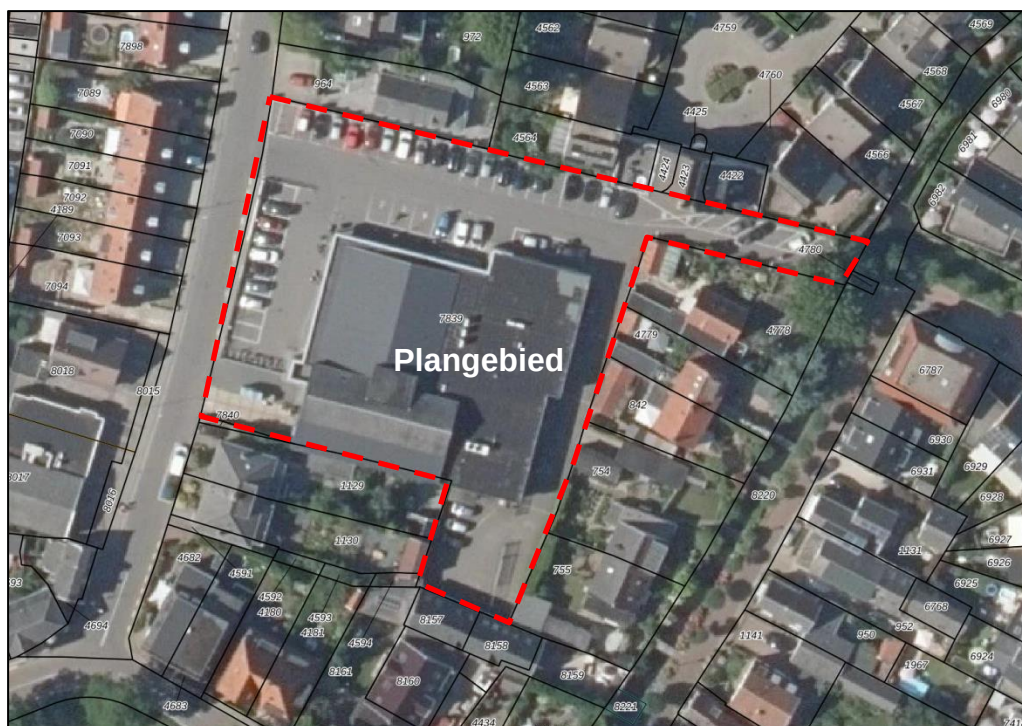
de bestemming 'Detailhandel' wordt in de basis conserverend overgenomen, met dien verstande dat enkele kleine omissies in het geldende bestemmingsplan wordt hersteld. Voor de Welkoop wordt nadrukkelijk géén extra uitbreidingsruimte toegestaan.

1.2 Ligging plangebied

Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van de plandelen weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Ligging plandelen (Bron: Google Maps).



Globale begrenzing plandeel Hoogstraat 14 rood omkaderd (Bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing plandeel De Heul rood omkaderd (Bron: PDOK Viewer).



Globale begrenzing plandeel Jumbo Langbroekseweg rood omkaderd (Bron: PDOK Viewer).

1.3 Geldend bestemmingsplan

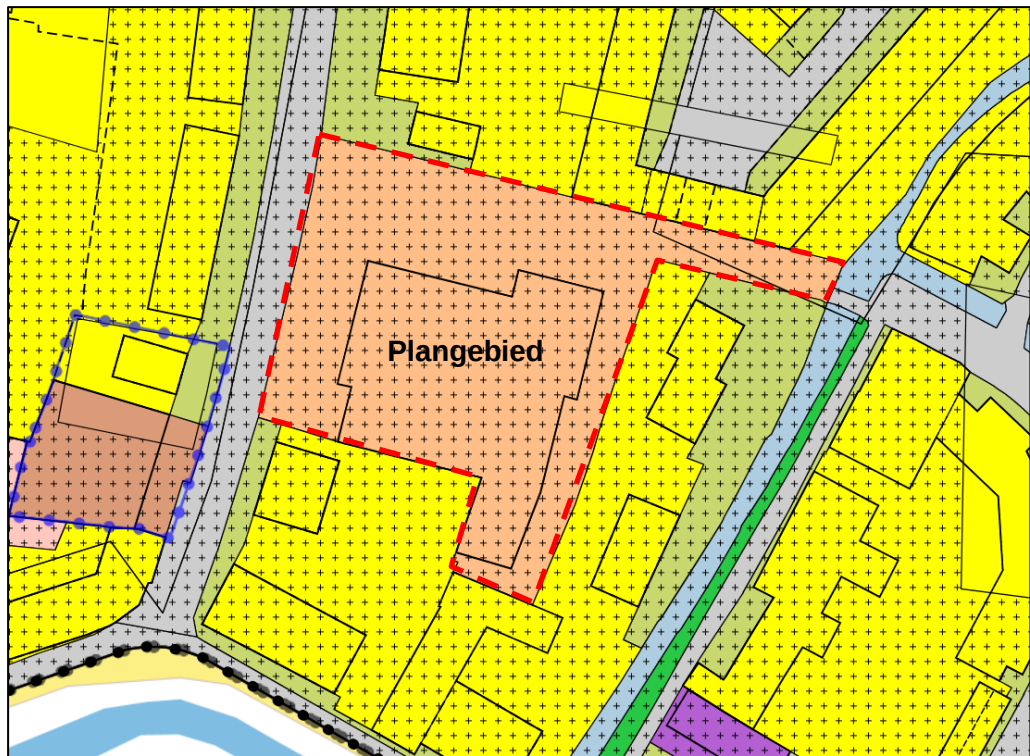
Plandeel Hoogstraat 14

Ter plaatse van het voorliggend plangebied, wat betreft het plandeel Hoogstraat 14, geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016', vastgesteld op 28 juni 2016 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede. Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen:

- Gemengd - 1;
- Waarde - Archeologie -2;
- Waarde - Archeologie -3;

Gemengd - 1

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (op de begane grond), bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en dienstverlening. Naast de voornoemde functies zijn de gronden mede bestemd voor groenvoorzieningen, tuinen, erven, paden, parkeer- en nutsvoorzieningen en waterpartijen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' met daarop het plandeel Hoogstraat 14 globaal rood omkaderd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Waarde - Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 100 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld.

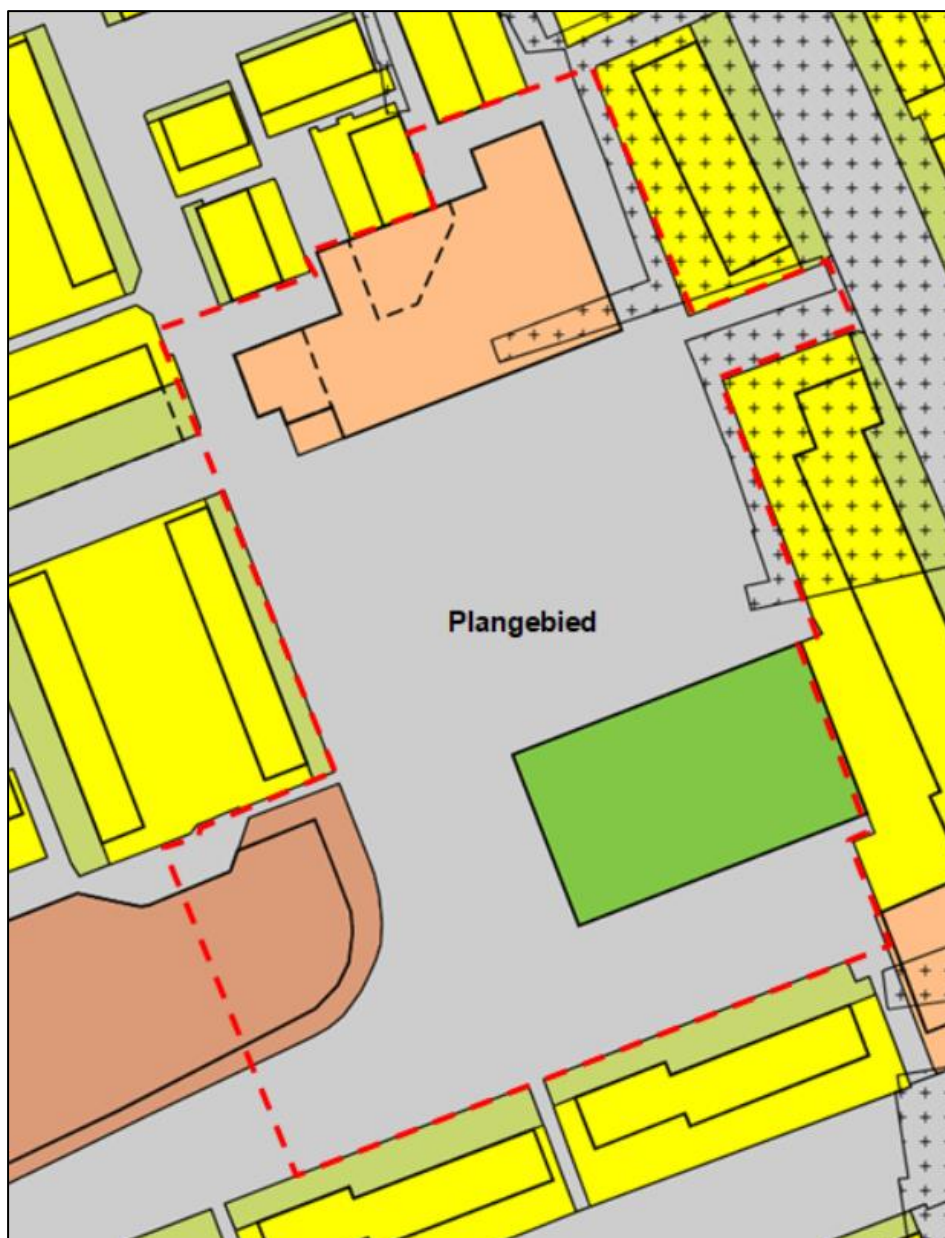
Waarde - Archeologie - 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 500 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld.

Plandeel De Heul

Ter plaatse van het voorliggend plangebied, wat betreft het plandeel De Heul, geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016', vastgesteld op 28 juni 2016 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede. Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de bestemmingen:

- Gemengd - 1;
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Sport;
- Maatschappelijk;
- Waarde - Archeologie -2.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' met daarop het plandeel De Heul globaal rood omkaderd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Gemengd - 1

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (op de begane grond), bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' en dienstverlening. Een deel van het plandeel De Heul is bovendien voorzien van de aanduiding 'horeca'. Op grond van deze aanduiding is tevens horeca, behorend tot categorie 1A, 1B1, 2A en 2B van de 'Staat van Horeca-activiteiten' toegestaan. Naast de voornoemde functies zijn de gronden mede bestemd voor groenvoorzieningen, tuinen, erven, paden, parkeer- en nutsvoorzieningen en waterpartijen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd. De maximum bouwhoogte is 10 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, evenementen, straatmeubilair en kunstwerken. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportzaal en sportschool, ondergeschikte horeca behorend tot categorie 1A van de 'Staat van Horeca-activiteiten', kleedkamers en toiletgebouwen, het houden van evenementen, kinderopvang en een zwembad. Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd. De maximum bouwhoogte is 12 meter.

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen (waaronder in ieder geval begrepen een kerk, dorpshuis, school, museum, kinderopvang, huisartsenpraktijk, zorgcentrum en gemeentehuis). Ook daarbij behorende groen- en speelvoorzieningen, tuinen, erven en paden, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd. De maximum bouwhoogte is 10 meter.

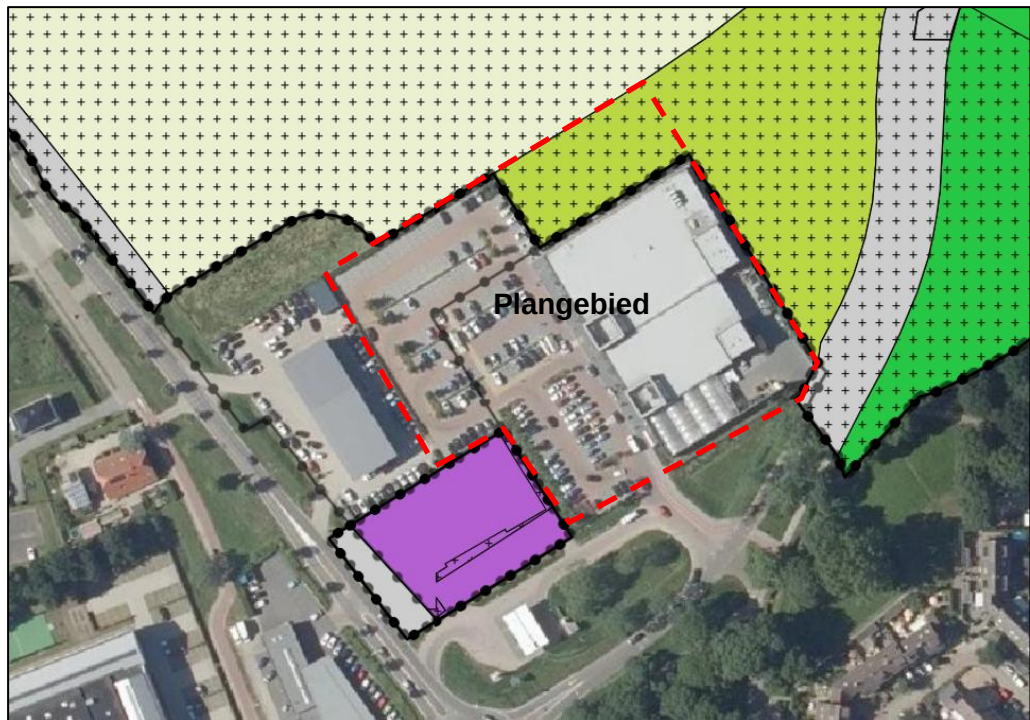
Waarde - Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 100 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld.

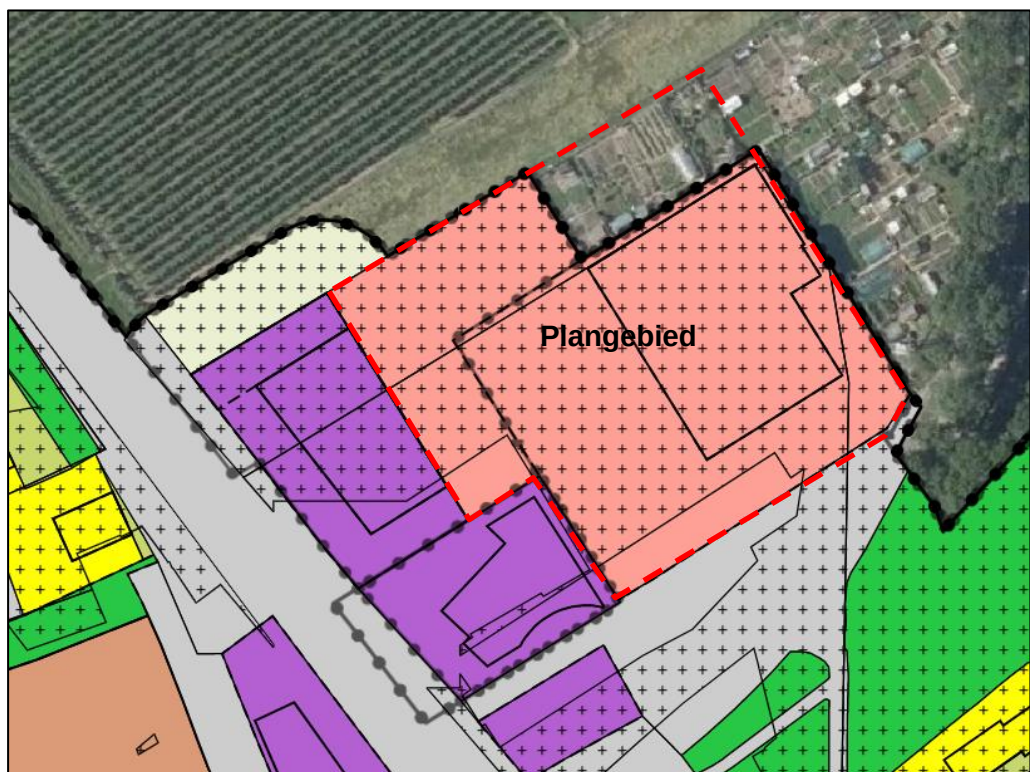
Plandeel Langbroekseweg

Ter plaatse van het voorliggend plangebied, wat betreft het plandeel Langbroekseweg, geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015', vastgesteld op 9 maart 2016 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede. Direct aansluitend geldt hier het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016'. De uitbreiding is echter uitsluitend beoogt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'. Op grond van deze bestemmingsplannen gelden voor het plangebied de bestemmingen:

- Recreatie - Volkstuin;
- Detailhandel;
- Waarde - Archeologie -2;
- Waarde - Archeologie -3;



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' met daarop het plandeel Langbroekseweg globaal rood omkaderd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Woongebied Wijk bij Duurstede 2016' met daarop het plandeel Langbroekseweg globaal rood omkaderd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Recreatie - Volkstuin

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen en groenvoorzieningen. Naast de voornoemde functies zijn de gronden mede bestemd voor wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, (erf)beplanting en groenvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer dan 10 m² per volkstuin.

Detailhandel

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel. Naast de voornoemde functie zijn de gronden mede bestemd voor groenvoorzieningen, erven en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterpartijen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak gerealiseerd worden. De bestaande Jumbo supermarkt kent daarbij de functieaanduiding 'detailhandel'. Hier is een supermarkt met een vloeroppervlakte tot 2.010 m² toegestaan.

Waarde - Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 100 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld.

Waarde - Archeologie - 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 500 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld.

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

De beoogde ontwikkelingen passen niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingsplannen. Daarmee is de beoogde ontwikkeling zowel in ruimtelijk als functioneel opzicht strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheids- en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

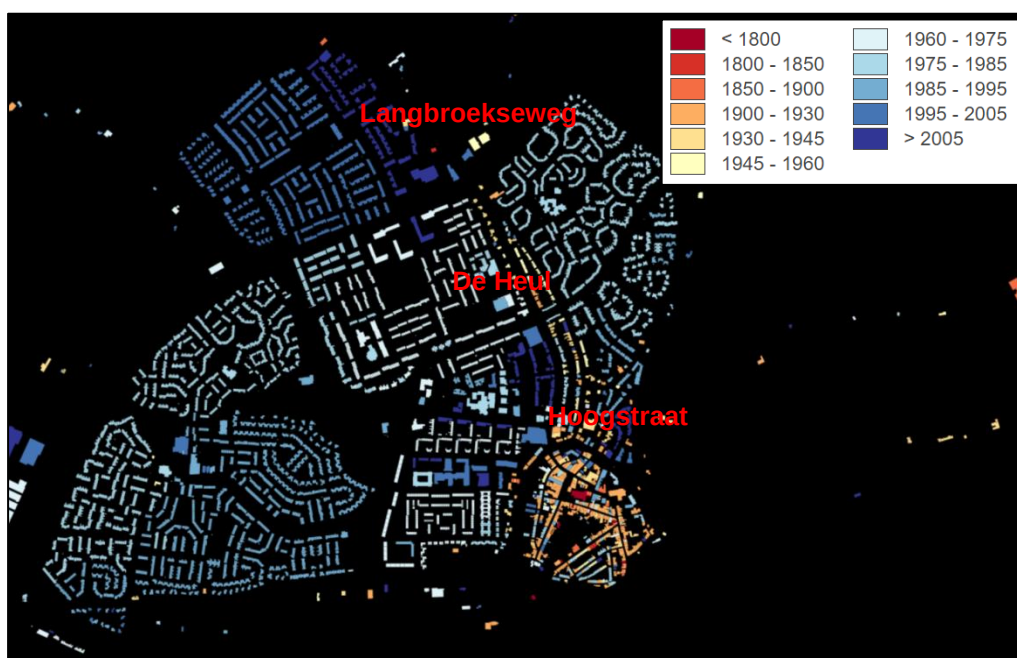
2 Planbeschrijving

2.1 Historische context en huidige situatie

Historische en ruimtelijke context

De huidige locatie van Wijk bij Duurstede is al in de Bronstijd en IJzertijd bewoond geweest. Sinds de Romeinse tijd is sprake van een ononderbroken bewoning. Tijdens de Romeinse tijd bevond zich aan de Rijn een Romeins Castellum, als onderdeel van de noordelijke grens (limes) van het Romeinse Rijk. Rond 700 ontstond de handelsnederzetting Dorestad, een stad van internationaal belang vanwege de gunstige ligging aan de Rijn en Lek. In 1300 kreeg Wijk bij Duurstede stadsrechten. Het verkrijgen van stadsrechten betekende ook het recht om te versterken, oftewel een omwalling. Pas in de tweede helft van de vorige eeuw hebben zich stedelijke ontwikkelingen buiten de omwalling voorgedaan.

De oudste bebouwing buiten de vestingmuren van Wijk bij Duurstede is te vinden aan de uitlopers van de binnenstad. De bebouwing in het bebouwingslint van de Hoogstraat betreft de oudste bebouwing buiten de vestingsmuren. De overige bebouwing is ontstaan door planmatige uitbreidingen, verdeeld in een aantal wijken. De oudste uitbreidingswijk, De Engk, ligt direct ten zuidwesten van het plandeel Hoogstraat 14 en is na de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld.



Kaart met daarop de bouwjaren van gebouwen in Wijk bij Duurstede
(Bron: code.waag.org).

Huidige situatie plangebied

Hoogstraat 14

Aan de Hoogstraat 14 bevindt zich een Lidl supermarkt. De supermarkt beschikt over een parkeerterrein met circa 40 parkeerplaatsen. Hierdoor is het perceel volledig verhard. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Hoogstraat (Bron: Google Maps).

De Heul

Centraal gelegen in Wijk bij Duurstede bevindt zich winkelcentrum De Heul. In dit buurtwinkelcentrum zijn op dit moment de volgende voorzieningen aanwezig: een Jumbo supermarkt, slijterij, Chinees restaurant, kapsalon, bakker, bloemist en een cafetaria. Het winkelcentrum is gerealiseerd in de jaren '70 van de vorige eeuw en is thans verouderd. Er is sprake van een slechte ruimtelijke structuur met onlogische parkeervoorzieningen. Daarnaast zorgt een verkeerde balans in het winkelaanbod voor leegstand en is de huidige Jumbo supermarkt te klein, waardoor het niet goed kan voorzien in de behoeften van klanten. Al met al is sprake van een niet-toekomstbestendig winkelcentrum midden in Wijk bij Duurstede.

Ook de nabijgelegen sporthal en het zwembad behoren tot het plangebied. Ook deze gebouwen zijn verouderd en staan thans leeg. Er is inmiddels een nieuwe sporthal in gebruik genomen op sportpark Mariënhoeve en het zwembad nabij De Heul is gesloten door de vorige eigenaar. Verder is het plangebied momenteel voorzien van een ruim speelveld dat, in aanvulling op de parkeerplaatsen rond het winkelcentrum, tijdelijk deels is ingericht als parkeerterrein. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Impressie huidige situatie plangebied (winkelcentrum), gezien vanaf de Karolingersweg (Bron: Google Maps).



Impressie huidige situatie plangebied (sporthal en zwembad), gezien vanaf de zuidzijde (Bron: Google Maps).

Locatie Langbroekseweg

Aan de Langbroekseweg 3 – aan de noordzijde van Wijk bij Duurstede - bevindt zich eveneens een Jumbo supermarkt. De wens bestaat om de Jumbo uit te breiden op de naastgelegen volkstuinen. Hier bevindt zich thans Volkstuinvereniging Wijk bij Duurstede. Deze vereniging heeft de beschikking over vier complexen (A, B, C en D) met in totaal circa 350 volkstuinen. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van volkstuincomplex A. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie van het volkstuincomplex. Op de achtergrond is de bestaande Jumbo supermarkt te zien.



Impressie volkstuintuincomplex A met op de achtergrond de bestaande Jumbo supermarkt, gezien vanaf de Langbroekseweg (Bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is over de 3 deelgebieden sprake van:

- een transformatie van de locatie Hoogstraat naar woningen en/of een maatschappelijke functie;
- een toekomstbestendig buurtwinkelcentrum met woningen in De Heul;
- een uitbreiding van de supermarkt aan de Langbroekseweg.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkelingen is de 'supermarktcarrusel', waarbij met vierkante meters winkelvloeroppervlak wordt geschoven om uiteindelijk tot het bovenstaande te komen. Op dit moment is in De Heul en Hoogstraat gezamenlijk 1.959 m² winkelvloeroppervlak (wvo) ten behoeve van supermarkten aanwezig. Daarvan wordt 1.500 m² in De Heul gebruikt om de nieuwe supermarkt te realiseren en 350 m² om de supermarkt aan de Langbroekseweg uit te breiden. Netto verdwijnt er in totaal 109 m² wvo en gaat het aantal supermarkten in de kern van Wijk bij Duurstede van 5 naar 4 waardoor invulling wordt gegeven aan de Structuurvisie Detailhandel en er een betere balans ontstaat binnen het supermarktlandschap.

Plandeel Hoogstraat 14

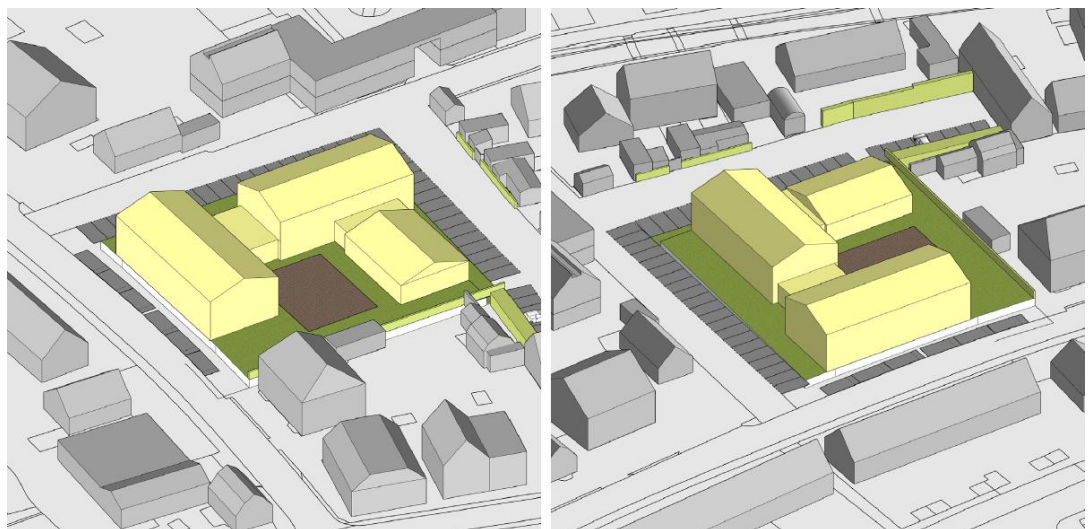
Met het vertrek van de Lidl-supermarkt aan de Hoogstraat 14 ontstaat de mogelijkheid deze locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en/of een maatschappelijke functie. Voordat de Lidl haar intrek neemt in het nieuwe pand in winkelcentrum De Heul, dienen de detailhandelsactiviteiten aan de Hoogstraat beëindigd te worden en beëindigd te blijven. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. In totaal worden hier maximaal 10 (twee-)aaneengebouwde en/of vrijstaande woningen teruggebouwd. Ook kunnen één of meerdere gebouwen voor een maatschappelijke functie gebouwd worden. Hiervoor wordt de komende tijd een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Navolgend is een mogelijke inrichting van het plangebied weergegeven. Duidelijk is al wel dat, in het geval van woningbouw, een deel van de beoogde woningen een gezicht krijgt naar de Hoogstraat. Het overige deel van de woningen wordt gesitueerd aan een nieuwe (langzaam verkeers)verbinding tussen de Hoogstraat en Krommerijn-

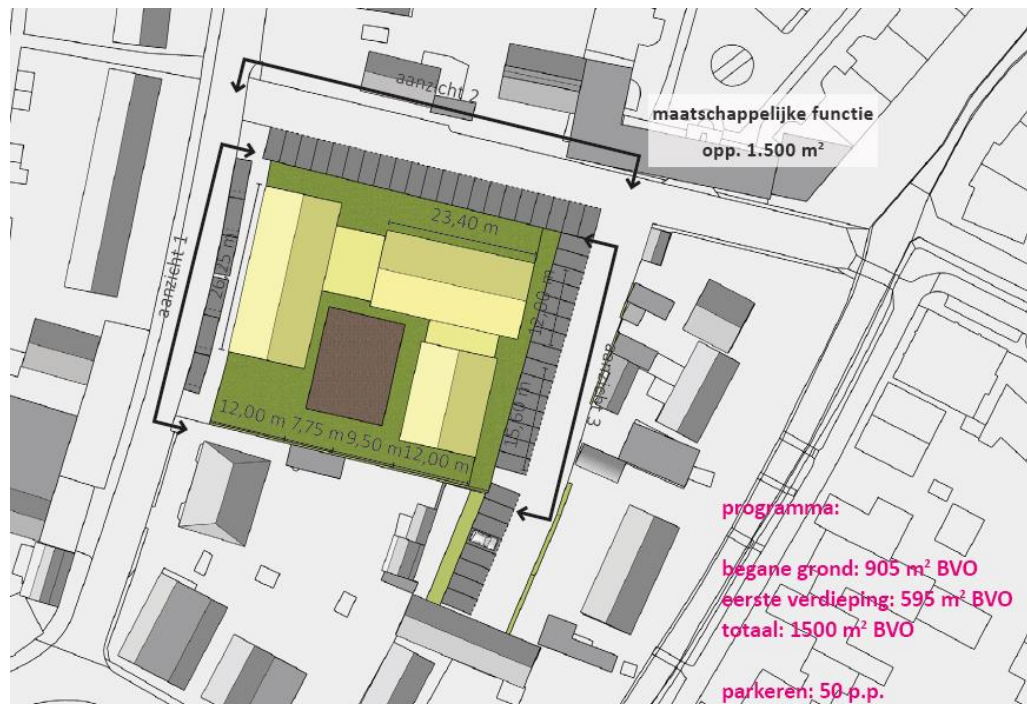
der, aan de noordzijde van het plangebied. Parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op het eigen terrein en het achterterrein.



Concept-inrichtingstekening van het plangebied met woningbouw (Bron: Sum Architecten).

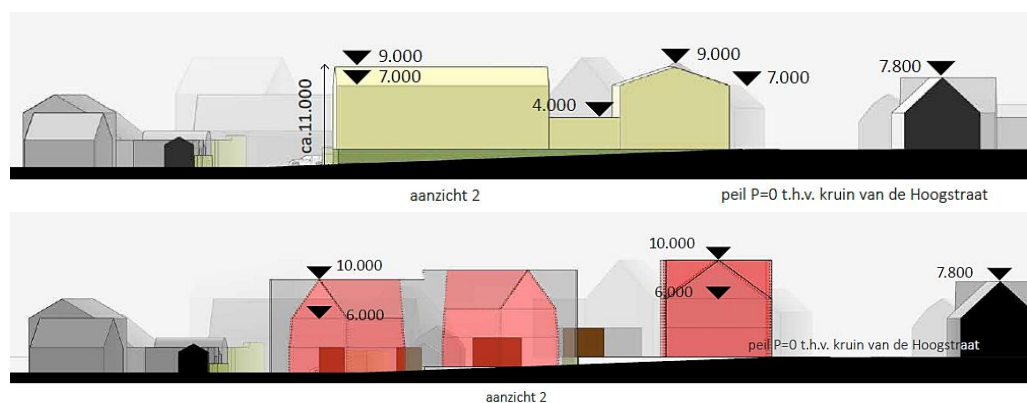
Indien er gekozen wordt voor de realisatie van een maatschappelijke voorziening in het plangebied, dient de bebouwing in ieder geval een gezicht c.q. voorkant naar de Hoogstraat te krijgen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de planologische mogelijkheid de bebouwing in een U-vorm te realiseren, waarbij de bebouwing aan de Hoogstraat en de nieuwe (langzaam verkeers-)verbinding tussen de Hoogstraat en Krommerijnder uit twee lagen met kap mag bestaan. Aan de zuidoostzijde van het plangebied is de goot- en bouwhoogte beperkt tot één bouwlaag (met flauwe kap), zoals gevisualiseerd in onderstaande massastudie.





Concept-inrichtingstekening en massastudie van het plangebied met maatschappelijke voorziening (Bron: Sum Architecten)

Het terrein van dit plandeel kent verschillende NAP hoogtes en wordt zodoende opgehoogd. Dit zorgt ervoor dat de maaiveldhoogte rondom het plangebied ten opzichte van het plangebied en daarmee de perceptie van bouwhoogte verschilt. Navolgende dwarsdoorsneden geven dit weer voor zowel de optie maatschappelijke voorzieningen als woningen.

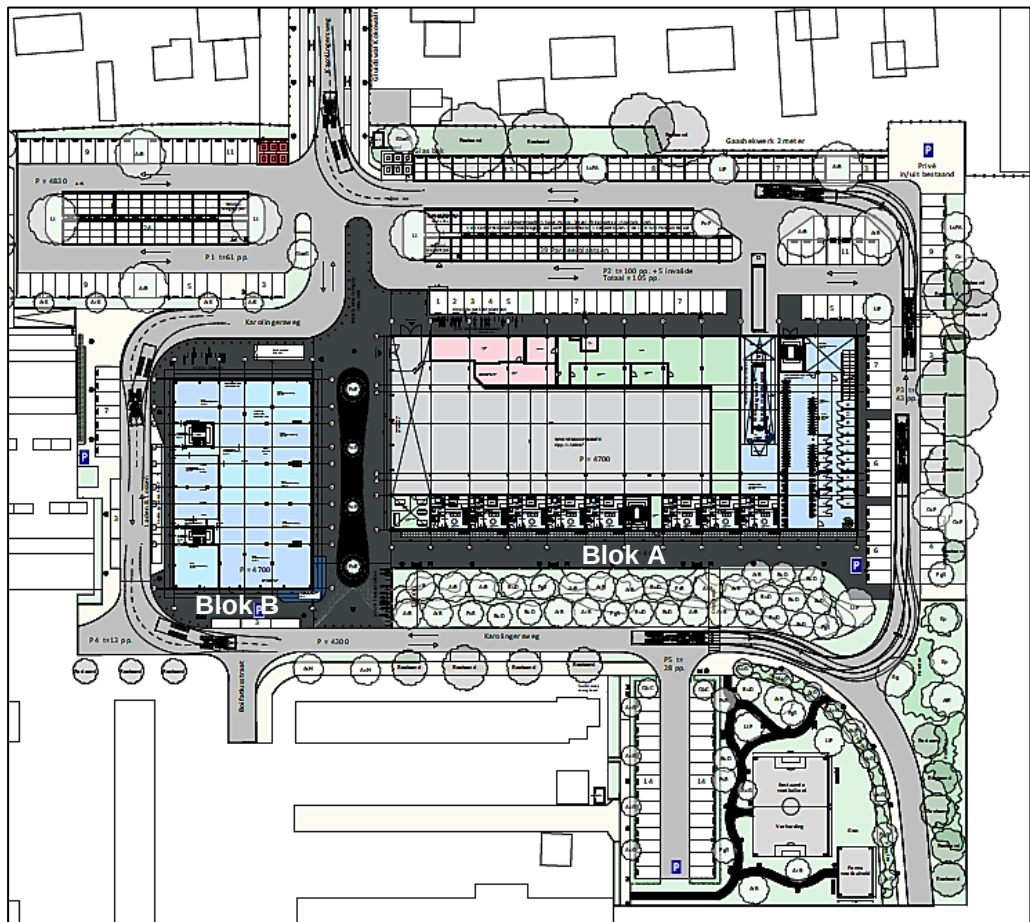


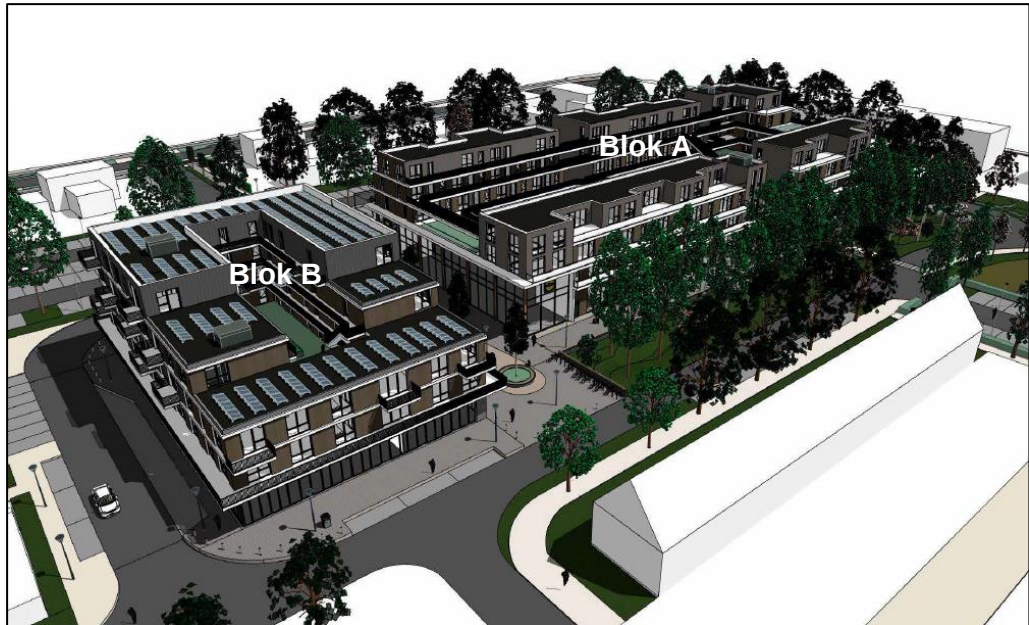
Plandeel De Heul

Het voornemen bestaat de bestaande verouderde bebouwing van winkelcentrum De Heul en de bestaande sporthal en het zwembad te slopen. De locatie zal worden herontwikkeld. In het plangebied zullen twee bouwblokken worden gerealiseerd, blok A en blok B, zoals navolgend weergegeven. Daartussen ontstaat een aantrekkelijk verblijfsgebied.

Onderdeel van de herontwikkeling van winkelcentrum De Heul is de 'supermarkten-carrousel'. Binnen de carrousel verplaatst de bestaande Lidl aan de Hoogstraat naar winkelcentrum De Heul. De bestaande Jumbo in winkelcentrum De Heul stopt. De

supermarktmeters van deze beide locaties worden (op 109 m² wvo na) verdeeld over de Jumbo aan de Langbroekseweg (+350 m² wvo) en de nieuwe Lidl in winkelcentrum De Heul (+465 m² wvo). Het totale winkelvloeroppervlak voor de Jumbo aan de Langbroekseweg wordt daarmee 1.890 m². Doordat de bestaande Jumbo in winkelcentrum De Heul uit de supermarktstructuur verdwijnt is er sprake van een afname van het aantal supermarktmeters in Wijk bij Duurstede (-109 m² wvo).





Impressie bouwplan De Heul (Bron: Sum Architecten).

Bouwblok A bestaat uit een langvormig gebouw. Het beoogde gebouw bestaat in de basis uit vier bouwlagen, met aan de oostzijde een vijfde bouwlaag, waardoor een subtiel hoogteaccent ontstaat. Op de begane grond van het gebouw zal de Lidl supermarkt zich bevinden alsmede 8 studio's, met een oppervlakte van circa 50 m^2 per wooneenheid. De supermarkt krijgt meer winkelvloeroppervlak (in totaal 1.500 m^2 wvo) dan de bestaande Jumbo supermarkt in winkelcentrum De Heul, waardoor het een groter assortiment zal hebben en het een publiekstrekker vormt voor het winkelcentrum. Hierdoor zullen meer mensen hun boodschappen doen in het winkelcentrum en bestaat de kans dat zij eveneens gebruik maken van andere voorzieningen in het winkelcentrum, waardoor het een toekomstbestendig winkelcentrum wordt.

Verdeeld over de bovenverdiepingen zullen nog eens 60 appartementen worden gerealiseerd, waardoor in bouwblok A in totaal 68 appartementen/studio's zijn beoogd. Het plan voorziet in een divers woonprogramma, met kansen voor betaalbare woningen. Dit betekent huisvestigingsmogelijkheden voor starters, gezinnen en senioren. De appartementen kennen een grondoppervlak variërend van circa 70 tot maximaal 140 m^2 . Te midden van de appartementen in Blok A bevindt zich een groene ruimte bestaande uit een daktuin (op het dak van de supermarkt).



Impressie bouwblok A (Bron: Sum Architecten).

In het tweede bouwblok (B) is ruimte voor de huidige winkeliers (met uitzondering van de Jumbo) van winkelcentrum De Heul met daarboven eveneens appartementen. Op de begane grond, in de plint, zijn de winkels beoogd. Het winkelvloeroppervlak (wvo) van de winkels bedraagt 1.000 m². Daarboven zijn in totaal 36 woningen beoogd. Deze woningen kennen een kleiner grondoppervlak dan de woningen in blok A, variërend van circa 70 tot 85 m². Winkels en woningen vormen daarmee samen een gebouw van in totaal drie tot vijf verdiepingen.



Impressie bouwblok B (Bron: Sum Architecten).

Het groene karakter van het gebied blijft gehandhaafd, bomen die gekapt moeten worden zullen vervangen worden voor nieuwe bomen. Ook zal de waterhuishouding van het gebied verbeterd worden.

Bewoners en de winkeliers van het gebied hebben samen met de initiatiefnemers meegedacht over de inrichting van de openbare ruimte en de massa-opbouw en uitstraling van de twee gebouwen. Dit heeft geresulteerd in een zorgvuldige inpassing van de gebouwen op de locatie. De blokken kenmerken zich door hun eenvoudige hoofdvorm, met enkele hoogteaccenten daar waar een vijfde verdieping beoogd is (oostzijde). De bouwhoogte varieert daarmee van drie tot vijf bouwlagen boven het maaiveld.

Bouwblok B krijgt een trapsgewijze massa-opbouw, die afloopt richting de bestaande rijwoningen aan de Karolingersweg. Aan de oostzijde heeft het gebouw vijf bouwlagen en aan de westzijde 3 bouwlagen. Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling. Op de begane grond komen aan drie zijden winkels. Aan de zijde van de verlegde Karolingersweg komt de ontsluiting van de appartementen en het bergingencomplex. Op de verdiepingen worden de appartementen door galerijen ontsloten die rondom een gezamenlijke binnenplaats liggen. De buitenruimtes van deze appartementen bestaan uit uitkragende balkons. De architectuur bestaat een horizontale geleiding met betonnen banden. De gelaagde opbouw van de gevel geeft het gebouw een minder hard volume en zorgt dat de overgang van het gebouw naar de omgeving zacht en vriendelijk is. De gevels worden uitgevoerd in verticale stroken plaatmateriaal bestaande uit warme kleuren. De bovenste bouwlaag bestaat uit een afwijkend materiaal waardoor het gebouw minder massaal oogt.

Bouwblok A heeft dezelfde thematiek als het kleinere gebouw. In architectuur en kleur- en materiaalgebruik zijn ze verwant aan elkaar. Aangezien dit gebouw zeer lang is, wordt door middel van openingen een geleiding in bouwmassa aangebracht zowel aan de oost- als aan de westgevel. Ook heeft dit gebouw een aflopende bouwmassa richting de bestaande rijwoningen aan de Karolingersweg. Aan de oostzijde heeft het gebouw vijf bouwlagen en aan de westzijde vier bouwlagen. Aan de oostzijde kan een hogere bouwmassa worden toegepast omdat het gebouw daar vrij ver van de bestaande woningen aan de Zandweg ligt en vanaf de Karolingersweg niet meer zichtbaar is. Zowel aan de oost- als de westzijde heeft de bovenste woonlaag een setback. Hier wordt (een deel) van de gevels ten opzichte van de onderliggende gevels teruggelegd waardoor het gebouw minder hoog oogt. Ook dit gebouw streeft naar een alzijdige uitstraling, op de verdiepingen wordt rondom een gezamenlijke binnentuin gewoond en kijken de woningen uit op de omliggende omgeving. De appartementen worden met twee hoofdtrappenhuizen ontsloten. Rondom de binnentuin worden galerijen en loopbruggen aangebracht. De binnentuin krijgt een groene uitstraling en is zodanig ingericht dat de tuin door de bewoners gebruikt kan worden. De appartementen krijgen aan de buitenzijde rondom uitkragende en doorlopende balkons. Op de begane grond worden aan de westzijde van het gebouw woonstudio's gemaakt die een deel van de Lidl supermarkt afzomen. Waar het niet lukt om een open en transparante gevel te maken op de begane grond, wordt de gevel voorzien van een groene wand. Het bevoorraden van de supermarkt wordt opgelost met een inpandig laad- en loshof. Aan het winkelplein manifesteert de Lidl supermarkt met een dubbelhoge glazen ge-

vel. Zo wordt met dit plan een bijdrage geleverd aan het realiseren van een aantrekkelijk en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum De Heul.

Programma

Het beoogde programma voorziet in 96 twee- en drie- en vierkamer appartementen en 8 studio's, waarvan circa 35% zich in de sociale huursector bevindt. Het woonoppervlak van de appartementen varieert van 70 tot maximaal 140 m². De studio's hebben een woonoppervlak van circa 50 m². Alle woningen zijn bereikbaar met een lift. Zo is sprake van een levensloopbestendig karakter en kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. Gelet op de grootte van de woningen zullen ook de starters en andere huishoudensgroepen zich aangetrokken voelen tot de woningen.

Ontsluiting en parkeren

In totaal is ruimte voor 250 autoparkeerplaatsen en 96 openbare fietsparkeerplaatsen. Langs het plangebied, zowel ten zuiden van blok A als ten noorden van blok B, bevinden zich ontsluitingswegen. Het plangebied wordt ontsloten op zowel de Karolingersweg als de Zandweg. De ontsluiting op de Zandweg zal het meest gebruikt worden.

Duurzaamheidsprincipes

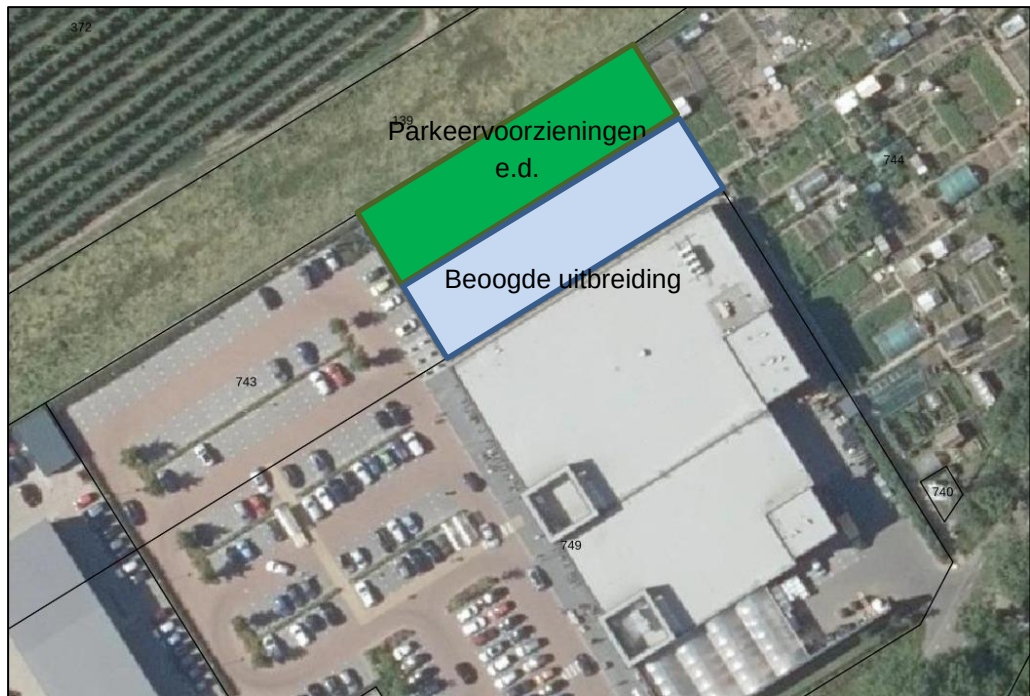
Bij de herontwikkeling van locatie De Heul is veel aandacht voor het aspect duurzaamheid. Zo is aandacht voor klimaatadaptatie door de toepassing van groene daken, groene gevels en worden zonnepanelen op de locatie De Heul aangebracht. Een deel van die zonnepanelen kunnen worden geplaatst boven een deel van het parkeerterrein.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een groenbalans¹ opgesteld, waarin voor de locatie De Heul een overzicht is gegeven van het groen en de bomen in de huidige en toekomstige situatie. Het oppervlakte aan groen zal in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk zijn aan het groen in de bestaande situatie. Daarnaast is het volume inzichtelijk gemaakt. De groenbalans is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

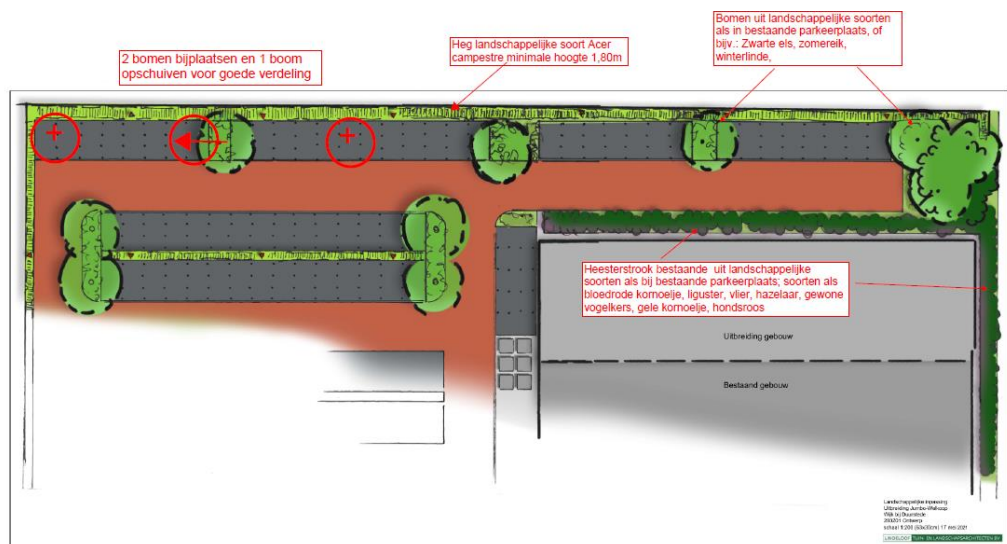
Plandeel Langbroekseweg

De Jumbo aan de Langbroekseweg mag 350 m² winkelvloeroppervlak toevoegen. Deze vierkante meters worden gerealiseerd ten noorden van de bestaande supermarkt. Voor deze ontwikkeling zullen enkele volkstuinen worden verplaatst. Aan de noordzijde van de beoogde uitbreiding is ruimte voor de aanleg van extra parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de wateropgave en de gewenste landschappelijke inpassing van het plan. Op navolgende afbeelding is de locatie van de beoogde uitbreiding inzichtelijk gemaakt, alsmede de beoogde landschappelijke inpassing aan de noordzijde. Het inrichtingsplan voorziet in een groene omlijsting van de beoogde nieuwbouw met bosschages, alsmede enkele solitaire bomen in plantvakken. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheemse beplanting.

¹ SAB (2022). Groenbalans de Heul Wijk bij Duurstede. Projectnummer: 190478.01. 23 februari 2022.



Locatie beoogde uitbreiding (Bron: PDOK Viewer).



Beoogde landschappelijke inpassing (Bron: Lindeloof Tuin en Landschapsarchitecten BV).

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (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 enkelvoudige 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

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting van de plandelen, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Zo wordt een binnenstedelijk gebied, met een deels leegstaand winkelcentrum, verouderde sporthal en zwembad, herontwikkeld naar een meer duurzame en toekomstbestendige invulling door middel van een grotere 'full service' supermarkt en woningen. Ook voorziet dit plan, wat betreft de Hoogstraat 14, in een meer passende functie (woningbouw en/of een maatschappelijke functie) nabij de binnenstad van Wijk bij Duurstede.

3.1.2 ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De NOVI bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, 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 bij alle ruimtelijke besluiten 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 bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen een kern moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Ook een supermarkt met een oppervlakte van meer dan 500 m² bvo kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Binnen dit plan wordt geschoven met supermarktmeters binnen het verzorgingsgebied van de grote supermarkten in Wijk bij Duurstede. De verschuiving leidt echter niet tot een toename (en dus uitbreiding) van het totaal aantal supermarktmeters. Per saldo is zelfs sprake van een afname. Bovendien past de ontwikkeling in het gemeentelijk beleid, dat juist voorziet in het terugbrengen van het aantal supermarkten (van 5 naar 4). Vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd.

Naast de supermarktcarrusel worden de bestaande voorzieningen in winkelcentrum De Heul (detailhandel en horeca) verplaatst naar een nieuw onderkomen. Per saldo leidt dit echter niet of nauwelijks tot een toename van het brutovloeroppervlak aan detailhandel en/of horeca. Een laddertoets is derhalve niet benodigd.

Naast voornoemde voorzieningen voorziet het beoogde bestemmingsplan ook in een toevoeging van 114 woningen (96 appartementen en 8 studio's bij winkelcentrum De Heul en 10 grondgebonden woningen aan de Hoogstraat) en/of maatschappelijke voorzieningen. Hierdoor bestempelen we het totale bestemmingsplan als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als een nieuw bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt dan binnen het huidige planologische regime mogelijk is, of als er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dit geval is sprake van beide.

Ten aanzien van de 114 woningen en/of maatschappelijke voorzieningen is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk. Ook is in het kader van de supermarktcarrusel een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in een afzonderlijke rapportage² opgenomen. De belangrijkste conclusies worden navolgend beschreven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Behoeft maatschappelijke voorzieningen

Uit de laddertoets blijkt dat er binnen de stad Wijk bij Duurstede vooral behoefte is aan kinderopvang. Op basis van de bevolkingsontwikkeling wordt geconcludeerd dat er in de stad Wijk bij Duurstede in 2030 vraag is naar zo'n 745 plekken in de kinderopvang. Hier staat een huidig aanbod van zo'n 580 plaatsen tegenover. Dit betekent dat er nog behoefte bestaat aan de toevoeging van zo'n 165 plaatsen in de kinderopvang. Uitsplitst naar type gaat het om een behoefte aan circa 100 plaatsen in de kinderdagverblijven en zo'n 65 plaatsen bij de buitenschoolse opvang.

Ook het huidige aantal tandartsen is onder gemiddeld. In Wijk bij Duurstede zijn momenteel zeven tandartsen werkzaam. Op basis van landelijke kengetallen bestaat er echter een vraag naar ruim 13 praktijken. Er bestaat dus behoefte aan de toevoeging van tandartspraktijken. Hetzelfde geldt voor apotheken. Op basis van de landelijke kengetallen blijkt er nog behoefte te zijn aan de toevoeging van één apotheek in Wijk bij Duurstede.

Gelet op het voorgaande is er behoefte aan de voornoemde maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestaande leegstand zijn er geen mogelijkheden voor de vestiging van maatschappelijke voorzieningen. Volgens de laddersystematiek moet echter niet alleen het aanbod in de vorm van leegstand, maar ook in de vorm van bestaande harde plancapaciteit afgewogen worden. Daarvoor hebben we de bestemmingsplannen van de gemeente Wijk bij Duurstede doorgenomen en de (vastgestelde) moge-

² Stec Groep (2021). Laddertoets winkelcentrum De Heul. Projectnummer: 20.324. 21 oktober 2021.

lijkheden voor extra vierkante meters maatschappelijke voorzieningen bekeken. In de bestemmingsplannen van zowel het buitengebied als de kernen Cothen, Langbroek en Wijk bij Duurstede is geen onbenutte harde plancapaciteit voor maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Alle bestemmingsplanmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen zijn in gebruik.

In Wijk bij Duurstede bestaat behoefte aan de toevoeging van een kinderopvangfaciliteit of een medisch cluster (tandarts/apotheek). De invulling van de achterblijvende Lidl locatie met deze functies voorziet daarmee in een behoefte van de inwoners van Wijk bij Duurstede. Er zullen daarom naar verwachting geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten (=leegstand) elders optreden. Bovendien bestaan er binnen de bestaande voorraad geen mogelijkheden voor de realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

Behoefte woningen

Op basis van de Primos prognose (2021) zal de woningvraag vanuit huishoudensgroei in Wijk bij Duurstede tot 2031 toenemen met circa 670 woningen. In Wijk bij Duurstede biedt de harde plancapaciteit ruimte voor circa 140 woningen. Confronteren we de woningvraag (670 woningen tot 2031) met de harde plancapaciteit (140 woningen), dan resteert een woningbehoefte van circa 530 woningen. De beoogde 114 woningen op locaties De Heul en Hoogstraat kunnen daarmee voorzien in een kwantitatieve behoefte.

Gelet op de positieve huishoudensontwikkeling binnen de gemeente Wijk bij Duurstede, de kwantitatieve woonopgave binnen de gemeente, de geringe harde plancapaciteit en de hoge druk op de woningmarkt in de regio Utrecht, wordt geconcludeerd dat het toevoegen van de beoogde woningen past binnen de woningbehoefte van het marktgebied.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van inbreiding. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Voor het bepalen van de (indicatieve) marktruimte en actuele behoefte van de supermarkten is in de bijgevoegde rapportage een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd.

De supermarkten carroussel zorgt verder naar verwachting niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten in het verzorgingsgebied. Door de supermarkten carroussel neemt het aantal supermarktmeters met zo'n 109 m² winkelvloer-oppervlak af. Dit brengt de marktsituatie voor supermarkten richting 2030 in balans, zoals berekend in bijgevoegde rapportage. Bovendien wordt er geen nieuwe formule toegevoegd en functioneren de supermarkten nu ook al naast en met elkaar. Hierdoor blijven de bestaande verhouding hetzelfde en zal de concurrentiepositie tussen de supermarkten niet veranderen.

De spreiding van de supermarkten zorgt ervoor dat iedere supermarkt zijn eigen verzorgingsgebied bedient. Binnen het beoogde plan concentreert Jumbo zich met een marktconforme supermarkt op een goed bereikbare locatie met veel parkeergelegenheden. De nieuwe Jumbo richt zich daarmee vooral op het noordelijke deel van Wijk bij Duurstede (wijken De Geer en Noorderwaard). De nieuwe Lidl zal primair een wijkverzorgende functie hebben voor de wijk De Heul. Daarnaast zal de Lidl ook een verzorgende functie hebben voor heel Wijk bij Duurstede. Ook de vestigingen van Albert Heijn hebben een wijkverzorgende functie. Zij richten zich voornamelijk op inwoners uit de wijken De Horden, De Engk en de Binnenstad. Door de goede spreiding van het supermarktaanbod heeft iedere supermarkt zijn eigen verzorgingsgebied.

De supermarktcarrousel zorgt juist voor een versterking van de supermarktstructuur. Vanuit trends en ontwikkelingen zien we dat supermarkten schaalvergroting als belangrijkste toekomststrategie hebben. Binnen voorliggend plan realiseren zowel Jumbo als Lidl een marktconforme en toekomstbestendige supermarkt.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de supermarktcarrousel voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet wat betreft de beoogde woningbouw in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat voorliggende woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Rijksbeleid. Ook de supermarktcarrousel voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht

Op 10 maart 2021 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie provincie Utrecht (OPU) vastgesteld. 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 worden staan twee centrale 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 in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

Duurzaam en robuust bodem- en watersysteem

Een klein gedeelte van het plangebied op de locatie Langbroekseweg is aangewezen als Beschermingszone drinkwaterwinning. Drinkwaterbedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening. Voor de bescherming van de bestaande drinkwaterwinningen in de provincie is een beschermingszone drinkwaterwinning vastgesteld. In paragraaf 3.2.2 is getoetst aan de beschermingszone drinkwaterwinning.

Milieu en gezondheid

Het plangebied 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 voorliggend plan is aandacht voor de uitgangspunten zoals die bestaan voor de Groenblauwe structuur. Zo is bijvoorbeeld aandacht voor klimaatadaptatie door de toepassing van groene daken, groene gevels en worden zonnepanelen (locatie De Heul) aangebracht. Een deel van die zonnepanelen kunnen worden geplaatst boven een deel van het parkeerterrein.

Vitale steden en dorpen

Binnen het thema vitale steden en dorpen zijn de planlocaties gelegen in stedelijk gebied, op een klein stukje na van de locatie Langbroekseweg. De locaties Langbroekseweg en Hoogstraat en een gedeelte van De Heul zijn gelegen in bestaand winkelgebied.

De woningbouwopgave

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 infrastructuurele corridors.

In aanvulling wordt in de Omgevingsvisie onder voorwaarden ruimte geboden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).

Vanwege de spanning op de woningmarkt vindt de provincie het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen. De gemeente Wijk bij Duurstede maakt deel uit van de regio U16. Voor deze regio bestaat een gewenste netto toevoeging van 99.200-125.600 woningen in de periode 2020-2040 en een extra opgave van 27.600 tot 2050. Aangezien er nu al spanning bestaat op de woningmarkt, is het noodzakelijk om de woningbouwproductie te versnellen.

	Bekende plancapaciteit (hard, zacht en potentieel)	Gewenste netto toevoeging 2020- 2040 Bandbreedte		Doorkijk: extra opgave tot 2050
U16	133.500	99.200	125.600	27.600
Regio Amersfoort	25.500	26.100	31.000	7.200
Regio Foodvalley	5.200	7.900	9.100	2.000
Provincie	164.000	133.200	165.700	36.800

Woningbouwopgave in cijfers (Bron: Primos, 2020 en planmonitor provincie Utrecht december 2020)

Met voorliggend plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave door het mogelijk maken van onder andere appartementen en grondgebonden woningen.

Retail

Door de opkomst van het internet neemt het aantal fysieke winkelmeters steeds verder af. De binnensteden en dorpscentra komen daardoor onder druk te staan met als gevolg leegstand, verpaupering en ondermijning. Een duurzame retailstructuur is een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van de steden en dorpen. Het beleid is daarom er op gericht om de nieuwvestiging van retail te concentreren in het bestaand winkelgebied. Daarnaast wil de provincie zich met de gemeenten en ondernemingen inzetten voor een beleid gericht op versterking van de vitaliteit van de binnensteden en dorpen. Voor detailhandel in overwegend volumineuze goederen, waarvoor in de bestaande centra geen ruimte is, is in plannen die van kracht zijn nog voldoende planologische ruimte beschikbaar.

Locatie De Heul ligt gedeeltelijk buiten bestaand winkelgebied. De provinciale verordening biedt de mogelijkheid om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel toe te staan indien sprake is van de oprichting aansluitend aan het bestaand winkelgebied en sprake is van noodzaak met betrekking tot het economisch/maatschappelijk functioneren van het bestaand winkelgebied. Met de zogenoemde 'supermarktcarroussel' binnen voorliggend plan wordt voorzien in een beter evenwicht in het supermarktlandschap.

Aantrekkelijke landschappen

Het gehele plangebied behoort tot het landschapstype Rivierenland en kent de volgende kernkwaliteiten:

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

De provincie vraagt gemeenten en initiatiefnemers om bij ontwikkelingen – waar mogelijk - gebruik te maken van deze kernkwaliteiten. Omdat het voorliggende plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede is geen van de bovengenoemde kernkwaliteiten in het plangebied aanwezig.

Kernrandzone

De beoogde uitbreiding van de Jumbo supermarkt aan de Langbroekseweg ligt in een gebied dat in de Omgevingsvisie is aangewezen als kernrandzone. De kernrandzone is de zone in het landelijk gebied rondom een bebouwingskern. Het is het gedeelte van het landschap en het landelijk gebied dat direct aansluit aan het stedelijk gebied. Elke kern heeft een grotere of kleinere kernrandzone waar stadsrandactiviteiten/ -ontwikkelingen plaatsvinden. Deze zone om de Utrechtse kernen is van grote waarde voor de leefbaarheid van de kern als uitloopgebied en door de hier aanwezige stedelijke functies.

De bouw van extra functies in deze zone vraagt dan ook om een integrale visie op bebouwing en het landschap. Een belangrijk onderdeel bij de herinrichting van het plangebied is dat het plan moet bijdragen aan de landschappelijke kernwaarden.

De kwaliteitsverbetering kan onder meer worden verkregen door uitplaatsing van hinderlijke functies. In dit plan wordt de kwaliteitsverbetering verkregen door de uitplaatsing van de Lidl aan de Hoogstraat, waardoor het nieuw verkregen leefmilieu aan de Hoogstraat (met een aantrekkelijke woningbouwontwikkeling en/of maatschappelijke functies) de uitbreiding van de bestaande Jumbo aan de Langbroekseweg verantwoordt. De beperkte uitbreiding van de Jumbo wordt bovendien op zorgvuldige wijze ingepast in het landschap, waarmee – meer dan nu het geval is - een zachte overgang met het aangrenzende landschap is beoogd. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 2.2. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Gelet op het voorgaande voldoet de voorliggende ontwikkeling aan de voorwaarden voor ontwikkelingen in de 'Kernrandzone' zoals aangegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening:

- de verstedelijking gaat gepaard met versterking van de ruimtelijke kwaliteit die in een redelijke verhouding staat tot de aard en de omvang van de verstedelijking, tenzij de verstedelijking betrekking heeft op kernrandactiviteiten, en;
- de verstedelijking is ruimtelijk en landschappelijk goed inpasbaar en wordt in aansluiting op stedelijk gebied gerealiseerd, of in samenhang met overige verstedelijkte structuur, en;
- tijdige en duurzame realisatie van de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit is geborgd, en;
- omliggende functies worden niet onevenredig geschaad.

Toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed

Het gehele plangebied is gelegen in de archeologisch waardevolle zone. Het beleid voor deze zone richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Als ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn, wordt er aandacht gevraagd voor het op goede wijze uitvoeren van archeologisch onderzoek. Ook richt de provincie Utrecht zich op het versterken van de zichtbaarheid en de beleefbaarheid van archeologisch erfgoed, ook als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkeling. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Utrecht

De interim omgevingsverordening (IOVPU) is op 10 maart 2021 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 IOVPU geldt voor het plangebied dat het is aangewezen als stedelijk gebied, gedeeltelijk bestaand winkelgebied en een klein gedeelte kernrandzone binnen het landschapstype Rivierenland. Navolgend wordt ingegaan op de voor deze ontwikkelingen relevante regels uit de IOVPU.

Artikel 3.7 Instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater

Gezien de ligging van een klein gedeelte van het plangebied in 'Kwetsbare strategische grondwatervoorraad' dient een bestemmingsplan een beschrijving van het te voeren beleid ter zake en de wijze waarop het waterwinbelang in acht is genomen te bevatten.

De provincie Utrecht heeft de handreiking 'Grond- en oppervlaktewaterbescherming bronnen voor drinkwater bij ruimtelijke plannen' laten opstellen. In de handreiking is een stroomschema³ opgenomen waarmee een ruimtelijk plan / initiatief beoordeeld kan worden. Uit het stroomschema blijkt dat de functiewijziging (van volkstuin naar detailhandel) is toegestaan. Dit komt naar voren doordat de REFLECT score uit de REFLECT tabel⁴ van de huidige functie (volkstuinten = score 5) hoger is dan de nieuwe functie (terrein voor detailhandel en horeca = score 4,4).

Artikel 7.7 Beschermen en benutten van de cultuurhistorische hoofdstructuur

De cultuurhistorische hoofdstructuur bestaat uit vijf gebieden waaronder de archeologisch 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. De ontwikkeling vormt geen bedreiging voor de cultuurhistorische waarde, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.9 en 4.10.

³ Figuur 3.1 Handreiking (grond)waterbescherming. 26 januari 2015 (Geactualiseerd 1 okt 2018).

⁴ Bijlage 2 Handreiking (grond)waterbescherming. 26 januari 2015 (Geactualiseerd 1 okt 2018).

Artikel 7.9 Landschap

Zoals eerder aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van het landschap van Rivierenland. In de IOVPU is vastgelegd dat de kernkwaliteiten van het landschap niet onevenredig mogen worden aangetast. In het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Langbroekseweg is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap en is gekeken naar een zorgvuldige overgang tussen de bebouwing en het landschap.

Artikel 9.15 Verstedelijking

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'stedelijk gebied' van de provincie Utrecht. Verstedelijking wordt zo veel mogelijk binnen het stedelijk gebied voorzien en bij voorkeur, nabij knooppunten. De onderhavige verstedelijking vindt plaats binnen het stedelijk gebied.

Artikel 9.18 Detailhandel

In de regeling voor detailhandel wordt een onderscheid gemaakt in gebieden die zijn aangewezen als 'Bestaand winkelgebied' en 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'. Uitgangspunt is dat nieuwvestiging en uitbreiding van detailhandel, of het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel – zowel van reguliere als van volumieuze detailhandel – dient plaats te vinden op locaties binnen 'Bestaand winkelgebied'. Alleen wanneer wordt voldaan aan één van de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 9.18 lid 2 onder a t/m e, zijn deze activiteiten ook mogelijk op locaties binnen 'Detailhandel buiten bestaand winkelgebied'.

Met het behoud en versterken van bestaande winkelgebieden ('Bestaand winkelgebied') wordt niet beoogd om gevestigde belangen van detailhandelondernemers te beschermen – dan zou er immers sprake zijn van een economisch doel en van verboden marktordening – maar om de vitaliteit van bestaande detailhandelsvoorzieningen te optimaliseren. Deze gebieden zijn gelegen in het stedelijk gebied in de directe nabijheid van (grote) woonkernen waardoor grote aantallen mensen in de gelegenheid worden gesteld hun inkopen te doen op niet al te grote afstand van hun woning. Ook zijn deze bestaande winkelgebieden qua infrastructuur goed ontsloten en daarmee voor het winkelend publiek goed bereikbaar. Deze winkelgebieden leveren daarmee onmiskenbaar een belangrijke bijdrage aan de versterking van de kwaliteit van de leefomgeving. Uit een oogpunt van evenwichtige regulering van activiteiten moet het dan ook noodzakelijk worden geacht om het beleid te richten op behoud en versterking van de vitaliteit van deze bestaande winkelgebieden.

Met dit bestemmingsplan wordt een beperkte toevoeging van winkelloppervlak (circa 350 m²) voorzien aan een reeds gevestigd bedrijf (waarbij deze bovendien van elders in Wijk afkomstig is). Omdat dit een bestaand bedrijf betreft wordt gesteld dat geen sprake is van strijdigheid met de provinciale verordening. Daarnaast geldt dat de supermarktcarrusel juist zorgt voor een versterking van de supermarktstructuur, ondanks dat wordt gebouwd buiten bestaand winkelgebied, gelet op het samenvoegen van bestaande winkelgebieden in een en dezelfde kern. Vanuit trends en ontwikkelingen volgt dat supermarkten schaalvergroting als belangrijkste toekomststrategie hebben. Binnen voorliggend plan realiseren zowel Jumbo als Lidl een marktconforme en toekomstbestendige supermarkt.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling van onderhavig plan past binnen het door de provincie opgestelde beleid in de OPU en IOVPU.

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.

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 dien 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

In de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 zijn verschillende inbreidingslocaties aangegeven. Een groot deel daarvan is inmiddels ingevuld met voornamelijk appartementen en/of stadswoningen. De resterende inbreidingslocaties zijn in de Omgevingsvisie overgenomen. Dit geldt ook voor de locaties Hoogstraat 14 en De Heul die op de Visiekaart staan aangeduid voor inbreiding en herstructurering.



Kaart Omgevingsvisie Stedelijk Gebied (de planlocaties zijn blauw omcirkeld).

In algemene zin kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de stad Wijk bij Duurstede. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de herontwikkeling van het verouderde winkelcentrum De Heul, alsmede de sloop van het voormalige (en in slechte staat verkerende) zwembad en sporthal aan de Karolingersweg. Met de voorgenoemde ontwikkeling krijgt dit gebied een belangrijke kwalitatieve impuls. Met voorliggend plan wordt het realiseren van een aantrekkelijk en toekomstbestendig wijkwinkelcentrum De Heul mogelijk gemaakt, onder meer door het realiseren van een toekomstbestendige supermarkt. Voor de Hoogstraat wordt met het voorliggende plan voorzien in een transformatie naar een daar beter passende invulling met woningen of/ en maatschappelijke functies.

1) De herontwikkeling van locatie De Heul draagt bij aan de ambitie om betaalbare woningen te bouwen voor starters en ouderen. Het woningbouwprogramma voorziet in 96 appartementen en 8 studio's. Er is sprake van een divers woonprogramma en alle woningen zijn bereikbaar met een lift. Zo is sprake van een levensloopbestendig karakter en kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. De ontwikkeling voorziet zowel in twee- als driekamerappartementen, waarvan een groot deel bereikbaar c.q. beschikbaar is voor starters op de woningmarkt en/of eenpersoonshuishoudens. Tevens wordt voorzien in een achttal studio's op de begane grond, die bij uitstek geschikt zijn voor starters of eenpersoonshuishoudens. Daarmee sluit de voorgenoemde ontwikkeling aan bij de hoofdkeuzes van de omgevingsvisie.

2) Wijk bij Duurstede kiest voor het behoud en versterken van het groene karakter en streeft naar (natuur)inclusieve woongebieden. Voorliggende ontwikkeling komt daaraan tegemoet door de toepassing van groene daktuinen bij de beoogde appartementengebouwen op locatie De Heul. Daktuinen zorgen voor een vertraagde afvoer van

het hemelwater en dragen bij aan de biodiversiteit en het tegengaan van hittestress. Ook in de openbare ruimte is aandacht geschonken aan ruimte voor het terugbrengen van groen, waarbij hoofdzakelijk inheemse beplanting en bomen worden toegepast. Bomen zorgen voor schaduw en dragen eveneens bij aan het voorkomen van hittestress. Op deze wijze is ook de leefbaarheid op lange termijn gewaarborgd.

3) De voorliggende ontwikkeling draagt in belangrijke mate bij aan het in stand houden van het voorzieningenniveau. Zoals hierboven reeds beargumenteerd draagt de ontwikkeling bij aan de duurzame instandhouding van het wijkwinkelcentrum De Heul, dat thans sterk verouderd is. Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt het winkelcentrum een nieuwe impuls en is het klaar voor de toekomst. Dat geldt eveneens voor de Jumbo aan de Langbroekseweg, die haar winkelvloeroppervlak met 350 m² mag vergroten. De supermarktcarrusel draagt bij aan een duurzame instandhouding van het voorzieningenniveau, zonder het aanbod (in vierkante) meters te vergroten. Zowel het wijkwinkelcentrum, als de Jumbo aan de Langbroekseweg zijn gevestigd op goed bereikbare locaties binnen de stad Wijk bij Duurstede.

4) De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van nul-op-de-meterwoningen. Daarnaast wordt een deel van het beoogde parkeerterrein bij het wijkwinkelcentrum voorzien van overkappingen met zonnepanelen. Door het parkeren te combineren met energieopwekking wordt de schaarse ruimte optimaal benut, en wordt bovendien een bijdrage geleverd aan een klimaatneutraal Wijk bij Duurstede. Zoals reeds verwoord onder punt 2 wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk klimaatbestendig ingericht, waarbij hemelwater zo veel als mogelijk ter plaatse wordt geïnfiltreerd.

5) Ten aanzien van geluid (wegverkeerslawaai) wordt voldaan aan de thans geldende grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.3.

3.3.2 Woonvisie voor Wijk bij Duurstede 2016-2021

In december 2016 heeft de gemeente Wijk bij Duurstede de Woonvisie vastgesteld. In deze woonvisie wordt het wonen integraal belicht. De gemeente wil het huidige inwoneraantal minimaal op peil houden en ook graag nieuwe inwoners verwelkomen. De visie op het gebied van wonen voor de gemeente luidt: Onze 'Wijkse' samenleving is toekomstbestendig op het gebied van wonen indien alle inwoners van de gemeente Wijk bij Duurstede tevreden zijn als voor hen op ieder moment in hun levensfase, een duurzame passende woning binnen een redelijke termijn beschikbaar is, waarbij aandacht is voor zelfredzaamheid, sociale betrokkenheid in een schone, hele en veilige woonomgeving.

Om deze visie te realiseren is een driedelige missie geformuleerd, waarin onder meer de volgende beleidspunten naar voren komen:

- Inzetten op de realisatie van 125 nieuwbouwwoningen per jaar (in de categorieën < 60 m², 60-90 m², 90-120 m² en > 120 m²);
- Actief inzetten op doorstroming, waardoor woningen beschikbaar komen voor jongeren, gezinnen met kinderen, vergunninghouders en kwetsbare inwoners.

Vanuit de missie wordt op drie thema's ingezet. De drie thema's zijn:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
2. Wonen op maat.
3. Duurzaam wonen en leven.

De gemeente zet tijdens de looptijd van de woonvisie in op realisatie van 125 woningen per jaar. Bij nieuwbouw wordt vanuit de Woonvisie in ieder geval het volgende programma van eisen meegegeven:

- 35% sociale huur- en koopwoningen (20% huur en 15% koop), 35% middeldure huur- en koopwoningen en 30% vrije sector huur- en koopwoningen;
- 100% nul-op-de-meter woningen en gemiddelde GPR gebouwscore 7,5;
- 100% van de nieuwbouw woningen voldoen aan de basisprincipes van Bruikbaarheid, Toegankelijkheid, Bruikbaarheid en Veiligheid.

Toetsing

Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie. Zo wordt er danig ingespeeld op de drie geformuleerde thema's. Voorliggende ontwikkeling voorziet onder meer in de realisatie van betaalbare sociale huurappartementen (circa 36 van de 104 woningen in De Heul), waarbij wordt getracht doorstroming te bevorderen binnen de huidige voorraad van de sociale huurwoningen. De ontwikkeling voorziet zowel in twee- als driekamerappartementen, waarvan een groot deel bereikbaar c.q. beschikbaar is voor starters op de woningmarkt en/of eenpersoonshuishoudens. Tevens wordt voorzien in een achttal studio's op de begane grond, die bij uitstek geschikt zijn voor starters of eenpersoonshuishoudens. In De Heul wordt de hele opgave voor sociale woningen voor dit bestemmingsplan ingevuld. Indien op de locatie Hoogstraat woningen worden gebouwd, zullen dat geen sociale woningen zijn.

Ook wordt bijgedragen aan het derde en laatste thema van de woonvisie. De ambitie bestaat om een zeer duurzaam en energiezuinig woongebouw te realiseren. Winkelcentrum De Heul wordt voorzien van een groen dak (boven de Lidl). Het dakvlak lijkt onvoldoende ruimte te bieden voor het aantal zonnepanelen dat voor deze ambities nodig is. Om deze reden wordt de bouw van een overkapping ten behoeve van zonnepanelen boven een deel van de parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Dit tezamen maakt dat nadrukkelijk wordt beantwoord aan de uitgangspunten uit de woonvisie van de gemeente Wijk bij Duurstede.

Nieuwe woonvisie

Binnen afzienbare tijd wordt waarschijnlijk een nieuwe woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Verwacht wordt, dat dit plan ook past binnen die nieuwe woonvisie.

3.3.3 Structuurvisie detailhandel 2013

De gemeente vindt het belangrijk dat er een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningenaanbod is voor haar inwoners. Een aantrekkelijke binnenstad en goed functionerende buurtwinkelcentra zijn daarbij onontbeerlijk. De gemeente heeft echter beperkte middelen om de detailhandel te sturen. Het belangrijkste instrument is het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan bepaalt de gemeente waar en in welke omvang detailhandel mogelijk is. De toeristische bezoekers worden van groot belang geacht om het voorzieningenniveau van de binnenstad op peil te houden. Het is de

ambitie van de gemeente om de binnenstad als kernwinkelgebied verder te ontwikkelen tot aantrekkelijk verblijfsgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

In de Structuurvisie Detailhandel spreekt de gemeente Wijk bij Duurstede verder de wens uit om terug te gaan van 5 naar 4 supermarkten. Hierdoor ontstaat er een betere balans binnen het supermarktlandschap en wordt de toekomstbestendigheid van de voorzieningen vergoot. In de detailhandelsvisie wordt onderstreept dat winkelcentrum De Heul verouderd en niet toekomstbestendig is. In de detailhandelsvisie wordt daarom voorgesorteerd op voorliggende ontwikkeling. De gemeente wil graag dat de detailhandelsbestemming op de Hoogstraat verdwijnt. Jumbo supermarktketen heeft te kennen gegeven te streven naar 1 grote Jumbosupermarkt op de locatie Langbroekseweg. In dat geval verdwijnt de Jumbosupermarkt uit winkelcentrum De Heul en is er een mogelijkheid om de Lidl vestiging van de Hoogstraat te verhuizen naar winkelcentrum De Heul. De gemeente is bereid om in principe mee te werken aan een uitbreiding van het huidige aantal supermarktmeters en overige winkels (niet zijnde een supermarkt) in winkelcentrum De Heul.

Toetsing

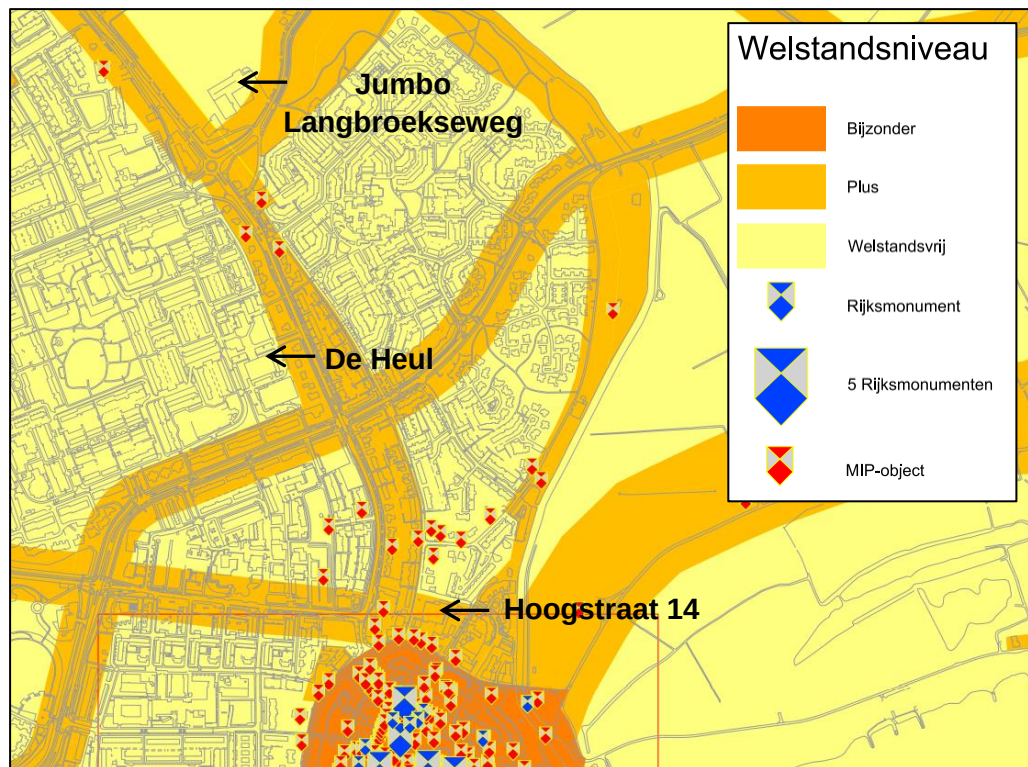
De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambities zoals vermeld in de gemeentelijke detailhandelsvisie. Het aantal supermarkten wordt teruggebracht van 5 naar 4. Daarnaast geldt dat de supermarktcarrousel zorgt voor een versterking van de supermarktstructuur. Er ontstaan 2 marktconforme en toekomstbestendige supermarkten.

3.3.4 Welstandsnota 2014

In Nederland staat de vormgeving van het collectieve beeld boven dat van het individuele object. Stedenbouw en architectuur zijn in Nederland van oudsher meer aan de orde van de dag dan bijvoorbeeld in België. Al sinds de 15de eeuw bestaan er in Nederland lokale verplichtingen ten aanzien van vormgevingsaspecten. In de Woningwet zijn verplichtingen aangegeven over het welstandsbeleid. Met deze welstandsnota en het hierin uitgedragen beleid wordt invulling gegeven het toegankelijk en toetsbaar maken van het welstandsbeleid. De welstandsnota is medio 2013 geactualiseerd vanwege nieuwe ontwikkelingen, veranderde inzichten en wetswijzigingen. De belangrijkste aanpassing betreft de introductie van een welstandsvrij gebied. Bouwplannen in dat gebied zullen niet langer worden getoetst aan welstandscriteria.

Toetsing

Op de navolgende afbeelding volgt een uitsnede van de welstandbeleidskaart met daarop de plandelen globaal aangeduid.



Uitsnede welstandsbeleidskaart met daarop de plandelen globaal aangeduid (Bron: Gemeente Wijk bij Duurstede).

Gezien de ligging van de locatie Hoogstraat 14 in de oksel van twee 'plus-linten' (belangrijke wegen die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen) geldt het plus niveau. In dat kader is voorzien in een beeldkwaliteitplan⁵ voor de locatie. De Hoogstraat is samen met de Zandweg een historische uitloper vanuit de oude binnenstad van Wijk bij Duurstede richting Utrecht. Binnen de Hoogstraat komen veel verschillende kenmerken voor die bijdragen aan een aangename variatie en beleving. Het bebouwingsbeeld, met overwegend ambachtelijke karakteristieken van begin 20^e eeuw, varieert in zowel de aard van de bebouwing als in de omvang ervan. Bij het ontwikkelen van nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met het karakter en de schaal van de huidige Hoogstraat, maar ook met hedendaagse vereisten als duurzaamheid en functionaliteit. In het beeldkwaliteitplan worden voorwaarden gesteld aan de inpassing in de omgeving en inrichting van de openbare ruimte, kleur- en materiaalgebruik, detaillering en stijlkenmerken.

Daarnaast dient vermeld te worden dat de overige twee locaties, De Heul en Langbroekseweg, (geheel) welstandsvrij zijn. In De Heul is er voor gekozen om het welstandsaspect te betrekken bij het overleg met omwonenden en winkeliers in een meedenkgroep. Aan deze groep heeft een vertegenwoordiger van de Welstandscommissie deelgenomen.

Conclusie

Het plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

⁵ Bureau Nieuwe Gracht (2021). Beeldkwaliteitplan Lidl-locatie Hoogstraat. 29 juli 2021.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project 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 getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van 104 woningen in De Heul en mogelijk 10 woningen aan de Hoogstraat, alsmede de beoogde supermarktcarrusel, kunnen worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarden van 2.000 woningen en een oppervlakte van 100 hectare. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden en is verwoord in een afzonderlijke rapportage⁶, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Alleen wat betreft natuur (soortenbescherming) en geluid is een beperkt negatief milieueffect niet uit te sluiten, maar dit is niet te kwalificeren als een belangrijk nadelig gevolg voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.(beoordelings) procedure te volgen.

⁶ SAB (2022). Vormvrije m.e.r.-beoordeling Wijk bij Duurstede, herontwikkeling locatie De Heul. Projectnummer: 190478.01. 23 februari 2022.

4.2 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van de plandelen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn hieronder verwoord, de volledige rapportages zijn in de bijlagen opgenomen.

Locatie Hoogstraat 14⁷

- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem plaatselijk bijmengingen met puin, metselpuin, baksteen, beton, sintels en slakken aangetroffen.
- Op het maaiveld of in de bodem zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- De eerder aangetoonde sterke verontreiniging met koper in de ondergrond is nog altijd aanwezig. Er is een sterke verontreiniging met koper aangetoond ter plaatse van de interventiewaardecontour uit voorgaand onderzoek, ter plaatse van het winkelpand en in de zuidoostelijke hoek van het terrein. Het is niet geheel uit te sluiten dat ter plaatse van het noordoostelijk deel van het terrein ook een sterke verontreiniging met koper voorkomen in het traject rond 1,0 m-mv.
- Daarnaast is in de zandige bovengrond een sterke verontreiniging met PAK en zink aangetoond. De sterke verontreiniging met PAK is in ieder geval onder een deel van het winkelpand aanwezig en de sterke verontreiniging met zink onder een deel van het winkelpand en aan de noordelijke rand van het parkeerterrein.
- Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het betreft een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987). De aangetoonde verontreiniging resulteert in de huidige situatie niet in onaanvaardbare risico's, omdat de verontreiniging volledig is afgedekt door bebouwing en verharding
- In het grondwater worden kwik, xylenen en tetrachlooretheen licht verhoogd aangetoond. De eerder aangetoonde sterk verhoogde concentratie barium is niet opnieuw gemeten.
- Er is geen verontreiniging met asbest in de grond aangetoond. De hypothese dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid van asbest kan worden verworpen.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie en dat de locatie hierdoor niet zonder meer geschikt is voor woningbouw. Voorafgaand aan woningbouw dient een bodemsanering plaats te vinden.

⁷ Lieveense Milieu B.V. (2020). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Hoogstraat 14 te Wijk bij Duurstede. Projectnummer: SOB014568. 27 november 2020.

Locatie De Heul⁸

- Het asfalt op de locatie is 11 tot 15 cm dik en kan op basis van de PAK-marker tests en GCMS-analyses beschouwd te worden als niet teerhoudend. Het asfalt is gefundeerd op zintuiglijk schoon zand.
- Tijdens het veldonderzoek zijn in de bodem plaatselijk sporen baksteen aangetroffen. In de ondergrond (0,8-1,5 m-mv) ter plaatse van boring 17 zijn tevens sporen puin waargenomen.
- Op het maaiveld en in de bodem zijn (uitgezonderd in de ondergrond t.p.v. boring 17) geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kwik en/of DDE aangetroffen.
- In de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, PAK, DDD en/of DDE aangetroffen.
- In de bovengrond is PFAS aangetroffen, namelijk maximaal 3,07 µg/kg aan PFOA en maximaal 2,43 µg/kg aan PFOS. Door de aanwezigheid van PFAS dient de kwaliteit van de bovengrond, indien op een andere locatie toegepast, beschouwd te worden als klasse Wonen uit het Besluit bodemkwaliteit.
- In het grondwater is maximaal een licht verhoogde concentraties barium aangetroffen.

De hypothese dat de locatie verdacht is voor bodemverontreiniging dient te worden geaccepteerd vanwege de licht verhoogde gehalten in de grond en de licht verhoogde concentratie in het grondwater. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er echter geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie (wonen/winkels) en de hierbij horende mogelijke grondtransactie. Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen.

Locatie Langbroekseweg⁹

- Tijdens het veldonderzoek is in de bodem plaatselijk een bijmenging met baksteen, kolengruis en puin waargenomen.
- Op het maaiveld is een asbestverdacht plaatje aangetroffen. Na analyse bleek deze niet asbesthoudend te zijn. Verder zijn op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen.
- In de bovenste 30 cm van de bodem worden over vrijwel de gehele locatie matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper en OCB's aangetroffen. Het volume sterk verontreinigde grond wordt geschat op circa 300 m³. Het betreft hiermee een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Zowel de verontreiniging met OCB's als de verontreiniging met koper is waarschijnlijk gerelateerd aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als boomgaard.
- Uit de uitgevoerde risicobeoordeling met Sanscrit blijkt dat zowel bij het huidige als het toekomstige gebruik geen sprake is van onaanvaardbare risico's als gevolg van de aangetoonde verontreinigingen.
- In de bodem is geen asbest aangetoond.

⁸ Lievense Milieu B.V. (2019). Asfaltonderzoek en verkennend bodemonderzoek. De Heul te Wijk bij Duurstede. Projectnummer: SOB011139.RAP001. 18 december 2019.

⁹ Lievense Milieu B.V. (2020). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Langbroekseweg te Wijk bij Duurstede. Projectnummer: SOB012781. 22 juni 2020.

- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium (van nature verhoogd) gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet aangetoond in concentraties die de streefwaarde overschrijden.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging welke niet met spoed gesaneerd behoeft te worden. Bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige verontreiniging met koper en OCB's en dienen sanerende maatregelen te worden getroffen, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Conclusie

Voor de plandelen Hoogstraat 14 en Langbroekseweg is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. In beide gevallen dienen sanerende maatregelen te worden getroffen in een nader te bepalen vorm. De middelen voor sanerende maatregelen zijn aanwezig. Met inachtneming van de sanerende maatregelen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Geluid (Wgh)

De mate waarin het geluid van wegen onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende wegen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende wegen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of de geluidbelasting binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Toetsing

Locatie Hoogstraat 14

De locatie aan de Hoogstraat is niet gelegen binnen de zone van geluidgezoneerde wegen. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet benodigd. Dit neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidsbelasting als gevolg van de omliggende 30 km/u wegen inzichtelijk dient te worden gemaakt. Zodoende is een beknopt akoestisch onderzoek naar wegverkeers-

lawaai¹⁰ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige notitie is opgenomen in de bijlagen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting op de gevels van geprojecteerde bebouwing maximaal 48 dB bedraagt, wat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting betreft.

In de huidige situatie bedraagt de geluidsbelasting op bestaande woningen 49 tot 50 dB(A). Voor de bestaande woningen betekent de transformatie naar woningen of een maatschappelijke functie een verbetering van de huidige situatie met circa 1 dB.

Locatie De Heul

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai¹¹ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen.

Aan de eisen ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt voldaan

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzone van de Zandweg en de Frankenburg. De berekende geluidbelasting ter plaatse van de geplande woningen ten gevolge van verkeer over deze wegen afzonderlijk bedraagt ten hoogste 48 dB (Lden) inclusief aftrek conform artikel 3.4 uit het RMG 2012. De optredende geluidbelasting overschrijdt de ten hoogste toelaatbare waarde van Lden 48 dB uit de Wet geluidhinder niet. Er wordt dus voldaan aan de Wet geluidhinder, aanvullend onderzoek is niet nodig.

Op de bestaande woningen zijn er wel overschrijdingen van de hoogst toelaatbare waarde Lden 48 dB ten gevolge van de Zandweg en de Frankenburg. Deze overschrijdingen zijn in de huidige situatie aanwezig. Bij de Zandweg neemt de geluidbelasting ten gevolge van het plan iets toe. Doordat de overschrijding ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde afgerond 1 dB bedraagt, is er geen sprake van een significante toename als hiervoor wordt aangesloten bij het reconstructie-effect van weg-aanpassingen.

Ook ten gevolge van de Frankenburg wordt een lichte toename van 1 dB berekend. Deze lichte toename komt hoofdzakelijk door de autonome groei en is niet aan het plan toe te rekenen. Hierdoor is er voor deze wegen geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Gemeentelijk geluidbeleid en een goede ruimtelijke ordening

In het kader van het gemeentelijk geluidbeleid en een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de wegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur ook akoestisch onderzocht. Uit de berekening volgt dat de geluiduitstraling vanwege het verkeer over de Madelinushof/Karolingersweg (toegangsweg) onder de voorkeursgrenswaarde blijft als deze weg uitgevoerd wordt in asfalt. Een verdere

¹⁰ Sweco (2021). Geluidberekening Hoogstraat Wijk bij Duurstede op nieuwbouw. Projectnummer: 374506. 5 juli 2021.

¹¹ Sweco (2022). Akoestisch onderzoek. De Heul in Wijk bij Duurstede. Projectnummer: 374506. 8 februari 2022.

geluidreductie met een stiller wegdektype is onderzocht. Dit blijkt niet mogelijk omdat het motorgeluid bij lage snelheden overheerst boven het bandengeluid. Voor de bestaande Karolingersweg geldt dat uitvoering in stille elementenverharding ter plaatse van de woningen Karolingersweg 4 t/m 10 de voorkeursgrenswaarde waarborgt, dit in plaats van de huidige standaardelementen verharding. De genoemde maatregelen aan de weg worden toegepast: asfalt op de toegangsweg (Madelinus-hof/Karolingersweg) en stille elementenverharding ter hoogte van de Karolingersweg 4 tot en met 10.

Locatie Langbroekseweg

Op de locatie Langbroekseweg worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Derhalve is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet benodigd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Locatie Hoogstraat

De verkeersgeneratie voor de locatie Hoogstraat zal in de toekomstige situatie afnemen (zie paragraaf 4.11). Zodoende wordt bijgedragen aan een verbetering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Locatie De Heul

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd voor locatie De Heul¹². Dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten besproken.

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan ruimschoots voldoet aan de NIBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zoals navolgend weergegeven. Daardoor zal het plan 'Niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook ligt de luchtkwaliteit ter plaatse ruim onder de landelijke normen, zoals eveneens navolgend weergegeven. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

¹² SAB (2021). Quick Scan luchtkwaliteit. Wijk bij Duurstede - centrumontwikkeling. Projectnummer: 190478.01. 20 januari 2021.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	795
Aandeel vrachtverkeer	1,00%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,48
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Berekende luchtkwaliteitsbijdrage vanwege de verkeersaantrekkende werking (Bron: SAB).

	Concentraties ter hoogte van de Graaf van Lynden van Sandenburgweg			fijn stof (PM ₁₀), jaargem. concentratie			fijn stof (PM _{2.5}), jaargem. con- centratie
	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	NSL- monitoring- stool	NIBM-tool	Totaal	
2019	17.0 µg/m ³	0.48 µg/m ³	17.5 µg/m ³	18.8µg/m ³	0.12 µg/m ³	19.0 µg/m ³	11.3 µg/m ³
2020	16.5 µg/m ³	0.48 µg/m ³	17.0 µg/m ³	18.5µg/m ³	0.12 µg/m ³	18.7 µg/m ³	11.5 µg/m ³
2030	11.1µg/m ³	0.48 µg/m ³	11.6 µg/m ³	15.9µg/m ³	0.12 µg/m ³	16.1 µg/m ³	9.2 µg/m ³
Grenswaarde			40 µg/m ³			40 µg/m ³	25 µg/m ³
WHO advies- waarde			40 µg/m ³			20 µg/m ³	10 µg/m ³

Totale concentraties nabij plangebied (Bron: SAB).

Locatie Langbroekseweg

De uitbreiding van de supermarkt aan de Langbroekseweg betreft slechts een uitbreiding van 350 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Hoewel de beoogde toevoeging ter plaatse leidt tot een toename van 280 verkeersbewegingen per etmaal. Hieruit volgt:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	280
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Het plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)¹³ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan bedrijven en milieuzonering¹⁴ uitgevoerd. Deze memo is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit de quick scan besproken.

¹³ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

¹⁴ SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Wijk bij Duurstede. Projectnummer: 190478.01. 22 juni 2021.

Locatie Hoogstraat

Situatie ontwikkellocatie

De locatie ligt tussen de Hoogstraat, Singel en Langs de Rijn in. De locatie is - met de aanwezigheid van centrum- en bedrijfsfuncties en horeca - te beschouwen als 'gemengd gebied'.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

Het voornemen bestaat om op de vrijkomende locatie aan de Hoogstraat woningbouw óf een maatschappelijke voorziening te realiseren. Na sloop van de supermarkt biedt de locatie ruimte aan 10 woningen en/of een maatschappelijke voorziening van 1.500 m² brutovloeroppervlak. Woningen zijn niet aan te merken als een hinderveroorzakende functie, maatschappelijke voorzieningen daarentegen wel.

Worst-case wordt uitgegaan van een kinderdagverblijf. Een kinderdagverblijf is op basis van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering aan te merken als een inrichting in milieucategorie 2, waarvoor een indicatieve richtafstand van 30 meter geldt vanwege het aspect geluid. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan deze richtafstand worden teruggebracht tot 10 meter.

De dichtstbijzijnde woning is op circa 3 meter afstand gesitueerd, aan de Hoogstraat 12. Derhalve wordt niet zonder meer voldaan aan de gereduceerde richtafstand. Ook voor de woningen aan de Hoogstraat 10 en 16 wordt niet aan de gereduceerde richtafstand voldaan. Hiertoe is voorzien in een akoestisch onderzoek¹⁵, op basis waarvan het volgende kan worden geconcludeerd:

Uit de resultaten blijkt dat het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van de stemgeluiden op de buitenspeelplaats op de gevels van de woningen ten hoogste 60 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) ter plaatse van de Hoogstraat 10 en 12. Met een scherm van 2 meter hoog en 18 meter lang kan de $L_{Ar,LT}$ worden teruggebracht naar respectievelijk 51 dB(A) en 53 dB(A). Verder terugdringen kan door het aantal kinderen dat buiten kan spelen te verminderen. Een hoger scherm levert te weinig aan geluidreductie op. De geluidbelasting ter plaatse van de Hoogstraat 10 en 12 is hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A) zoals opgenomen onder stap 2 in de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering. Onder stap 3 van de VNG publicatie is het echter mogelijk om een geluidsbelasting tot 55 dB(A) toe te staan. Dit moet dan wel voldoende gemotiveerd worden. De motivatie voor het toestaan van de geluidsbelasting van maximaal 53 dB(A) is gelegen in het feit dat er al een geluidsreducerende voorzieningen getroffen gaat worden en dat verdere uitbreiding van die voorziening niet leidt tot een kosteneffectieve verdere geluidreductie. Daarnaast is er in de huidige situatie ook al sprake van een zekere verhoogde geluidsbelasting als gevolg van de thans aanwezige supermarkt waarbij de loslocatie van de vrachtwagens direct aan de terreingrens met de woning aan de Hoogstraat 12 is gelegen. Het voorgestelde geluidsscherp zal ook niet leiden tot een verslechtering van het aan- of uitzicht omdat er in de huidige situatie ook al sprake is van bebouwing en een geluidsscherp ter plaatse van de woning aan

¹⁵ Sweco (2021). Akoestisch onderzoek Kinderdagverblijf Hoogstraat. Projectnummer: 374506. 15 oktober 2021.

de Hoogstraat 12. Met de te treffen voorziening is er daarom sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de woningen in de nabijheid van het kinderdagverblijf.

Uit de resultaten van de maximale geluidniveaus blijkt dat de L_{Amax} maximaal 64 dB(A) is. Dit is onder de aanbevolen maximale geluidniveau van 70 dB(A) in de dagperiode.

Ten aanzien van de geluidsbelasting in de buitenruimte (tuin achter Hoogstraat 12) kan opgemerkt worden dat de aanwezige garage in combinatie met het noodzakelijke geluidscherm zorgt voor een zekere geluidafscherming waardoor ook in de buitenruimte sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Ondanks dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat zal er overigens wel sprake zijn van hoorbaar geluid als gevolg van spelende kinderen bij het kinderdagverblijf maar ook van hoorbaar geluid als gevolg van rijdende en parkerende personenwagens op de openbare weg.

Omdat de definitieve invulling van het plangebied op dit moment nog niet bekend is en de inrichting van het plangebied nog kan wijzigen, wordt in de regels van de bestemming 'Gemengd - 2' een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarin is bepaald dat het gebruik van de gronden voor kinderdagopvang uitsluitend is toegestaan indien met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat in de geluidgevoelige ruimten van omliggende woningen een binnenwaarde van 35 dB(A) gegarandeerd is, al dan niet door het treffen van geluidwerende voorzieningen. Daarnaast is een regeling opgenomen ten behoeve van een langtijdgemiddeld niveau van ten hoogste 53 dB(A) (gedurende de dagperiode) ter plaatse van de gevels van de Hoogstraat 12 en 51 dB(A) (gedurende de dagperiode) ter plaatse van de gevels van de Hoogstraat 10. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen in voldoende mate gewaarborgd.

Voor overige maatschappelijke voorzieningen – zoals een (tand)artsenpraktijk of apotheek – geldt dat dit inrichtingen in milieucategorie 1 betreffen. Voor dergelijke voorzieningen geldt een indicatieve richtafstand van 10 meter. Omdat sprake is van een gemengd gebied kan deze richtafstand worden teruggebracht tot 0 meter. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen in voldoende mate gewaarborgd.

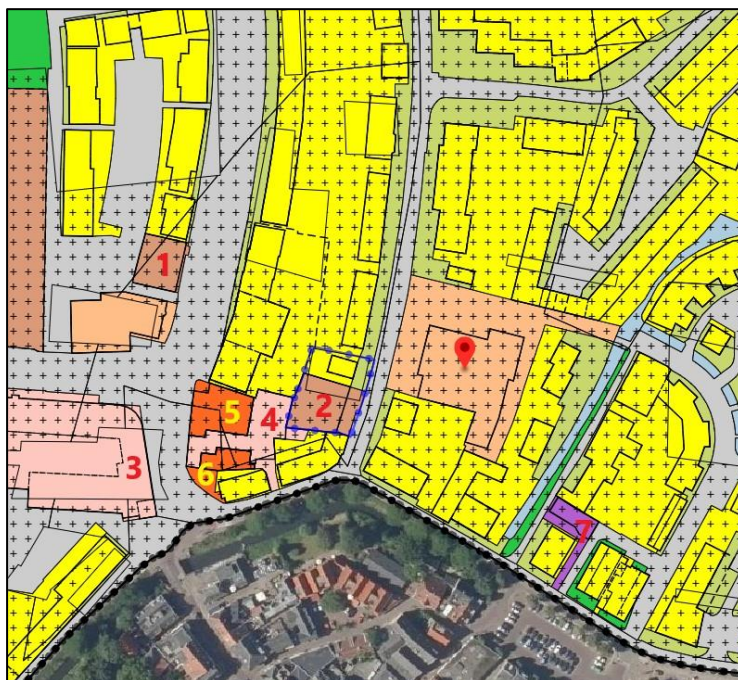
Hinder van omliggende bedrijvigheid op het plangebied

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 worden immers aangeduid als milieuhindergevoelig.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016'. Hieronder wordt het geldende bestemmingsplan en haar mogelijkheden beschouwd in de omgeving van het plangebied.

In de eerste ring rondom het plangebied zijn enkel woningen bestemd. Wel zijn er enkele functieaanduidingen in de verdere omgeving gelegen. Deze zijn genummerd op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan. In onderstaande tabel zijn de ver-

schillende functies in de directe omgeving opgenomen. De afstanden zijn gemeten van het bedrijfsperceel tot aan de beoogde woningen in het plangebied.



Planlocatie (punaise) binnen bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' (ruimtelijkeplannen.nl).

Voor nummer 2 in voorgaande figuur, Hoogstraat 3-5, is een omgevingsvergunning onherroepelijk vastgesteld (2019-06-25). Het betreft een voormalige fitnesscentrum met bijbehorende loods. Hierbij is de maatschappelijke functie te komen vervallen en zijn er twee halfvrijstaande woningen beoogd. Woningen vallen niet onder het begrip hinderveroorzakende functies. In theorie kan zich in de bestaande bebouwing opnieuw een maatschappelijke voorziening vestigen. In dat geval vormen de woningen aan de Hoogstraat 5, 10 en 12 een belemmering voor de milieuruimte c.q. ruimtelijke uitstraling van de maatschappelijke functie. Deze woningen zijn immers dichterbij gelegen dan de beoogde woningen in het voorliggende plangebied. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd. Aan de zuidzijde van de Singel is het bestemmingsplan Binnenstad (2010-06-29) gelegen. Binnen dit bestemmingsplan zijn op korte afstand van het plangebied geen hinderveroorzakende functies gelegen. Derhalve is dit bestemmingsplan niet nader beschouwd.

Nr	Functieaanduiding	Toegestaan	Categorie	Grootste afstand [m]	Gereduceerde afstand [m]	Afstand tot woning [± m]	Vol-doet
1	Maatschappelijk	maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen een kerk, dorpshuis, school, museum, kinderopvang, huisartsenpraktijk, zorgcentrum en gemeentehuis	2	30	10	100	Ja
2	komen te vervallen	n.v.t.	-	-	-	-	-
3	Centrum	Detailhandel en dienstverlening	3.1	50	30	110	Ja
4	Centrum	Detailhandel en dienstverlening	3.1	50	30	45	Ja
5	Horeca	Horeca t/m categorie 2	2	30	10	60	Ja
6	Horeca	Horeca t/m categorie 2	2	30	10	85	ja
7	Bedrijf	Bedrijven behorende tot categorie 1 en 2	2	30	10	55	ja

Bestemmingen en functies rondom het plangebied met bijbehorende afstanden (Bron: SAB).

Uit de tabel blijkt dat alle functies verder van het plangebied afgelegen zijn dan de grootste afstand in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hierdoor vormen ze allen geen belemmering.

Locatie De Heul

Situatie ontwikkellocatie

De locatie ligt tussen de Badorfstraat, Birkastraat en Karolingersweg in. Het winkelcentrum en haar omgeving kan beschouwd worden als een 'gemengd gebied.'

Hinder van de ontwikkelingslocatie

Op de ontwikkelingslocatie worden hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt in de vorm van een supermarkt, en overige reeds bestaande winkels onder de bestemming bedrijven tot en met categorie 2 en een horeca functie eveneens tot en met categorie 2. Naast de bedrijvigheid worden er op de verdieping(en) 104 woningen gerealiseerd. De afstand tussen de hinderveroorzakende functies en de hindergevoelige functies bedraagt daarmee 0 meter. In onderstaande tabel zijn de functies opgenomen met de afstand tot de meest nabij gelegen hindergevoelige functies.

Functieaanduiding	Toegestaan	Grootste afstand gemengd gebied [m]	Categorie rustig gebied	Afstand tot woning [± m]	Voldoet
Supermarkt	Supermarkten, warenhuizen	0	1	0	Ja
Gemengd	Detailhandel, bedrijven t/m categorie 2 en dienstverlening	10	2	0	Nee
Horeca	Horeca t/m categorie 2	10	2	0	Nee

Bestemmingen en functies rondom het plangebied met de bijbehorende richtafstanden.

Uit de tabel blijkt dat er verschillende functies zijn waarbij de grootste afstand groter is dan de afstand tot de meest nabij gelegen hindergevoelige functie. Belemmeringen zijn derhalve niet zonder meer uit te sluiten. De grootste afstand wordt veroorzaakt door het aspect geluid. Een onderzoek industrielawaai is voor deze locatie benodigd.

Sweco heeft derhalve een akoestisch onderzoek¹⁶ uitgevoerd. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort besproken.

De geluiduitstraling van het winkelcentrum is onderzocht. De hoogst gevonden waarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is bij de te realiseren appartementen 50 dB(A), dit is niet hoger dan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie. Bij de bestaande woningen wordt ook voldaan aan de richtwaarde van ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Er zijn ten aanzien van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geen aanvullende maatregelen of maatwerkvoorschriften noodzakelijk.

Daarnaast zijn de piekgeluiden onderzocht. De maximale geluidniveaus (L_{Amax}) worden voornamelijk veroorzaakt door het optrekken van vrachtwagens en het dichtslaan van portieren. Dit is het geval in de dag- en nachtperiode met maximale geluidniveaus

¹⁶ Sweco (2022). Akoestisch onderzoek. De Heul in Wijk bij Duurstede. Projectnummer: 374506. 8 februari 2022.

van respectievelijk 84 dB(A) en 64 dB(A). In de dagperiode worden wettelijk gezien geen eisen gesteld aan de hoogte van het maximale geluidniveau veroorzaakt door activiteiten die in nauw verband staan met laden en lossen in de dagperiode. Als deze bronnen buiten beschouwing worden gehouden wordt voldaan aan de grenswaarde in de dagperiode uit stap 3 van de VNG-publicatie. In de avondperiode bedraagt het maximale geluidniveau maximaal 75 dB(A) als gevolg van het dichtslaan van autoportieren, deze bron is niet alleen toe te schrijven tot het winkelcentrum aangezien het een openbaarparkeerterrein betreft. Als deze buiten beschouwing worden gelaten, dan is het maximale geluidniveau maximaal 66 dB(A) ten gevolge van het rijden van winkelwagens. De ten hoogste toelaatbare waarde van 65 dB(A) in de avondperiode wordt hiermee overschreden met 1 dB(A). De binnenwaarde voor L_{Amax} van 50 dB(A) is wel te garanderen. De overschrijding wordt hiermee als acceptabel geacht. In de nachtperiode wordt de overschrijding veroorzaakt door het rustig optrekken van een vrachtwagen. Doordat geluidreducerende voorzieningen ingrijpend zijn en niet in verhouding staan tot de mate van overschrijding, en doordat het binnenniveau in de woningen naar verwachting wel aan de norm kan voldoen, wordt geconcludeerd dat er in de nachtperiode sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de bestaande en nieuwe woningen.

Tot slot is de indirecte hinder bepaald, dit wordt veroorzaakt door verkeer van en naar de inrichting op de drukste dag van de week (zaterdag). Het equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) ten gevolge van indirecte hinder op de gevel van de nieuwbouwappartementen is ten hoogste 60 dB(A) en bij woningen van derden ten hoogste 55 dB(A) etmaalwaarde. Geconcludeerd wordt dat er na de realisatie van het plan voor het onderdeel industrielawaai sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de bestaande en nieuwe woningen.

Voor het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting is er conform het gemeentelijk geluidbeleid een onderzoek gedaan naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. Hierbij is rekening gehouden met de cumulatie van alleen akoestisch relevante bronnen (ook 30 km/uur wegen). Op basis van hoofdstuk 2 van bijlage I van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 is vastgesteld dat er geen sprake is van een relevante blootstelling door verschillende bronnen. In het geval van de nieuwbouw en ook de bestaande woningen zijn er geen woningen aanwezig die door meerdere lawaaibronnen een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB hebben. Er is geen samenloop van verschillende bronnen.

Pas bij de feitelijke invulling van het vastgestelde plan moeten separate bedrijven, wanneer deze meldingsplichting zijn volgens het Activiteitenbesluit, een melding indienen waarbij wordt aangetoond dat het aspect geluid voldoet aan de toepasselijke grenswaarden.

Naar verwachting zal in ieder geval de supermarkt meldingsplichtig zijn in het kader van het Activiteitenbesluit. Voor deze specifieke inrichting is uit het akoestisch onderzoek af te leiden dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen van Blok A en de woningen aan de Zandweg en Karolingersweg vrijwel volledig bepaald wordt door de geluidsbronnen van de supermarkt. Geconcludeerd kan daarmee worden dat de supermarkt kan voldoen aan de grenswaarden voor de langtijd-gemiddelde beoordelingsniveaus zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er kan

echter niet voldaan worden aan de grenswaarden voor de maximale geluidsniveaus gedurende de avond- en nachtperiode. Daarvoor zullen, in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure, maatwerkvoorschriften opgesteld moeten worden. De motivatie voor het vaststellen van deze maatwerkvoorschriften is identiek aan de motivatie die is opgesteld voor de afweging rondom een goede ruimtelijke ordening.

Hinder in de omgeving van de ontwikkelingslocatie

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 worden immers aangeduid als milieuhindergevoelig.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016.' Hieronder wordt het geldende bestemmingsplan en haar mogelijkheden beschouwd in de omgeving van het plangebied.

Er zijn enkele functieaanduidingen in de verdere omgeving gelegen welke mogelijk hinder kunnen veroorzaken. Deze zijn genummerd op onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan. In de gemengde functie boven de bullet is een kruis gezet aangezien deze bij het plangebied zelf hoort. In tabel 3 zijn de verschillende functies in de directe omgeving opgenomen. De afstanden zijn gemeten van het bedrijfsperceel tot aan de beoogde woningen in het plangebied.



Planlocatie (punaise) binnen bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' (ruimtelijkeplannen.nl).

Nr	Functieaanduiding	Toegestaan	Grootste afstand gemengd gebied [m]	Categorie rustig gebied	Afstand tot woning [± m]	Voldoet
1	Maatschappelijk	maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen een kerk, dorps huis, school, museum, kinderopvang, huisartsenpraktijk, zorgcentrum en gemeentehuis	10	2	30	Ja
2	Gemengd	Detailhandel, bedrijven t/m categorie 2 en dienstverlening	10	2	40	Ja
3	Bedrijf	Bedrijven behorende tot categorie 1 en 2	10	2	170	Ja
4	Gemengd	Detailhandel, bedrijven t/m categorie 2 en dienstverlening	10	2	60	Ja

Bestemmingen en functies rondom het plangebied met de bijbehorende richtafstanden

Uit de tabel blijkt dat de verschillende functies allen verder van het plangebied afgelegen zijn dan de grootste afstand in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hierdoor vormen ze allen geen belemmering.

Locatie Langbroekseweg

Situatie ontwikkellocatie

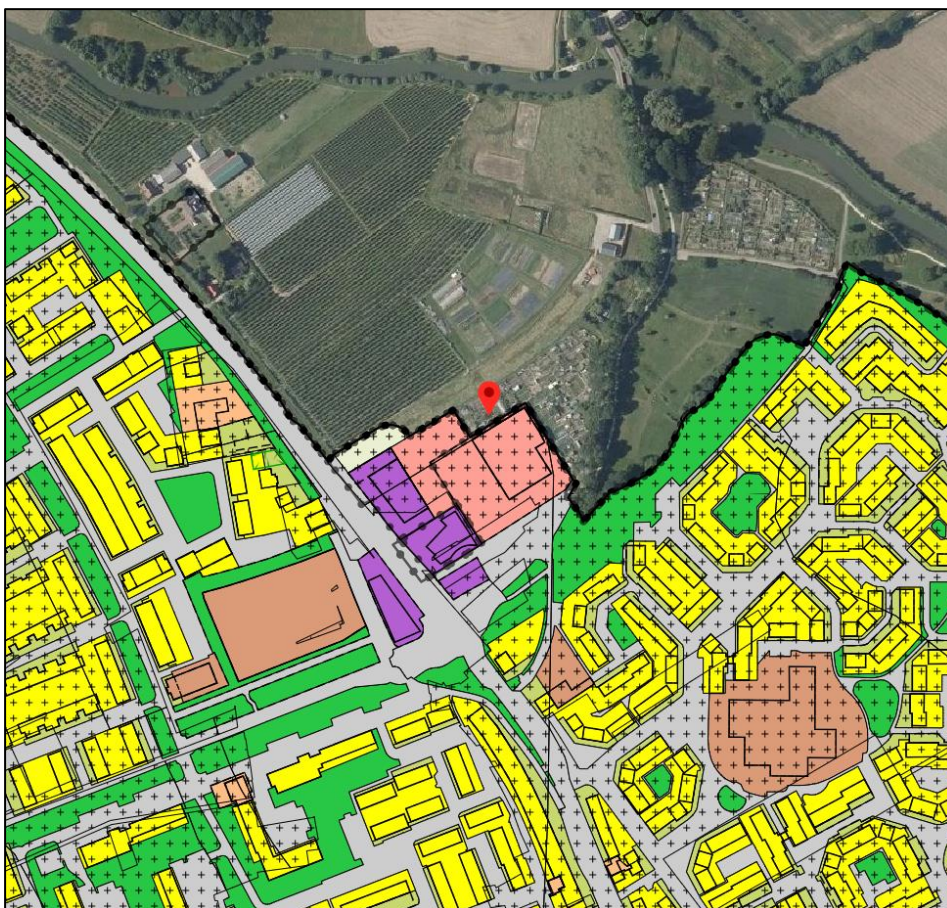
De locatie is gelegen aan de noordkant van Wijk bij Duurstede, tussen de Langbroekseweg en Graaf van Lynden van Sandenburgweg in. De locatie met een Jumbo, Welkoop, autogaragebedrijf en een tankstation kan beschouwd worden als 'gemengd gebied'.

Hinder van de ontwikkelingslocatie

Op de ontwikkelingslocatie vindt een uitbreiding van een hinderveroorzakende functie plaats, namelijk de uitbreiding van een supermarkt.

De locatie is gelegen op de rand van het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016.' Door de uitbreiding van de supermarkt zal ook de grens van dit bestemmingsplan in noordelijke richting opschuiven. Hieronder wordt het effect van de uitbreiding van de supermarkt op de omgeving beschouwd.

Een supermarkt valt onder categorie 1 volgens de VNG publicatie met een grootste afstand voor geluid van 10 meter. De omliggende bedrijven zijn niet hindergevoelig. De meest dichtstbijzijnde hindergevoelige functies betreffen de woningen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. Deze woningen liggen op circa 140 meter van het plangebied. Derhalve vormen zij geen belemmering voor de ontwikkeling en visa versa.



Planlocatie (punaise) binnen bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016'.

Hinder in de omgeving van de ontwikkelingslocatie

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. Een supermarkt wordt niet beschouwd als milieuhindergevoelig. Derhalve hoeft dit niet nader onderzocht te worden.

Conclusie

Voor de verschillende locaties zijn hieronder in het kort de conclusies opgenomen.

- Uit de analyse voor bedrijven- en milieuzonering voor de Hoogstraat blijkt dat een maatschappelijke voorziening in de vorm van kinderdagopvang mogelijk hinder veroorzaakt naar bestaande woningen in de omgeving. Om eventuele hinder te voorkomen is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Indien de gronden worden gebruikt voor kinderdagopvang dient met een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de omliggende woningen voldaan wordt aan de binnenwaarde van 35 dB(A) en aan een langtijdgemiddeld niveau van ten hoogste 53 dB(A) (gedurende de dagperiode) ter plaatse van de gevels van de Hoogstraat 12 en 51 dB(A) (gedurende de dagperiode) ter plaatse van de gevels van de Hoogstraat 10. De maatregelen die hiervoor nodig zijn dienen gerealiseerd en in stand worden gehouden. Dit is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Voor de realisatie van woningen op de locatie aan de Hoogstraat geldt dat de hindergevoelige functies in de omgeving op voldoende afstand liggen.

- Bij de locatie De Heul worden hinderveroorzakende functies beoogd binnen de richtafstand van hindergevoelige functies en visa versa. Derhalve is hier een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluiduitstraling van het winkelcentrum (en eventueel andere meldingsplichtige inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit) om maatwerkvoorschriften vraagt.
- Uit de analyse voor bedrijven- en milieuzonering voor de uitbreiding van de supermarkt aan de Langbroekseweg komen geen belemmeringen naar voren. De supermarkt zelf is niet aan te merken als hindergevoelig en de hindergevoelige functies zijn op geruime afstand gelegen van de grootste afstand wegens geluid van de supermarkt.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

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. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan externe veiligheid¹⁷ uitgevoerd voor het plandeel Hoogstraat 14. Deze memo is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit de quick scan externe veiligheid besproken.

Voor de overige plandelen is geen onderzoek benodigd aangezien deze niet binnen de invloedsgebieden van de omliggende risicobronnen zijn gelegen (zie navolgende

¹⁷ SAB (2021). Quick scan Externe Veiligheid. Lidl locatie, Hoogstraat, Wijk bij Duurstede. Projectnummer: 190478.01. 22 juni 2021.

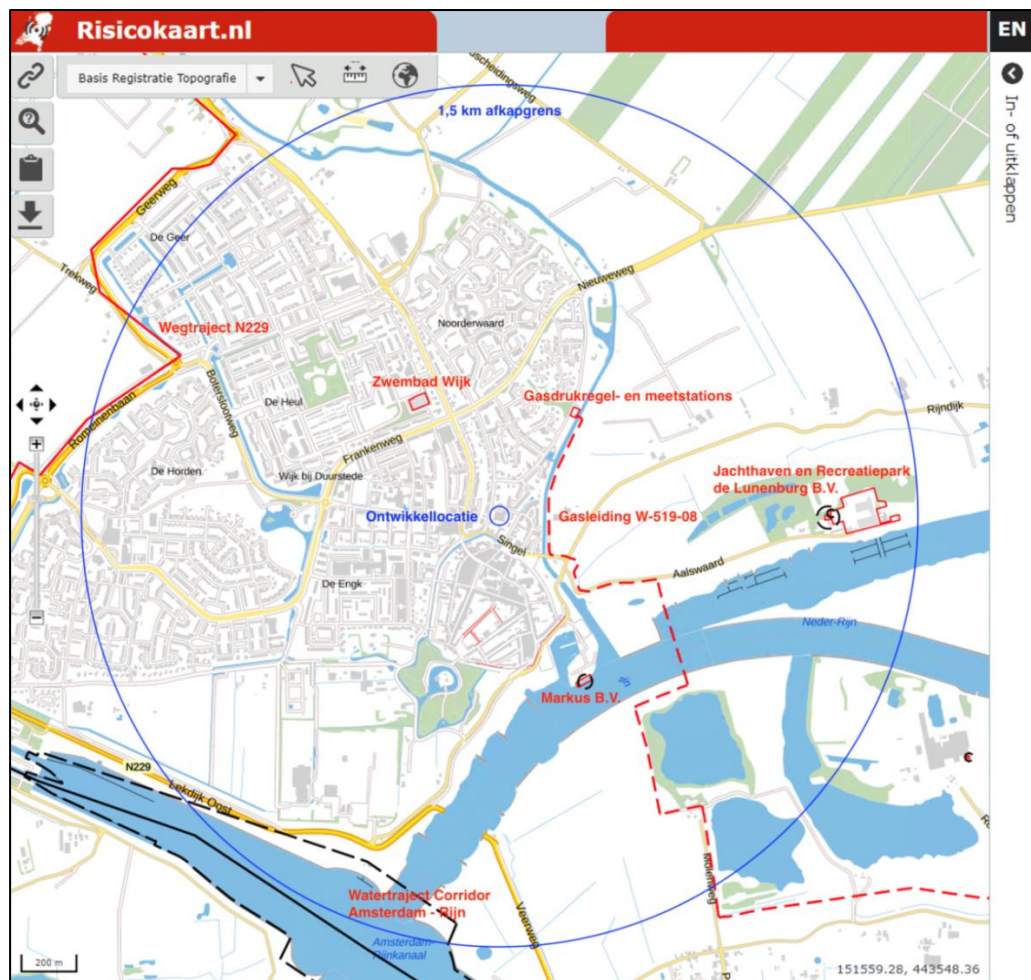
afbeelding). De risicobronnen liggen op voldoende afstand van de overige plandelen. Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat de risicovolle inrichting 'Zwembad Wijk' – waar sprake is van de opslag van chloorbleekloog – met voorliggende ontwikkeling beëindigd (en gesloopt) wordt. Deze risicobron is derhalve buiten beschouwing gelaten.

Risico-inventarisatie

Voor het plandeel aan de Hoogstraat 14 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 globale ligging van de ontwikkellocatie en de 1,5 kilometer grens zijn in blauw aangeduid.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding ontwikkellocatie (Bron: risicokaart.nl).

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie zijn risicovolle inrichtingen gevestigd. Deze relevante inrichtingen hebben de volgende kenmerken:

Naam inrichting	Installatie	Invloedsgebied Plaatsgebonden risico	Invloedsgebied Groepsrisico	Afstand tot ontwikkellocatie
Gasdrukregel- en meetstation ¹⁸	Gas Ontvangst Station Eneco Energie	50 meter	80 meter	± 420 meter
Jachthaven en Recreatiepark de Lunenburg B.V.	Bovengrondse propaantank 4.800 liter	15 meter	190 meter ¹⁹	± 1.150 meter

Het bunkerschip Markus is niet meegenomen in bovenstaande tabel. Het bunkerschip Markus is verwijderd en er is tot 2 keer toe een voorbereidingsbesluit genomen om de verwijdering zeker te blijven stellen. Overigens ligt de ontwikkellocatie ruim buiten het invloedsgebied (groepsrisico met circa 190 meter) van het voormalige bunkerschip. Ook Zwembad Wijk is in dit onderzoek niet meegenomen, aangezien dit zwembad met de beoogde ontwikkeling definitief verdwijnt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie ruim buiten het invloedsgebied van de risicovolle inrichtingen valt, een nadere beschouwing is derhalve niet noodzakelijk. Dit type risicobronnen vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

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 invloedsgebied van de risicobron bepaald. Deze buisleiding heeft de volgende kenmerken:

Gasleiding	Uitwendige diameter aardgasleiding	Werkdruk	Invloedsgebied 100%- letaliteitsgrens	Invloedsgebied 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 invloedsgebied 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.

¹⁸ Dit gasdrukregel- en meetstation kent volgens de risicokaart geen risicoafstanden, derhalve zijn hiervoor volledigheidshalve de afstanden van de bijbehorende gasleiding opgenomen.

¹⁹ Conform de Afstandentabel propaanreservoirs (RIVM, 24 juli 2006) en TNO-rapport Technologieverkenning Mijden Groot Gevaar: BLEVE (februari 2012) geldt voor warme BLEVE bij een tankauto een effectafstand van 190 meter.

Transport over water

Binnen een straal van 1,5 kilometer van de ontwikkellocatie bevindt zich één watertraject waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Aan de hand van de Regeling Basisnet Water en de risicokaart is de nabije vaarroute verkend. Hierbij is tevens de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van de vaarroute is. Navolgende tabel geeft weer welke stofcategorieën vervoerd worden over het traject.

Corridor Amsterdam - Rijn ± 1.400 meter tot de ontwikkellocatie		
Stofcategorie	Invloedsgebied (m)	Aantal schepen
LF1	35	8.303
LF2	35	9.063
LT1	600	0
LT2	880	0
GF2	65	n.v.t.
GF3	90	332
GT3	1.070	0

Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit spoor (Bron: Handreiking Risicoanalyse Transport)

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie buiten het invloedsgebied van watertraject Corridor Amsterdam – Rijn ligt, een nadere beschouwing 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 bevindt zich één wegtraject. Aan de hand van de Regeling Basisnet Weg en de risicokaart zijn de omliggende wegen verkend. Hierbij zijn tevens de Lijst wegvakken datatellingen & basisnet (2018/07) en de Handreiking Risicoanalyse Transport (HaRT) (zie navolgende tabel) gebruikt om aan de hand van de aanwezige stofcategorieën te kunnen bepalen wat het invloedsgebied van iedere weg is.

Wegtraject N229 Bunnik – Wijk bij Duurstede ± 1.250 meter		
Stofcategorie	Invloedsgebied (m)	Aantal wagens
LF1	45	805
LF2	45	821
LT1	730	0
LT2	880	0
LT3	>4.000	0
LT4	n.v.t.	n.v.t.
GF1	40	0
GF2	280	0
GF3	355	131
GT2	245	0

Wegtraject N229 Bunnik – Wijk bij Duurstede ± 1.250 meter		
Stofcategorie	Afstand tot de ontwikkellocatie Invloedsgebied (m)	Aantal wagens
GT3	560	0
GT4	>4.000	0
GT5	>4.000	0

Invloedsgebied per stofcategorie voor de modaliteit weg (bron: Handreiking Risicoanalyse Transport).

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkellocatie buiten het invloedsgebied van wegtraject N229 ligt. Een nadere beschouwing naar wegtrajecten is dan ook niet noodzakelijk. Dit type risicobron vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Uit de quick scan blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risico-contour ($PR 10^{-6}$) en/of het invloedsgebied voor groepsrisico en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Een nadere beschouwing c.q. een verantwoording conform Bevi en/of Bevt is derhalve niet vereist. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke ge-

bied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021

Op 7 december 2015 heeft de provincie het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 (BWM-plan) vastgesteld. Dit plan legt het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vast voor de periode 2016-2021. Het BWM-plan richt zich op vier belangrijke maatschappelijke opgaven: waterveiligheid en wateroverlast, schoon en voldoende oppervlaktewater, ondergrond en leefkwaliteit stedelijk gebied. Vanaf 2016 is al het bodem-, water en milieubeleid in één integraal plan opgenomen. De opgaven vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van dit plan.

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

- Wij streven naar een robuust bodem- en watersysteem. Dit houdt in dat onder normale omstandigheden alle functies goed uitgevoerd kunnen worden en dat extreme situaties goed opgevangen kunnen worden.
- Wij streven naar bodem-, water- en milieukwaliteiten die passend zijn voor de functie van een gebied.
- Wij streven naar een duurzaam gebruik van de fysieke leefomgeving, zodat de mogelijkheden die het natuurlijk systeem ons biedt ook in de toekomst gebruikt kunnen worden.
- Wij streven naar een gezonde leefomgeving, die een positieve bijdrage levert aan de economische en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Om hierin een focus aan te brengen zijn vier prioriteiten benoemd:

- 1 Waterveiligheid en wateroverlast
- 2 Schoon en voldoende oppervlaktewater
- 3 Ondergrond
- 4 Leefkwaliteit stedelijk gebied

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden - Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft zijn digitale waterbeheerplan, getiteld 'Waterkoers 2016 - 2021', vastgesteld. Hierin legt het Hoogheemraadschap zijn koers voor de periode 2016 - 2021 op hoofdlijnen vast. De Waterkoers 2016 - 2021 is een omslag in denken. Het is niet meer vanzelfsprekend dat het Hoogheemraadschap alles wat met water te maken heeft, zelf oppakt, bepaalt of betaalt. Het motto is van 'zorgen voor' naar 'samen doen'.

De waterkoers is een middel om het gesprek aan te gaan met partners in het gebied. Het Hoogheemraadschap werkt samen met medeoverheden, belangen- en maatschappelijke organisaties, bedrijven en bewoners aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Maatschappelijke ontwikkelingen bepalen de prioriteiten in het werk. De Waterkoers is opgesteld aan de hand van een zogenaamde piramide. Daarin wordt de relatie gelegd tussen de maatschappelijke behoeften en het waterschapswerk. De Piramide geeft symbolisch de prioriteiten van het waterschapswerk weer.

De behoeften van de samenleving veranderen. Ook verandert het klimaat. Daardoor is het waterbeheer continu in beweging. Thema's als ruimtelijke ordening, beheer openbare ruimte, landbouw, natuur en milieu spelen daarbij een belangrijke rol. De vraag verschuift daarmee van 'wat moet?' naar 'wat heeft de samenleving nodig' om het werk goed te doen.

Gemeente Wijk bij Duurstede

De gemeente heeft het Gemeentelijk Rioleringsplan Wijk bij Duurstede 2014-2018 vastgesteld in november 2013. In december 2019 is er een positief besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede houdende regels omtrent Water- en rioleringsplan 2020-2024, deze is echter op dit moment²⁰ nog niet in werking getreden. In deze paragraaf wordt toch aan dit beleidsstuk getoetst aangezien het besluit positief was.

In het Water- en rioleringsplan 2020-2024 staat opgenomen dat perceeleigenaren in principe op eigen terrein het hemelwater bergen of verwerken. Hierin wordt de volgorde 'vasthouden-bergen-afvoeren' gevolgd.

Bij alle nieuwbouw wordt de onderstaande tabel toegepast per neerslaggebeurtenis.

Neerslaggebeurtenis	Eis	Uitleg
Bui 08 uit de kennisbank stedelijk water (19,8 mm in één uur)	Er staat geen water op straat.	Op deze bui is het rioolstelsel van Wijk bij Duurstede ontworpen, deze hoeveelheid water moet dus door het stelsel verwerkt worden.
Zware bui (40 mm in één uur)	Maximaal 4 uur sprake van overlast, bijvoorbeeld omdat wegen slecht of niet toegankelijk zijn.	Het ondergrondse stelsel heeft niet voldoende capaciteit om al het water te verwerken. Een deel van het water moet bovengronds een plek krijgen, daarom richten we de openbare ruimte zo in dat we de kans op grote overlast beperken. We streven ernaar om belangrijke wegen toegankelijk te houden.
Bui van 60 mm in één uur	Geen water in panden.	We willen geen schade in panden. Het water mag wel op straat en in groen en tuinen staan, waar het voor minder schade zorgt.

²⁰ 10 december 2020.

In het Water- en rioleringsplan 2020-2024 staat verder opgenomen over nieuwbouw dat bij alle nieuwbouw panden er een toekomstbestendig systeem wordt aangelegd, door te voldoen aan:

- nieuwbouw wordt aangesloten op een gescheiden stelsel. Afvalwater en hemelwater wordt apart ingezameld en verwerkt;
- kleinschalige nieuwbouw (tot 5 panden in bestaand bebouwd gebied) wordt aangesloten op het aanwezige stelsel. Eigenaren moeten hun afvalwater en hemelwater gescheiden aanleveren op de perceelgrens, ook wanneer aangesloten wordt op een gemengd stelsel. Zo kan bij toekomstige verandering van het stelsel gemakkelijk worden aangesloten op een gescheiden stelsel;
- in het buitengebied worden nieuwe percelen aangesloten op drukriolering, tenzij de kosten hiervan hoger zijn dan de aanleg van een IBA;
- bij nieuwbouw adviseren we het vloerpeil 30 cm hoger aan te leggen ten opzichte van het straatpeil om de kans op wateroverlast te verkleinen;
- bij nieuwbouw moet hemelwater binnen het projectgebied worden verwerkt of als dat niet mogelijk is vertraagd worden afgevoerd. Hiervoor volgen we de eisen van het hoogheemraadschap voor de aanleg van waterberging;
- vervuiling van afstromend hemelwater proberen we te voorkomen. Uitlogende materialen zijn daarom niet toegestaan;
- in de bestemmingsfase wordt rekening gehouden met grondwater om te bepalen waar gebouwd kan worden en hoe gebouwd kan worden. Deze toetsing vindt plaats door het toepassen van de watertoets en het maken van een inrichtingsplan.

Toetsing

Locatie Hoogstraat

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets²¹ doorlopen. Uit deze toets volgt dat voorliggend plan geen groot waterbelang heeft. Dit betekent dat een (informeel) vooroverleg met het waterschap niet benodigd is voor de verdere planvorming.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor circa 100% verhard. Het perceel bestaat volledig uit een supermarkt en verharde (geasfalteerde) parkeerplaats. Er is geen mogelijkheid om water te laten infiltreren. In de omgeving van de supermarkt ligt een gemengd rioleringsstelsel, daar is de supermarkt ook op aangesloten.

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn), bevindt het maaiveld van de Hoogstraat zich op een hoogte van circa +6,5 m NAP. Het plangebied zelf ligt lager op circa +5,3 m NAP.

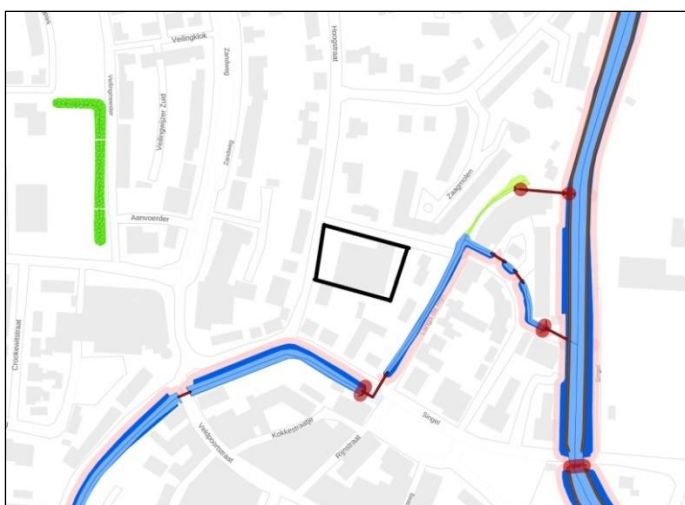
Het plangebied ligt volgens de digitale bodemkaart van Nederland (BRO) in het bebouwd gebied. In de omgeving van het centrum liggen bodemtypes geclassificeerd als poldervaaggronden. Deze typologie bodem is volgens Stichting voor Bodemkartering voornamelijk opgebouwd uit zavel en lichte klei. De boormonsterprofielen in de omgeving geven echter zandgronden aan. Naar waarschijnlijkheid zal de bodem derhalve

²¹ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2020). Digitale Watertoets. Wijk bij Duurstede, Hoogstraat. Dossiercodes: 20201214-14-25033. 14 december 2020.

bestaan uit een combinatie van klei en zand. Water zal gematigd tot goed kunnen infiltreren in de bodem.

Uit DINOloket blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele grondwaterpeilputten gelegen zijn met actuele informatie. Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten wordt voor de planlocatie uitgegaan van een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 3,5m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ± 3 m -mv bevinden.

Uit de legger van het Hoogheemraadschap blijkt dat een belangrijk oppervlaktewater, een zogenaamde primaire watergang, in de nabijheid van het plangebied is gelegen. Deze grenst echter niet direct aan het plangebied. Een uitsnede van de legger is te zien in navolgende afbeelding.



Uitsnede legger Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden met plangebied in zwart (Bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden).

Beoogde situatie

In de nieuwe ontwikkeling zal het verharde oppervlakte afnemen. Binnen het plangebied zijn 10 grondgebonden woningen en/of een maatschappelijke voorziening beoogd. De woningen worden voorzien van een voor- en achtertuin, waarbij er vanuit wordt gegaan dat deze gemiddeld voor 60% verhard zullen worden. Wanneer ter plaatse een maatschappelijke voorziening wordt gerealiseerd, mag het bebouwd oppervlak niet meer dan 950 m² bedragen, waarmee er voldoende ruimte voor o.a. groen resteert. Zodoende zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied per saldo niet verslechteren. Daarmee wordt geacht dat geen nadere maatregelen noodzakelijk zijn met betrekking tot watercompensatie. Het hemelwater wordt net als in de bestaande situatie afgekoppeld op de nabij gelegen watergang 'Langs de Rijn'. Zowel bij een transformatie naar woningbouw als naar maatschappelijke voorzieningen wordt ook in beperkte mate groen toegevoegd. Daarbij wordt de mogelijkheid bekeken om (een deel van) het groen in te zetten voor het vasthouden van water. Ook wordt gekeken of groendaken kunnen worden toegepast voor een vertraagde afvoer van hemelwater en het tegengaan van hittestress.

Afwatering verhard oppervlak Hoogstraat

	Totaal	Op gemengd stelsel		Op wadi/ groen	Op oppervlakte-water
		Direct	Bij overstort		
Bestaande situatie	3.857	0	0	0	3.857
Nieuwe situatie	3.857	0	0	0	3.857
Toevoeging	0	0	0	0	0

Volgens het beleid van de gemeente, gericht op klimaatadaptatie, dienen nieuwbouwwoningen aangesloten te worden op een gescheiden stelsel. Afvalwater en hemelwater wordt apart ingezameld en verwerkt. Waar geen gescheiden stelsel ligt moeten eigenaren hun afvalwater en hemelwater gescheiden aanleveren op de perceelgrens, ook wanneer aangesloten wordt op een gemengd stelsel. Zo kan bij toekomstige verandering van het stelsel gemakkelijk worden aangesloten op een gescheiden stelsel.

Nieuwbouwwoningen dienen in basis afgekoppeld te worden. Hier dient in de nadere planuitwerking verder naar gekeken te worden of het mogelijk is om hierbij het water binnen eigen perceelgrenzen te verwerken.

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een kleine toename in het aanbod van vuilwater op het riool aangezien er tien woningen op worden aangesloten. Voor de aansluiting op de riolering zal een vergunning aangevraagd moeten worden.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Hoogheemraadschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Hier wordt binnen het plangebied ruim aan voldaan. Hier bovenop adviseert de gemeente om de huizen 30 centimeter hoger te leggen dan het straatpeil. Hierdoor wordt bij water-op-sstraat water tegen en in de woningen voorkomen.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt 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) uitloogbare 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 pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Locatie De Heul

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets²² doorlopen. Uit deze toets volgt dat voorliggend plan geen groot waterbelang heeft. Dit betekent dat een (informeel) vooroverleg met het waterschap niet benodigd is voor de verdere planvorming.

²² Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2020). Digitale Watertoets. Wijk bij Duurstede, Karolingersweg. Dossiercodes: 20201214-14-25030. 14 december 2020.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor circa 90% verhard. De percelen bestaan uit gebouwen en parkeerplaatsen en trottoirs. Circa 10% van het plangebied is onverhard. Hier zijn bomen en kleine struiken aanwezig. Voor een groot gedeelte is dit groen opgesloten in opsluitbanden welke hoger liggen dan de weg. Dit betekent dat regenwater afkomstig van het parkeerterrein hier niet kan infiltreren.

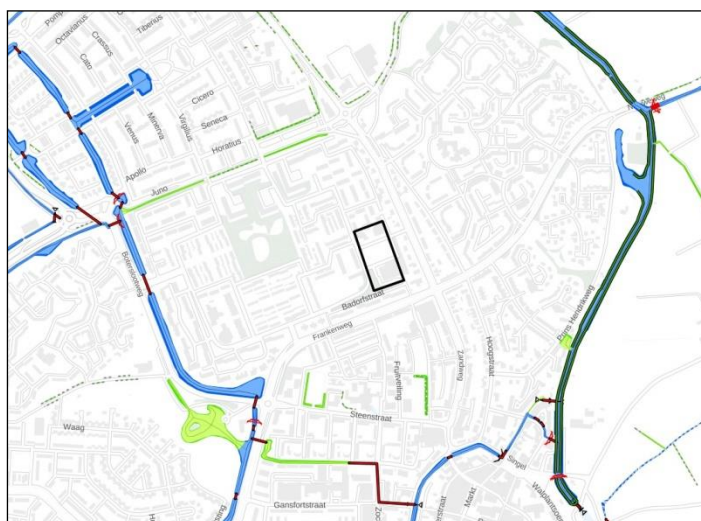
In de omgeving van het winkelsupermarkt ligt een gemengd rioleringsstelsel, daar zijn de supermarkt en de andere bedrijven ook op aangesloten.

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn), bevindt het maaiveld van winkelcentrum De Heul zich op een hoogte van circa +4,7 m NAP.

Het plangebied ligt volgens de digitale bodemkaart van Nederland (BRO) op de grens van het bebouwd gebied en een kalkloze poldervaaggronden (Rn67C). Deze typologie bodem is volgens Stichting voor Bodemkartering voornamelijk opgebouwd uit zavel en lichte klei. De boormonsterprofielen in de omgeving geven aan dat er deels kleigronden deels zandgronden in het gebied gelegen zijn waarbij de eerste meter uit klei bestaat. Water zal gematigd kunnen infiltreren in de bodem.

Uit DINOloket blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele grondwaterpeilputten gelegen zijn met actuele informatie. Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten wordt voor de planlocatie uitgegaan van een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 2,9m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 1,8$ m -mv bevinden.

Uit de legger van het Hoogheemraadschap blijkt dat er geen belangrijke oppervlaktewateren in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn. Een uitsnede van de legger is te zien in navolgende afbeelding.



Uitsnede legger Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden met plangebied in zwart (Bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden).

Beoogde situatie

De huidige Jumbo zal verdwijnen uit het plangebied. Hiervoor komt een grotere Lidl in de plaats. Op de verdiepingen boven de supermarkt en andere bedrijvigheid komen 96 appartementen en 8 studio's.

Op dit moment is een groot deel van de deellocatie De Heul verhard en wordt hemelwater afgevoerd via het bestaande gemengde stelsel. De gebouwen en verharding in De Heul nemen met circa 3% toe ten opzichte van de huidige situatie. De hoeveelheid openbaar groen neemt af van 6.403 m² naar 5.000 m² (circa min 22%). De gebouwen worden echter voorzien van groene binnentuinen met een oppervlak van 1.055 m². Water van de binnentuinen wordt vervolgens vertraagd afgevoerd op de infiltratievoorziening onder het parkeerterrein. Het oppervlak groen waarin water kan worden vastgehouden en/of geïnfiltreerd neemt af van 6.403 m² naar 6.055 m² (min 5%). Op dit oppervlak wordt echter veel meer hemelwater van omliggende verharding gebracht dan op dit moment het geval is.

Hemelwater wordt verder zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd. Voor de gebouwen (na vertraagde afvoer vanuit de binnentuinen) en de parkeerplaatsen wordt geïnfiltreerd onder de verharding van de parkeerplaatsen. Dit infiltratiesysteem kent een overstort naar het gemengde stelsel voor die situaties dat de infiltratie en berging onvoldoende zijn. De verharding aan de westzijde van het grotere bouwblok watert af op de ernaast gelegen groenstrook. De parkeerplaatsen en speelplaats nabij de toekomstige school watert deels af op het omliggende groen en deels op het gemengde stelsel.

Afwatering verhard oppervlak De Heul

	Totaal	Op gemengd stelsel		Bij overstort na infiltratie / berging	Op wadi/groen	Op oppervlaktewater
		Direct	Met vertraging via binnentuin			
Bestaande situatie	17.577	17.577	0	0	0	0
Nieuwe situatie	18.189	1.950	1.785	13.419	1.035	0
Toevoeging absoluut	612	-15.627	1.785	13.419	1.035	0

Volgens het beleid van de gemeente, gericht op klimaatadaptatie, dienen nieuwbouwwoningen aangesloten te worden op een gescheiden stelsel. Afvalwater en hemelwater wordt apart ingezameld en verwerkt. Waar geen gescheiden stelsel ligt moeten eigenaren hun afvalwater en hemelwater gescheiden aanleveren op de perceelgrens, ook wanneer aangesloten wordt op een gemengd stelsel. Deze ontwikkeling in het winkelcentrum De Heul is dusdanig groot dat in overleg met de gemeente overlegd kan worden over het aanpassen van de riolering ter plaatsen.

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een flinke toename in het aanbod van vuilwater op het riool aangezien er 104 woningen op worden aangesloten. In overleg met de gemeente Wijk van Duurstede zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent en de wijze waarop en hoe aangesloten

kan worden op de riolering nader besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Hoogheemraadschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). In het terrein van het projectgebied komt een aantal hoogteverschillen voor. Bij het ontwerp van de openbare ruimte en het bepalen van het peil van de gebouwen wordt hiermee rekening gehouden. Enerzijds is het belangrijk om er zeker van te zijn dat het winkelcentrum “droge voeten” houdt. Anderzijds moet voorkomen worden dat rond het projectgebied wateroverlast ontstaat.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt 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) uitloogbare 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 pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Hittestress

Op dit moment beperkt de hittestress in het gebied zich vooral tot het speelterrein met naastgelegen tijdelijke parkeerplaats midden in het gebied en de Karolingersweg voor het winkelcentrum. Dit is voornamelijk een gevolg van de forse groenpartijen in de rest van het gebied. Deze worden zo veel als mogelijk weer terug gebracht. De grote groenstructuur aan de west- en zuidzijde van het projectgebied (langs de Karolingersweg) worden daarvoor opnieuw ingericht met bomen die op het moment van aanplant al een behoorlijke hoogte hebben. In totaal is circa 348 m² (circa 5%) minder groen aanwezig in de nieuwe situatie. Een toename van hittestress lijkt daarmee logisch. Deze wordt zo veel mogelijk beperkt door in aanvulling daarop nog enkele aanvullende maatregelen te nemen.

- De binnentuinen beslaan met een oppervlak van 1055 m² een omvangrijk groen ingericht gebied waar ook water wordt vastgehouden. Dit is een verbetering ten opzichte van de grote donkere daken zonder begroeiing van het huidige winkelcentrum en sporthal/zwembad.
- Boven een groot deel van de zuidoostelijke parkeerplaats worden carports met gedeeltelijk doorzichtige PV panelen geplaatst. Lokaal onder deze PV panelen wordt daarmee opwarming beperkt door schaduwvorming. Tegelijkertijd kunnen op dit deel van het parkeerterrein geen grote bomen en maar beperkt ander groen worden geplaatst. Dat maakt dat er in totaal wel sprake is van opwarming op dit deel van de locatie.
- De blinde gevel van de supermarkt die aan de zuidoostelijke parkeerplaats grenst, wordt voorzien van een groene gevelbedekking van circa 232 m². Daarvan wordt alleen zeer plaatselijk een verkoelend effect verwacht.
- De grotendeels blinde plint aan de zuidzijde wordt voorzien van een groene gevelbedekking van circa 165 m². Ook daarvan wordt alleen zeer plaatselijk een verkoelend effect verwacht.
- Een grotere bijdrage aan verkoeling wordt geleverd ter plaatse van de noord-

oostelijke parkeerplaats waar enkele grotere bomen worden geplaatst. Ook in het verblijfsgebied tussen de gebouwen zijn vier bomen voorzien om de kwaliteit van deze verblijfsruimte te vergroten en hittestress tegen te gaan.

Verdere mogelijkheden om hittestress binnen de gegeven situatie verder te beperken worden niet gezien.

Locatie Langbroekseweg

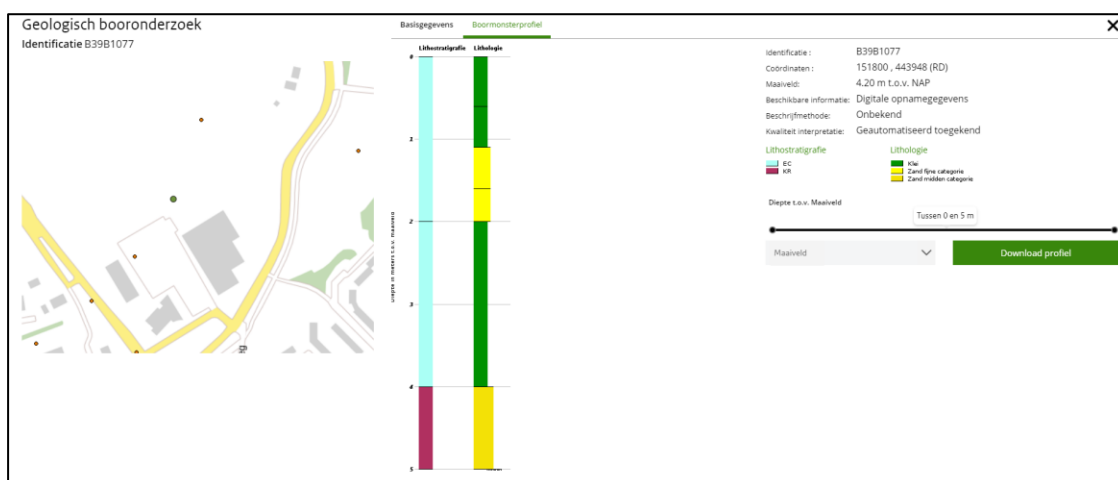
Voor onderhavig plan is de digitale watertoets²³ doorlopen. Uit deze toets volgt dat voorliggend plan geen groot waterbelang heeft. Dit betekent dat een (informeel) vooroverleg met het waterschap niet benodigd is voor de verdere planvorming.

Bestaande situatie

Op dit moment is de deellocatie Langbroekseweg volledig verhard met uitzondering van de beoogde uitbreiding. Dit deel (1.600 m²) is vrijwel volledig onverhard. De verharding is water passerend uitgevoerd waardoor ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Het dakoppervlak watert af op een wadi in het openbaar gebied. Ook de verharding watert daar op af, in die situaties dat de infiltratie en berging onvoldoende zijn. De wadi in openbaar gebied is niet verbonden met de riolering of oppervlaktewater. Het vuilwater is aangesloten op het drukriool.

Volgens het Actueel Hoogtebestand van Nederland (ahn), bevindt het maaiveld van het plangebied zich op een hoogte van circa 4,8 m NAP.

Het plangebied ligt volgens de digitale bodemkaart van Nederland (BRO) in een terp. Op de rand van het plangebied is een boormonsterprofiel genomen. Hieruit blijkt dat de grond uit de bovenste meter uit klei bestaat, daarna een meter zand, fijne categorie en vervolgens weer klei. Water zal gematigd tot goed kunnen infiltreren in de bodem.



Booronderzoek bij locatie Langbroekseweg (Bron: BRO).

²³ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2020). Digitale Watertoets. Wijk bij Duurstede, Langbroekseweg. Dossiercodes: 20201214-14-25029. 14 december 2020.

Uit DINOloket blijkt dat in de omgeving van het plangebied enkele grondwaterpeilputten gelegen zijn met redelijk actuele informatie. Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten wordt voor de planlocatie uitgegaan van een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 2,6m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 2,2$ m -mv bevinden.

Uit de legger van het Hoogheemraadschap blijkt dat er geen belangrijke oppervlaktewater, zogenaamde primaire watergang, in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn. Wel zijn er wadi's gelegen waar het hemelwater op afstroomt. Een uitsnede van de legger is te zien in navolgende afbeelding.



Uitsnede legger Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden met plangebied in zwart (Bron: Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden).

Beoogde situatie

De beoogde uitbreiding wordt voor 750 m² bebouwd. Het dakoppervlak watert af op de bestaande wadi in het openbaar gebied. Circa 700 m² verharding wordt waterpasserend uitgevoerd waardoor ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Het systeem wordt gekoppeld aan de bestaande terreinriolering die verbonden is met de wadi in het openbaar gebied. De capaciteit van de wadi is hiervoor ruimschoots voldoende. Aangezien het bestaande maaiveld beduidend hoger ligt dan de omliggende percelen is het afwateren op een nieuw te maken greppel geen optie.

Afwatering verhard oppervlak uitbreiding Langbroekseweg

	Totaal	Op gemengd stelsel		Op wadi/groen	Op oppervlaktewater
		Direct	Bij overstort		
Bestaande situatie	0	0	0	0	0
Nieuwe situatie	1.600	0	0	1.600	0
Toevoeging	1.600	0	0	1.600	0

Een strook van circa 250 m² wordt gebruikt om de uitbreiding landschappelijk in te passen. Ter plaatse is ook ruimte voor infiltratie in de bodem.

Volgens het beleid van de gemeente mogen uitbreidingen in het buitengebied aangesloten worden/blijven op het drukriool. In dit geval betreft dit enkel het vuilwater. Het hemelwater wordt zoals hierboven geschreven afgevoerd naar de wadi.

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling niet zorgen voor een wijziging in het aanbod van vuilwater op het riool. De supermarkt zal uitbreiden, maar dit zal niet zorgen voor een toename van vuilwater. Immers enkel het personeel zal zorgen voor het vuilwater. De aansluiting zal door de uitbreiding waarschijnlijk ook niet wijzigen.

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Hoogheemraadschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Hier wordt binnen het plangebied ruim aan voldaan. Hier bovenop adviseert de gemeente om de panden 30 centimeter hoger te leggen dan het straatpeil. Hierdoor wordt bij water-op-sstraat water tegen en in de panden voorkomen.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt 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 pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. De plangebieden zijn niet gelegen in de directe nabijheid van watergangen van het Hoogheemraadschap. Een (informeel) vooroverleg met het waterschap is niet benodigd voor de verdere planvorming.

De plannen aan de Hoogstraat en het plan voor De Heul zorgen voor een afname in het verhard oppervlakte. Het plan aan de Langbroekseweg zorgt wel voor een toename van het verhard oppervlakte. Het hemelwater wordt afgekoppeld en kan ter plaatse infiltreren. Bij overvloedige regenval dient een wadi als overstort.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Soortenmanagementplan

Op 2 februari 2021 heeft de provincie Utrecht de gemeente Wijk bij Duurstede een gebiedsgerichte ontheffing verleend voor ruimtelijke ingrepen in de bebouwde omgeving voor de duur van 10 jaar in de kernen Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek. De ontheffing is verleend onder het wettelijk belang 'bescherming van flora en fauna'. Om dit belang recht aan te doen verwacht het bevoegd gezag dat er voor de betrokken soorten een 'plus' wordt gegenereerd. Per project moet worden gekeken of er een plus kan worden gerealiseerd. Vervanging van verblijfplaatsen die verloren gaan tellen nadrukkelijk niet mee. Het uitgangspunt van het Soortenmanagementplan is dat er voortaan natuurinclusief wordt gebouwd en gerenoveerd in de gemeente Wijk bij Duurstede. Dat betekent dat bij alle projecten waar dat mogelijk is, een ecologische plus moet worden gerealiseerd.

Toetsing

Met een quick scan flora en fauna²⁴ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Soortenbescherming

In en nabij het plangebied kunnen soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, 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. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom de plangebieden vogels 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.

Locatie Hoogstraat en Langbroekseweg

Essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, zijn niet aanwezig bij de plangebied Hoogstraat en Langbroekseweg. De bescherming van beschermde soorten staat de ontwikkeling in deze locaties niet in de weg.

Locatie De Heul

Mogelijk zijn in het plangebied de Heul nestplaatsen aanwezig van roek, sperwer, ransuil of boomvalk. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van eekhoorns aanwezig in de bomen. Nestplaatsen en verblijfplaatsen van deze

²⁴ SAB (2021). Quick scan natuur 'Wijk bij Duurstede, herontwikkeling drie locaties'. Projectnummer: 190478.01. 1 november 2021.

soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen is een wintercheck uitgevoerd²⁵.

Uit de wintercheck blijkt dat nesten van eekhoorn en jaarrond beschermde nesten van roek, sperwer en boomvalk niet aanwezig zijn in het plangebied. Het voorkomen van deze soorten hoeft dan ook niet nader onderzocht te worden. Er werden wel andere nesten gevonden, van ekster, merel en houtduif. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd maar zijn alleen beschermd wanneer ze in de broedtijd als broedlocatie worden gebruikt. De periode waarin de meeste vogelsoorten broeden, loopt globaal van half maart tot half augustus, maar ook broedgevallen buiten deze periode zijn gewoon beschermd. 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. Ook zullen vogels in en direct rond het plangebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is. Uit de wintercheck blijkt verder dat er vier holtes aanwezig zijn waarbij het onduidelijk is hoe ver deze doorlopen in de boom. Boomtotaalzorg heeft deze holtes daarom aanvullend onderzocht met behulp van een endoscoop, zaklamp en ladder. Uit dit onderzoek is gebleken dat de holtes ondiep zijn (max. 10 cm) en dus niet doorlopen in de boom. Daarnaast blijkt dat er geen sporen van vleermuizen werden gevonden. Met dit onderzoek kan dan ook uitgesloten worden dat boombewonende vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied. Nader soortgericht onderzoek is dan ook niet nodig.

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

Aanbrengen voorzieningen voor beschermde soorten

Voor de omgang met beschermde soorten binnen de kernen van de gemeente Wijk bij Duurstede is recent een Soortenmanagementplan (SMP) opgesteld. In het kader van dit SMP, dienen in de nieuwbouw op de drie locaties voorzieningen voor beschermde soorten te worden gerealiseerd. Voor plangebieden De Heul en Hoogstraat wordt geadviseerd nieuw leefgebied te creëren voor huismussen. Ook wordt geadviseerd in nieuwbouw bij De Heul en de Hoogstraat voorzieningen voor gierzwaluwen aan te brengen, wanneer hier bebouwing wordt gerealiseerd die meer dan drie verdiepingen hoog is. Verder wordt voor alle drie de locaties geadviseerd voorzieningen voor vleermuizen aan te brengen.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op 0,3 kilometer van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de dit Natura 2000-gebied is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. SAB heeft daarom een onderzoek stikstofdepositie²⁶ uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat een toename van de stikstofdepositie in

²⁵ SAB (2022). Wintercheck vogels, vleermuizen en eekhoorn inclusief aanvulling boomtotaalzorg. Projectnummer: 190478.01. 15 februari 2022.

²⁶ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie Wijk bij Duurstede, herontwikkeling locatie De Heul. Projectnummer: 190478.01. 4 februari 2022.

Natura 2000-gebieden door deze ontwikkeling is uitgesloten. Doordat de stikstofdepositie ten gevolge van de ontwikkeling niet toeneemt, zijn ook negatieve gevolgen door stikstofdepositie ten gevolge van deze ontwikkeling uitgesloten. Nader onderzoek in de vorm van een ecologische voortoets of Passende Beoordeling is daarom niet nodig.

Houtopstanden

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

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde wintercheck is geoordeeld dat geen nader onderzoek benodigd is naar beschermde soorten. Wel dienen in het kader van het Soortenmanagementplan faunavoorzieningen en leefgebied voor beschermde soorten te worden gerealiseerd.

Voor wat betreft het effect van de ontwikkeling op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden, kan gesteld worden dat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Archeologie

Algemeen

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave. In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen.

Toetsing

In dit bestemmingsplan is ter bescherming van (eventuele) archeologische waarden de ter plaatse geldende archeologische dubbelbestemming overgenomen. Navolgend wordt ingegaan op de archeologische verwachtingswaarden op de drie locaties.

Locatie Hoogstraat 14

Ten behoeve van de ontwikkeling is het geldende bestemmingsplan geraadpleegd, waarin regels met betrekking tot eventuele archeologische waarden zijn opgenomen. Het plangebied is grotendeels gelegen in een gebied dat is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2'. Met deze dubbelbestemmingen is geregeld dat

archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 100 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper reiken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'. Hier is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 500 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld.

Het plandeel ligt in de nabijheid van het kadastraal perceel 7133. Dit is één van de drie terreinen die om onduidelijke en niet meer te achterhalen redenen niet in het Kadaster is ingeschreven als zijnde archeologisch monument, ondanks zeer hoge archeologische waarde. Ten noorden, noordwesten, westen en oosten van de locatie liggen respectievelijk de monumenten 7217, 7134, 11516 en 1658 die eveneens terreinen vormen met daarop resten van de handelsnederzetting Dorestad. Ten noorden van het plangebied ligt de waarneming 26786. Hier zijn bij opgravingen voorafgaande aan het bouwrijp maken van het terrein in de vijftiger jaren van de vorige eeuw resten van palen aangetroffen in een oude rivierbedding. De paalresten zijn geïnterpreteerd als resten van steigers in het havengebied van Dorestad. De overige waarnemingen in de omgeving van het plangebied liggen op grotere afstand maar betreffen vrijwel allemaal resten van het middeleeuwse Dorestad. Bij onderzoek ter plaatse van de nabijgelegen locatie Hoogstraat 75-85 is een één meter dikke donkere bovengrond waargenomen die vergraven vondstmateriaal uit de vroege-middeleeuwen bevat. Op basis hiervan worden resten van bewoning van het voormalige Dorestad verwacht. Dit tezamen maakt dat voor het plangebied aan de Hoogstraat de verwachting is dat hier nog restanten van het havengebied van Dorestad aanwezig kunnen zijn.

Juridisch is toentertijd niet aan alle stappen voldaan en feitelijk zijn de terreinen daarom nooit wettelijk beschermd als archeologisch monument. Bovendien zijn deze feitelijk ook nooit voor de eigenaren als zodanig herkenbaar geweest, omdat de terreinen niet in het Kadaster zijn ingeschreven. Nadat dit gegeven bij het project Actualisering Monumenten Register duidelijk werd, zijn de betreffende terreinen dan ook verwijderd uit Archis, de databank waarin allerlei gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland zijn opgeslagen. Daarbij hebben de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeente wel gezamenlijk de wens uitgesproken om deze terreinen toch – opnieuw – wettelijk te beschermen, omdat de terreinen van te groot archeologisch belang zijn. Echter hanteert de verantwoordelijke minister al enige tijd een beschermstop voor het aanwijzen van monumenten en een nieuw beschermingsregime is daarom van rijkswege niet vastgelegd.

In overleg tussen de RCE en de gemeente is zodoende besloten om voor deze drie terreinen via een andere weg tot een passend beschermingsregime te komen. Er is voor gekozen om de bescherming via de ter plaatse geldende bestemmingsplannen vorm te geven, door toekenning van de zwaarste archeologische dubbelbestemming die de gemeente hanteert. Dit is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Deze handelwijze is door de gemeente voorgelegd aan de RCE en in oktober 2015 door de RCE akkoord bevonden.

Locatie De Heul

Een gedeelte van ongeveer 1.150 m² aan de oostzijde van de locatie De Heul is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' (grenswaarden: 100 m² / 50 centimeter). Voor het overige deel van het plangebied is reeds sprake van bebouwing, bestrating en groen, waardoor hier geen archeologische verwachtingswaarde geldt. In de nieuwe situatie is voor de gehele bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' sprake van bestrating en groen. Hierbij vindt wel een herinrichting plaats maar zijn geen graafwerkzaamheden voorzien die dieper reiken dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld, incidentele leidingtracés uitgezonderd. Het beoogde plan kent geen bebouwing op deze bestemming. Geconcludeerd wordt dat de archeologische grenswaarden niet worden overschreden en dat archeologisch onderzoek niet benodigd is.

Locatie Langbroekseweg

Op de locatie Langbroekseweg geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' (grenswaarden: 100 m² / 50 centimeter). Er is op dit moment sprake van een hoogteverschil van circa 70 centimeter tussen het vloerpeil van de uitbreiding en het bestaande maaiveld. Daarmee is het mogelijk om zowel het bouwplan als de openbare ruimte/landschappelijke inpassing voor het overgrote deel te realiseren op een diepte die minder is dan 50 centimeter onder het bestaande maaiveld. Geconcludeerd wordt dat de archeologische grenswaarden niet worden overschreden en dat archeologisch onderzoek niet benodigd is.

In algemene zin geldt dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen door een of meer bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijke te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Ook in het vrijgegeven deel van het plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Cultuurhistorie

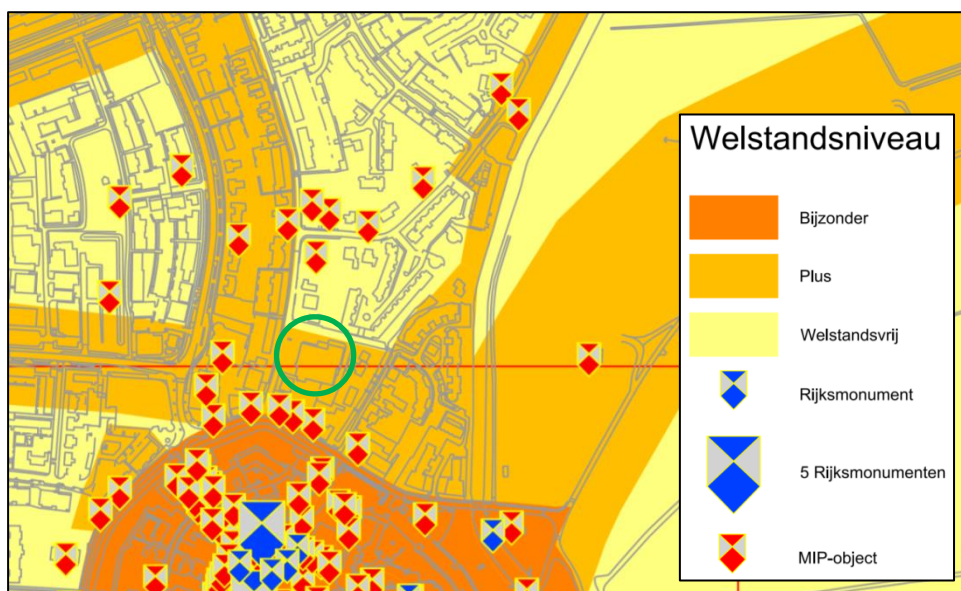
Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Locatie Hoogstraat 14

In of rondom het plandeel Hoogstraat 14 zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig, zoals op navolgende afbeelding te zien is. Wel bevinden zich langs de Singel enkele Monumenten Inventarisatie Project Objecten (MIP-objecten).



Uitsnede welstandsbeleidskaart met daarop de locatie Hoogstraat 14 globaal groen omcirkeld (Bron: Gemeente Wijk bij Duurstede).

Gezien de ligging van de locatie Hoogstraat 14 in de oksel van twee 'plus-linten' (belangrijke wegen die vanuit het buitengebied naar de kern Wijk bij Duurstede lopen) geldt bovendien het plus niveau. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat is opgenomen in de bijlagen. Voorliggend plan zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden getoetst aan de voorgaande criteria uit het welstandsbeleid. Op voorhand is er geen strijdigheid met de genoemde criteria.

Locaties De Heul en Langbroekseweg

In of rondom de plandelen De Heul en Jumbo Langbroekseweg zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De plandelen bevinden zich in planmatig aangelegde (woon)wijken. Gezien de aard van het initiatief blijven de ruimtelijke structuren rondom het plangebied ongewijzigd. Dit maakt dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Daarnaast geldt voor De Heul dat een stedenbouwkundig plan is opgesteld, waarbij is gekeken naar de ruimtelijke inpassing van de beoogde bebouwing in de omliggende ruimtelijke structuur (zie paragraaf 2.2).

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Locatie Hoogstraat 14

Verkeer

Sweco heeft voor de locatie Hoogstraat 14 een verkeersprognose²⁷ opgesteld, welke is bijgevoegd als bijlage aan deze toelichting. De verkeersgeneratie in de huidige situatie bedraagt 960 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm).

Om tot een *worstcasescenario* te komen is van drie mogelijke maatschappelijke functies een prognose opgesteld van de parkeerbehoefte (op basis van de Wijkse parkeernota) en is in het verlengde daarvan de verkeersgeneratie met de CROW-kentallen berekend. Uitgangspunt voor de berekeningen is maximaal 1.500 m² bvo per maatschappelijke functie.

Als *worstcasescenario* voor de verkeersgeneratie is de fitnessstudio/sportschool maatgevend, maar heeft - evenals een fitnesscentrum - een te grote parkeerbehoefte i.r.t. de beschikbare parkeercapaciteit op het terrein en valt daarmee af als *worstcasescenario*.

Een tandartsenpraktijk of kinderdagverblijf ontlopen elkaar niet zoveel qua maximale verkeersgeneratie. Echter de tandartsenpraktijk zal altijd een combinatie worden met andere (para)medische functies. De theoretische verkeersgeneratie van een dergelijk cluster zal dan lager uitvallen dan wanneer sprake is van alleen een tandartsenpraktijk van gelijke omvang.

Maatgevend is dan een kinderdagverblijf met een verkeersgeneratie van 506 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag.

Bij omrekening van gemiddelde werkdag naar een gemiddelde weekdag wordt de (hoge en dus veilige) CROW-omrekenfactor 0,9 toegepast. Dit geeft voor een kinderdagverblijf dan een gemiddelde weekdagintensiteit van $0,9 \times 506 = 456$ motorvoertuigbewegingen per weekdag.

Indien op de locatie aan de Hoogstraat gekozen wordt voor woningbouw, dient rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van 80 motorvoertuigbewegingen per weekdag²⁸.

Ingeschat wordt dat 50% van het verkeer van/naar het kinderdagverblijf aanrijdt vanuit /vertrekt in zuidelijke richting van de Hoogstraat en 50% van het verkeer in noordelijke richting. Hiermee nemen de verkeersintensiteiten op de Hoogstraat af ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten, waarbij zich een supermarkt in het plangebied bevindt. Zodoende wordt gesteld dat het verkeer eenvoudig kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennetwerk.

²⁷ Sweco (2021). Verkeersprognose maatschappelijke voorzieningen bij verdwijnen Lidl Hoogstraat t.b.v. geluidsberekeningen. Projectnummer: 374506. 25 maart 2021.

²⁸ Sweco (2021). Verkeersprognose t.b.v. geluidsberekeningen bij verdwijnen Lidl Hoogstraat. Projectnummer: 374506. 22 februari 2021.

Parkeren

Bij het verdwijnen van de Lidl op de Hoogstraat zijn op deze locatie 10 grondgebonden woningen (twee-onder-één-kap) en/of een maatschappelijke voorziening beoogd. Twee-aaneengebouwde woningen kennen een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning volgens de Wijkse parkeernormen. Daarmee bestaat de parkeerbehoefte voor de woningen uit 23 parkeerplaatsen.

Voor de maatschappelijke voorziening is worst-case uitgegaan van een kinderdagverblijf. Bij een Wijkse parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak is de parkeerbehoefte van een kinderdagverblijf eveneens 23 parkeerplaatsen (niet rekening houdend met kort parkeren/kiss-and-ride).

Hoeveel parkeerplaatsen specifiek nodig zijn in de toekomstige situatie is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het plangebied. Voor woningen (en de verschillende woningtypen) en maatschappelijke voorzieningen gelden immers andere parkeernormen. De toekomstige parkeerbehoefte binnen deelplan 'Hoogstraat 14' is dan ook afhankelijk van het definitieve programma en de stedenbouwkundige uitwerking. Omdat het beoogde bouwplan nog onvoldoende is uitgekristalliseerd, is in de (algemene) regels van dit bestemmingsplan een dynamische verwijzing naar het gemeentelijke parkeernormenbeleid opgenomen. Daarmee is de realisatie van voldoende parkeergelegenheid te allen tijde gewaarborgd.

Locatie De Heul

Adviesbureau stedelijk verkeer bv²⁹ heeft de parkeerbalans voor het plan De Heul uitgewerkt en op basis daarvan ook de omvang van de verkeersgeneratie in beeld gebracht.

Parkeren

In het rapport is te lezen dat de toekomstige parkeerbehoefte van winkelcentrum De Heul is berekend op 229 parkeerplaatsen.

Uit het onderzoek blijkt dat naast detailhandel (met name de supermarkt) ook de woonfunctie een zwaar accent legt op het aantal benodigde parkeerplaatsen. Op werkdagen is de parkeerbehoefte het grootst in de avonduren, een combinatie van bewonersparkeren met enige parkeerdruk vanuit de overige functies. Op zaterdag is het gecombineerde effect van parkeren voor zowel de woningen als de supermarkt het grootst aan het einde van de ochtend. De parkeerdruk op zaterdagmiddag (met een vergelijkbare samenstelling) ligt op bijna op hetzelfde niveau. Navolgend is de parkeerbehoefte per dagdeel inzichtelijk gemaakt.

²⁹ Adviesbureau stedelijk verkeer bv (2020). Parkeervraag en verkeersgeneratie. Revitalisatie winkelcentrum De Heul. Projectnummer: onbekend. December 2020.

	weekdag	vrijdag	zaterdag	zondag
	162	168	229	185
ochtend	143.8	143.8	229.0	146.6
middag	145.2	146.1	226.0	184.3
avond	161.7	167.9	189.7	170.6
nacht	143.7	146.9	146.2	143.7

Overzicht parkeerbehoefte per dagdeel (Bron: Adviesbureau stedelijk verkeer bv).

In totaal zijn voor winkelcentrum De Heul 250 autoparkeerplaatsen beoogd. Geconcludeerd wordt dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd om in de benodigde parkeerbehoefte (229 parkeerplaatsen) te voorzien. De aanleg en instandhouding van tenminste 229 parkeerplaatsen is als voorwaardelijk verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Verkeer

De CROW-kengetallen voor verkeersgeneratie geven de verwachte waarde voor een gemiddelde weekdag. Om daaruit het beeld van een gemiddelde werkdag te vinden is een vermenigvuldigingsfactor van 1,11¹¹ toe te passen. Daaruit kan vervolgens ook de waarde voor een gemiddelde weekenddag worden herleid. Op deze wijze is de navolgende raming van de verkeersgeneratie, behorend bij de zojuist berekende parkeervraag, opgesteld.

WONEN		WERKDAG	ZATERDAG	ZONDAG
studio		58.3	45.7	30.4
sociaal		182.6	143.1	95.4
midden		183.2	143.6	95.7
duur		233.1	182.7	121.8
COMM				
supermarkt	bezoek	1622.0	2050.8	878.9
	pers	14.7	32.4	15.6
detailhandel	bezoek	98.8	133.2	44.4
	pers	7.9	10.5	7.0
horeca	bezoek	28.0	42.0	25.2
	pers	5.2	5.2	3.5
	afhaal	100.0	200.0	200.0
TOTAAL		2534	2990	1518

Raming verkeersgeneratie: toekomstige situatie (Bron: Adviesbureau stedelijk verkeer bv).

In de uitgangssituatie bestond het winkelcentrum De Heul uit een (kleinere) supermarkt, aanvullende detailhandels- en horecavoorzieningen, en een sporthal annex zwembad. Ook voor die situatie is op analoge wijze de verkeersgeneratie te ramen. De resultaten daarvan zijn in navolgende tabel weergegeven.

WONEN		WERKDAG	ZATERDAG	ZONDAG
woningen		0	0	0
COMM				
supermarkt	bezoek	1106.3	1398.8	599.5
	pers	8.9	19.5	9.4
detailhandel	bezoek	107.7	145.3	48.4
	pers	8.6	11.5	7.6
horeca	bezoek	32.0	48.0	28.8
	pers	6.5	6.5	4.3
	afhaal	100.0	200.0	200.0
sport		230.3	230.3	230.3
		1601	2060	1129

Raming verkeersgeneratie: historische uitgangssituatie (Bron: Adviesbureau stedelijk verkeer bv).

Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt geconcludeerd dat er op een werkdag een verkeersgeneratie van 2.534 motorvoertuigen per etmaal te verwachten is. Dit zijn ongeveer 930 extra motorvoertuigen ten opzichte van de uitgangssituatie.

Sweco heeft middels een verkeersstudie³⁰ naar de effecten op het kruispunt van de Karolingersweg met de Zandweg inzichtelijk gemaakt dat de verkeerstoename goed kan worden verwerkt en op gaat in het heersende verkeersbeeld. Sweco doet de aanbeveling om een verkeersplateau toe te passen op de volgende plekken:

- tussen de kruispunten met de Birkastraat en Rorikstraat in;
- ter hoogte van het nieuwe plein van het winkelcentrum;
- ter hoogte van het nieuwe parkeerterrein aan de westzijde van de Karolingersweg.

Door het toepassen van verkeerplateaus op deze locaties ontstaat een evenwichtige verdeling van snelheidsremmende maatregelen op de Karolingersweg bij het verdwijnen van de huidige verkeersplateaus.

Het verkeersplateau bij het winkelcentrum dient tevens als oversteeklocatie voor voetgangers van en naar het plein van het winkelcentrum.

Het verkeersplateau bij het nieuwe parkeerterrein dient ook als oversteeklocatie voor overstekende ouders/kinderen (breng- en haalverkeer) in de looproute vanaf het grote parkeerterrein bij het winkelcentrum naar de toekomstige basisschool (en vice versa). Hierbij wordt het nieuwe parkeerterrein aan de westzijde van de Karolingersweg ondergeschikt aangesloten door middel van een uitritconstructie.

Verder beveelt Sweco aan de kruisingsvlakken van de 'verlegde' Karolingersweg en de Bonifatiusstraat vorm te geven met een afwijkende kleur conform overige kruispuntlocaties op de Karolingersweg om zo het attentieniveau te verhogen en de gelijkwaardigheid (verkeer van rechts voorrang) te benadrukken.

³⁰ Sweco (2021). Verkeersstudie naar effecten. Winkelcentrum De Heul. Projectnummer: 374506. 2 februari 2021.

Geconcludeerd wordt dat – met de voorgestelde herinrichting van het plangebied met ontsluitingswegen naar de Zandweg en Karolingersweg - de wegen de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig kunnen verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

Locatie Langbroekseweg

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een Jumbo supermarkt aan de Langbroekseweg met 350 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Op basis van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren' is het plangebied aan te merken als 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor een supermarkt ('grote supermarkt XL'). De verkeersgeneratie voor deze functie bedraagt maximaal 135,3 verkeersbewegingen (per 100 m² bvo) per etmaal. Gelet op het voorgaande leidt de voorgenomen ontwikkeling tot maximaal 280 verkeersbewegingen per etmaal.

Het plangebied wordt ontsloten op de Langbroekseweg en de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. De wegen rondom het plangebied kunnen de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onacceptabel verkeerstoename.

Parkeren

Op basis van de Nota Parkeernormen 2016 dient voor een supermarkt ('fullservice supermarkt (middelhoog en hoog), rest bebouwde kom') een parkeernorm van 5,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden te worden. Daaruit volgt een parkeerbehoefte van 39 parkeerplaatsen (uitgaande van 751 m² bvo).

In het plangebied is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien. Daarmee is het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. De regels van dit bestemmingsplan stellen zeker dat ook daadwerkelijk in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012 en de Wabo. Daarnaast is zoveel mogelijk aangesloten bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016'. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 ***Opbouw bestemmingen***

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, tuin, verkeer etc. De aard van de toegelaten inrich-

tingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdige gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor de uitbreiding van de Jumbo supermarkt aan de Langbroekseweg, alsmede voor het bestaande gedeelte van supermarkt, de Welkoop en het bijbehorende parkeerterrein. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de realisatie van een supermarkt. Deze aanduiding is opgenomen voor de Jumbo aan de Langbroekseweg. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 1' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een detailhandelszaak in agrarische, dier- en tuinbouwgoederen en –benodigdheden. Deze aanduiding is opgenomen voor de Welkoop aan de Langbroekseweg. In aanvulling op het voorgaande zijn de gronden mede bestemd voor ondergeschikte horeca en bijbehorende groen-, parkeer en nutsvoorzieningen, erven en paden en waterpartijen.

De bestemming 'Detailhandel' is in beginsel één-op-één (conserverend) overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016', om uiteindelijk te komen tot een consistente regeling voor wat betreft het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak. Wel zijn er in dit bestemmingsplan enkele omissies hersteld. Zo is een regeling opgenomen voor de aanwezige bebouwing ten behoeve van de buitenverkoop bij de Welkoop. Ook is voor de supermarkt (inclusief de beoogde

uitbreiding) het winkelvloeroppervlak in de regels verankerd. Dit was in het geldende bestemmingsplan niet het geval. Daarbij is gewaarborgd dat de beoogde uitbreiding pas in gebruik kan worden genomen wanneer de supermarktactiviteiten op de locatie De Heul of de locatie Hoogstraat 14 zijn beëindigd.

Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd. Voldaan moet worden aan de maximum bouwhoogte zoals deze is weergegeven op de verbeelding (ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)').

Groen

De structurele groenvoorzieningen in het plandeel De Heul zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en paden, nutsvoorzieningen en noodontsluitingen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – voetbalkooi' zijn de gronden mede bestemd voor een voetbalkooi. Binnen de bestemming 'Groen' mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is onder voorwaarden toegestaan.

Gemengd - 1

Deze bestemming is opgenomen voor De Heul. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, horeca behorende tot categorie 1A, 1B1, 2A en 2B van de 'Staat van Horeca-activiteiten', woningen en dienstverlening. Een deel van het plandeel De Heul is bovendien voorzien van de aanduiding 'supermarkt'. Alleen ter plaatse van deze aanduiding is een supermarkt toegestaan. Naast de voornoemde functies zijn de gronden mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, tuinen, erven, paden, parkeer- en nutsvoorzieningen en waterpartijen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak worden gebouwd. Voldaan moet worden aan de maximum bouwhoogte zoals deze is weergegeven op de verbeelding (ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)').

Voor de supermarkt, horeca en beoogde detailhandelsruimte is het winkelvloeroppervlak in de regels verankerd. Daarbij is bovendien gewaarborgd dat de beoogde supermarkt (Lidl) pas in gebruik kan worden genomen wanneer de supermarktactiviteiten op de locatie De Heul en de locatie Hoogstraat 14 zijn beëindigd en beëindigd blijven.

Gemengd - 2

Deze bestemming is opgenomen voor de beoogde grondgebonden woningen of maatschappelijke voorziening op de locatie Hoogstraat 14. De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf), maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen, tuinen, erven en paden.

Hoofdgebouwen in de vorm van woningen of een maatschappelijke voorziening mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningen' mogen worden gebouwd. Hoofdgebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maatschappelijke voorziening' worden gebouwd. Het bouwvlak mag voor ten

hoogste 55% bebouwd worden. Voor het noordwestelijke deel van het bouwvlak geldt een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter. In de regels is aanvullend bepaald dat de bouwhoogte van woningen 10 meter mag bedragen. Voor het (zuid)oostelijke deel geldt een maximum hoogte van 4,5 meter (woningen zijn hier niet toegestaan).

Er gelden specifieke gebruiksregels voor aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven, waar onder voorwaarden van kan worden afgeweken.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen voor de Hoogstraat 14 en De Heul. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen evenementen, straatmeubilair en kunstwerken. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – winkelwagenstalling' zijn de gronden mede bestemd voor winkelwagenstallingen.

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen uitsluitend gebouwen worden opgericht ten dienste van de zojuist genoemde bestemmingen (onder voorwaarden), waaronder geluidwerende voorzieningen tot een hoogte van 3 meter. Een deel van het plandeel De Heul is voorzien van een aantal specifieke bouwaanduidingen, te weten:

1. 'specifieke bouwaanduiding - overkapping 2'; ter plaatse van deze aanduiding mogen overkappingen worden gebouwd – onder meer ten behoeve van winkelwagenstallingen en het opwekken van zonne-energie - met een maximum hoogte van 4,5 meter.
2. 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding'; ter plaatse van deze aanduiding mag een erfafscheiding met een hoogte van 3 meter worden gebouwd.

Waarde - Archeologie - 2

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 100 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het maaiveld.

Waarde - Archeologie - 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 500 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 50 centimeter onder het maaiveld.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een algemene regeling opgenomen voor bestaande bebouwing waarvan de maatvoering afwijkt van de maten zoals genoemd in de bestemmingsregels. Tevens is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen en het bouwen van nutsvoorzieningen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Overige regels

In de overige regels is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Indien de Nota Parkeernormen in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het meest recente gemeentelijke parkeerbeleid.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op initiatief van een ontwikkelaar. 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, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Op grond van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Provincie

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie Utrecht een reactie gegeven op het planvoornemen. De beoogde inpassing aan de Hoogstraat wordt als voldoende passend beschouwd. Wel wordt gesteld dat nader moet worden ingegaan op de Interim Omgevingsverordening (instructieregel ruimtelijke bescherming grondwater en instructieregel detailhandel) en daarnaast op het aspect archeologie. Deze nadere onderbouwingen zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft inhoudelijke vragen gesteld en adviezen gegeven over de waterparagraaf van deze toelichting. Naar aanleiding hiervan is de paragraaf aangepast c.q. aangevuld.

6.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Wijk bij Duurstede, herontwikkeling Hoogstraat, De Heul en Langbroekseweg' heeft zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om in de periode van 16 december 2021 tot en met 26 januari 2021 zienswijzen in te dienen over het ontwerpbestemmingsplan.

Gedurende de inzagetermijn zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. Deze zijn vervat in een zienswijzennotitie³¹, waarin ze zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien. Enkele van de zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan aan te passen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In de zienswijzennotitie zijn deze aanpassingen beschreven.

³¹ SAB (2022). Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Wijk bij Duurstede, herontwikkeling Hoogstraat, De Heul en Langbroekseweg. Projectnummer: 190478.01.