

## Bestemmingsplan | Toelichting

# De Opstap, Wijk bij Duurstede

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 24 april 2018

Projectnummer: 170298

ID: NL.IMRO.0352.wbdopstap-bva1





# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                             |           |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                  | 3         |
| 1.2      | Ligging van het plangebied                  | 3         |
| 1.1      | Onderdelen van dit bestemmingsplan          | 4         |
| 1.2      | Vigerend bestemmingsplan                    | 4         |
| 1.3      | Leeswijzer                                  | 6         |
| <br>     |                                             |           |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie en planbeschrijving</b> | <b>7</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                            | 7         |
| 2.2      | Planbeschrijving                            | 10        |
| <br>     |                                             |           |
| <b>3</b> | <b>Relevant beleid</b>                      | <b>14</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                 | 14        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                          | 17        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                         | 19        |
| <br>     |                                             |           |
| <b>4</b> | <b>Planologische uitvoerbaarheid</b>        | <b>24</b> |
| 4.1      | Milieuaspecten                              | 24        |
| 4.2      | Natuur                                      | 31        |
| 4.3      | Water                                       | 35        |
| 4.4      | Archeologie en cultuurhistorie              | 39        |
| 4.5      | Verkeer en parkeren                         | 40        |
| <br>     |                                             |           |
| <b>5</b> | <b>Juridische planopzet</b>                 | <b>42</b> |
| 5.1      | Algemeen                                    | 42        |
| 5.2      | Dit bestemmingsplan                         | 44        |
| <br>     |                                             |           |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>          | <b>47</b> |
| <br>     |                                             |           |
| <b>7</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>     | <b>48</b> |
| 7.1      | Algemeen                                    | 48        |
| 7.2      | Invulling procedure                         | 48        |

## **Bijlagen**

- 1. Verkennend bodemonderzoek 2010**
- 2. Verkennend bodemonderzoek 2013**
- 3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek 2017**
- 4. Verkennend grondwateronderzoek**
- 5. Rapport asbest in grondonderzoek**
- 6. Rapport quick scan flora en fauna**
- 7. Rapportage aanvullend onderzoek vleermuizen**
- 8. Oplegnotitie inzake stikstof**
- 9. PvE Archeologisch onderzoek**

# 1 Inleiding

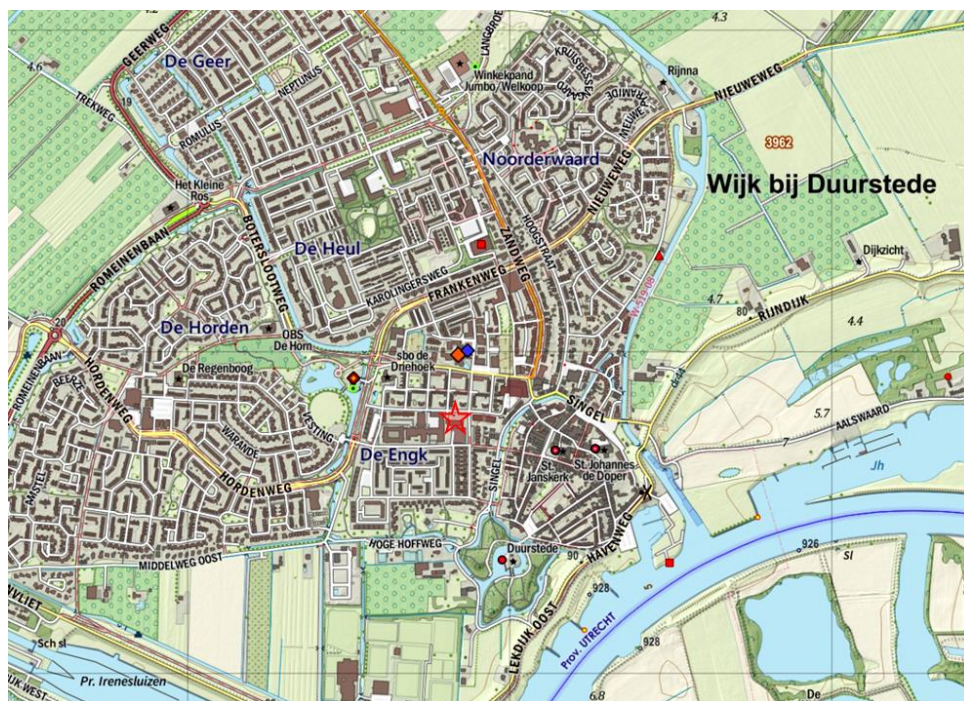
## 1.1 Aanleiding

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft het voornemen om in de wijk De Engk een binnenstedelijk project te realiseren op de locatie waar nu de oude basisschool De Opstap gelegen is. Dit project bestaat uit een woongebouw met 28 eenheden met een ondergrondse kelder alsmede de realisatie van parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

Deze ontwikkeling is reeds opgenomen in het kader van de herstructurering van De Engk in 2012. In het vigerende bestemmingsplan Woongebieden 2016 is de locatie waar het woongebouw zich bevindt, reeds omgezet van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Er is echter gebleken dat de nu beoogde ontwikkeling op een aantal punten niet past in het vigerende bestemmingsplan. Zo past het gebouw niet binnen de contouren van het opgenomen bouwvlak en is deze deels in de groenbestemming gelegen. Ook het beoogde parkeren aan de noordzijde van de David van Bourgondiëweg is niet mogelijk. Ten slotte is het gewenst dat de bestaande waterpartij wordt bestemd als 'Water'. Om de voornoemde zaken mogelijk te kunnen maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk De Engk in Wijk bij Duurstede. Deze is gelegen ten westen van de binnenstad van Wijk bij Duurstede. De locatie ligt op de hoek van de David van Bourgondiëweg (noordzijde) en de Jacob van Ruisdaelstraat (oostzijde). Op de locatie is momenteel het gebouw gelegen van de voormalige basisschool De Opstap. Op de navolgende topografische kaart is het plangebied aangeduid.



Topografische kaart met aanduiding plangebied

## 1.1 Onderdelen van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

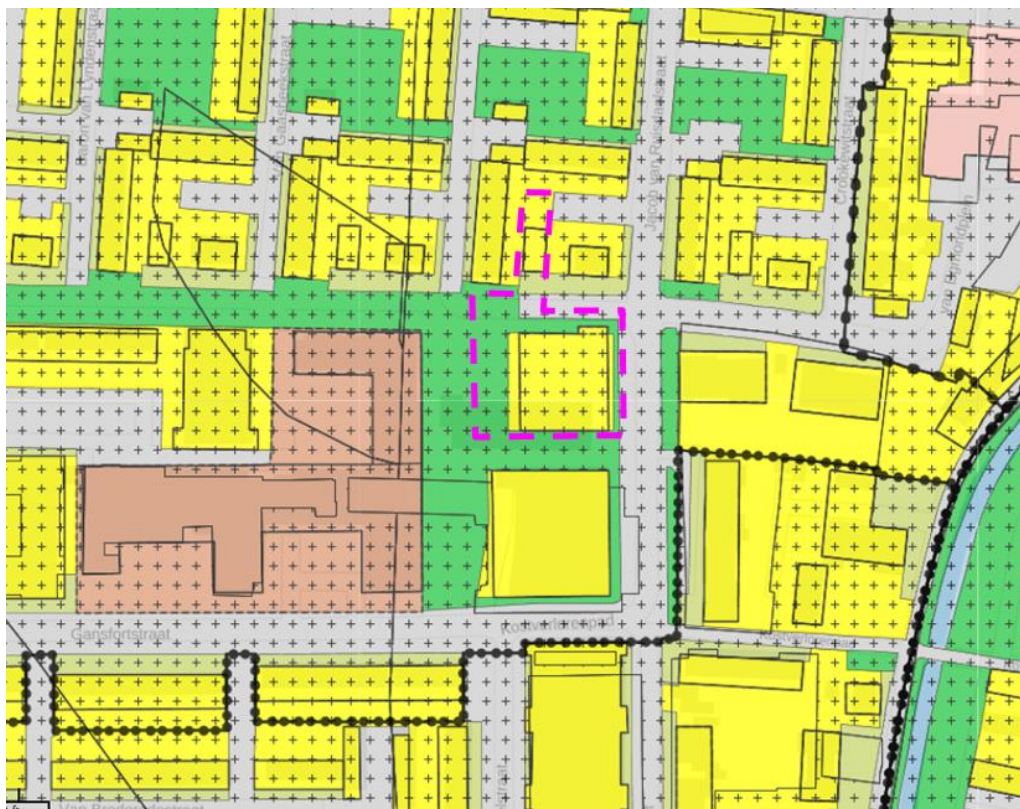
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016', zoals vastgesteld d.d. 28-06-2016. In dit bestemmingsplan heeft het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Wonen'. Binnen het bouwvlak zijn woningen (met onder meer aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven) toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 m. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken geen gebouwen toegestaan. Aan de noordzijde is een deel van het bouwvlak gelegen binnen de aanduiding 'onderdoorgang'. Hier moet de bestaande onderdoorgang behouden blijven. Het perceel ten noorden van de David van Bourgondiëweg heeft een woon- en tuinbestemming.

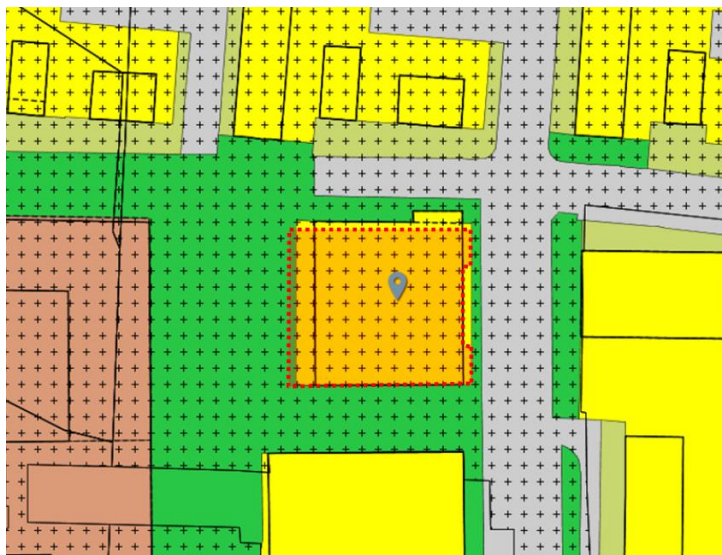
Tevens is een deel van het plangebied bestemd als 'Groen'. Hier zijn groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn (uitgezonderd een jongerenontmoetingsplek) niet toegestaan.

Ten slotte geldt voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is vereist voor bouwplannen groter dan 100 m<sup>2</sup>.



*Uitsnede uit verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied*

Onderhavig plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De belangrijkste reden is dat het beoogde gebouw op verschillende plekken het bouwvlak overschrijdt. Ook is een deel van het gebouw gelegen binnen de groenbestemming. De navolgende afbeelding brengt dit in beeld.



*Figuur: globale projectie beoogde nieuwe woongebouw (rode contour) op verbeelding*

Tevens is ten noorden van de David van Bourgondiëweg de beoogde inrichting met een straat en haaksparkeren niet mogelijk binnen de hier geldende tuin- en woonbestemming.

De bestaande waterpartij is gelegen binnen de bestemming 'Groen'. Alhoewel water op zich mogelijk is binnen deze bestemming is, gezien het belang van deze waterpartij een bestemming 'Water' meer passend. Dit bestemmingsplan ziet daarom ook toe op het realiseren van een passende bestemmingsregeling voor deze waterpartij.

### **1.3 Leeswijzer**

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de beschrijving van het voorliggende plan. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

## 2 Huidige situatie en planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### *Wijk bij Duurstede*

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 hier 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 de Lek.

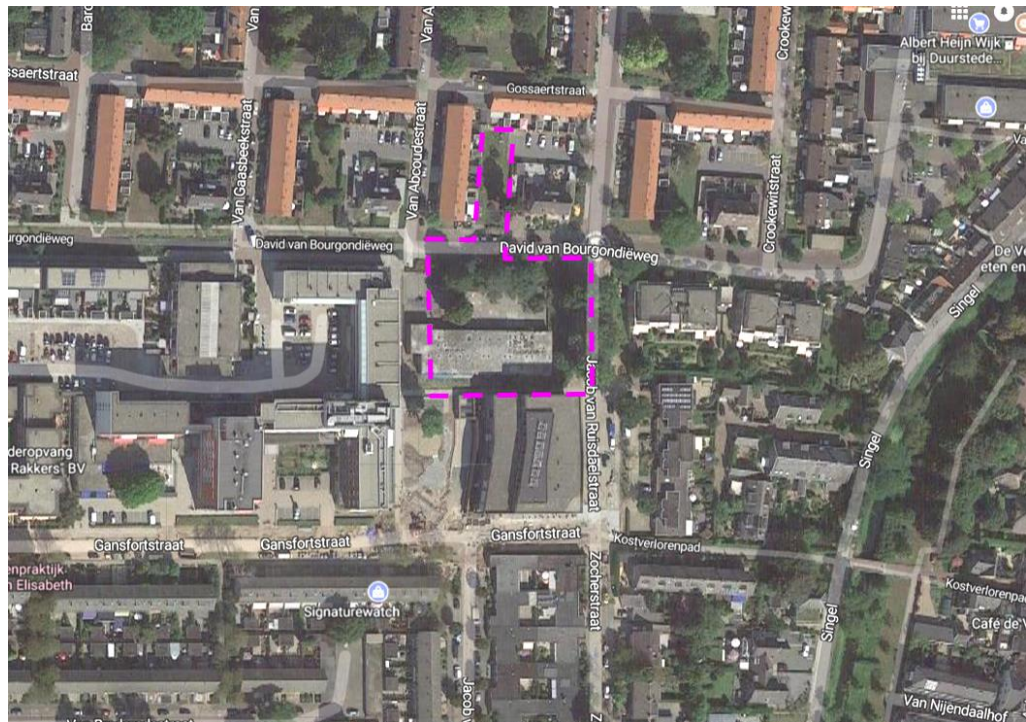
In 1300 kreeg Wijk bij Duurstede stadsrechten. Het verkrijgen van stadsrechten betekende ook het recht om te versterken, oftewel een omwalling.

Pas in de tweede helft van de vorige eeuw hebben zich stedelijke ontwikkelingen buiten de omwalling voorgedaan.

#### *De Engk*

De eerste uitbreidingen van de stad Wijk bij Duurstede buiten de omwalling, waren de wijken De Engk en Frankenhof ten westen van de binnenstad. De Engk is na de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld. Typisch in de wijk zijn de rijen eengezinswoningen, in twee lagen met een flauw zadeldak evenwijdig aan de straat. Daarnaast komen gestapelde woningen voor.

In de noordelijke helft van het plangebied komt een repeterend patroon voor, van L-vormige rijtjes met woningen met groene hofjes tussen de bebouwing (de zogenoemde 'stempels'). Centraal in de wijk de Engk (de zuidzijde) is een zone met maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Hier staat het vernieuwde Ewoud en Elisabeth Gasthuis, dat in 2013 is opgeleverd. Het plangebied maakt deel uit van dit gebied.



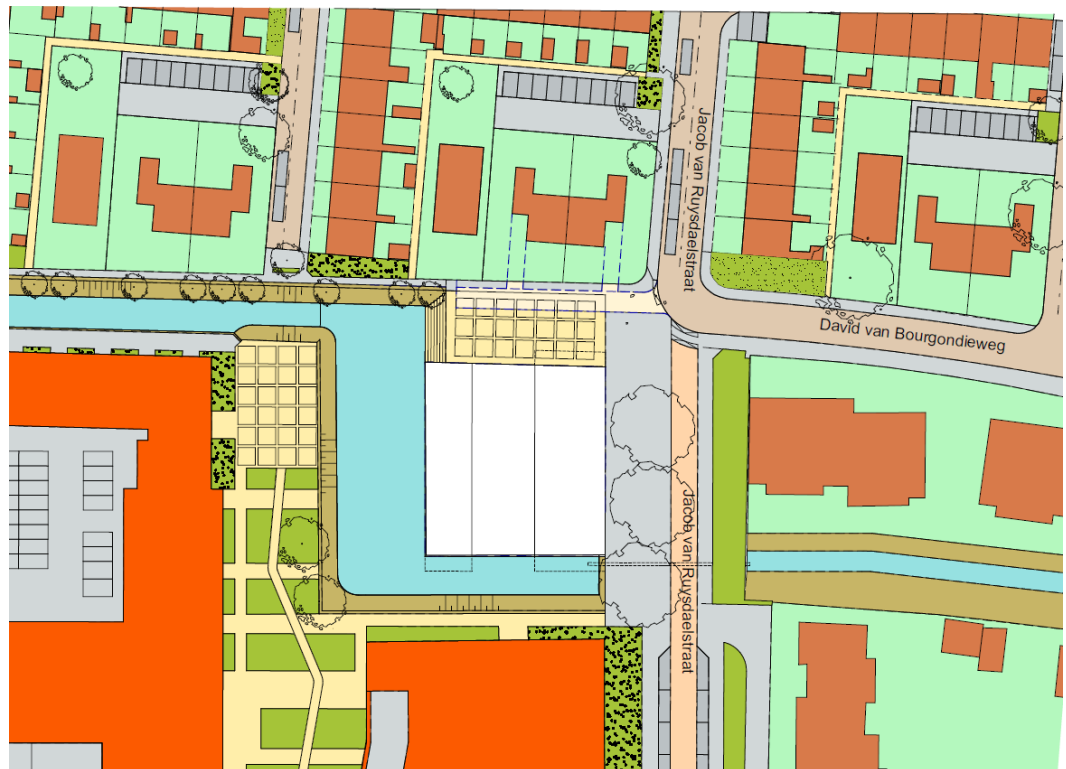
*Figuur: Luchtfoto met aanduiding plangebied*

### **Plangebied**

Het plangebied betreft de locatie van de bestaande basisschool De Opstap. De school betreft een gebouw in één bouwlaag. Hieromheen bevinden zich erf en groen. De navolgende foto's en afbeelding brengen de bestaande situatie in beeld.



*Foto's bestaande locatie (bron: Quick scan flora en fauna)*



*Figuur: huidige situatie*

### **Herstructurering De Engk**

De gemeente is met andere partijen bezig met het herstructureren van de wijk de Engk. In 2008 heeft de gemeente hiervoor de visie 'Stap voor Stap door de Engk' opgesteld. Deze visie is nader uitgewerkt en deze uitwerking is opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie De Engk' die op 28 juni 2011 is vastgesteld door de raad. Deze ont-

wikkelingsvisie ligt ten grondslag aan een reeks van ontwikkelingen die onlangs zijn uitgevoerd of nog op stapel staan in de wijk. Om deze ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken is op 8 mei 2012 door de gemeente Wijk bij Duurstede het bestemmingsplan 'De Engk' vastgesteld. Deze regeling is daarna overgenomen in het nu vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2016'. Tevens zijn in dit vigerende bestemmingsplan enkele uit te werken bestemmen uit het bestemmingsplan 'De Engk' uitgewerkt.



*Afbeelding: ontwikkelingsvisie voor de Engk zoals vastgesteld door de gemeente in april 2007*



*Foto's reeds gerealiseerde nieuwbouw binnen de herstructurering De Engk*

Onderhavig plangebied maakt deel uit van de herstructureringsopgave De Engk. Aan de westzijde en de zuidzijde grenst het plangebied aan locaties waar de herstructurering reeds is gerealiseerd.

## 2.2 Planbeschrijving

### 2.2.1 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in het Programma van Eisen zoals vastgesteld in 2009. Hierna wordt ingegaan op belangrijke onderdelen uit dit rapport.

#### *Context*

De locatie van De Opstap ligt op de hoek van de David van Bourgondiëweg en de Jacob van Ruisdaelstraat. De locatie De Opstap vormt in feite een schakel tussen de relatief grootschalige bebouwing met gemengde functies in het Middengebied van De Engk en de kleinschalige woonbebouwing ten noorden van het Middengebied. De locatie is gelegen aan een wandelroute tussen het gemeentehuis en het centrum. Langs deze route vormt de locatie in visueel opzicht als het ware de kop van het Middengebied.

#### *Ligging in de groene zone*

De locatie is gelegen aan de beoogde groene waarbij de David van Bourgondiëweg wordt omgevormd tot een watergang. De navolgende afbeelding vormt één van de varianten voor deze watergang.



*Afbeelding voorkeursvariant haalbaarheidsstudie watergang*

Onderhavig plangebied (locatie De Opstap) komt met twee zijden in het water te staan.

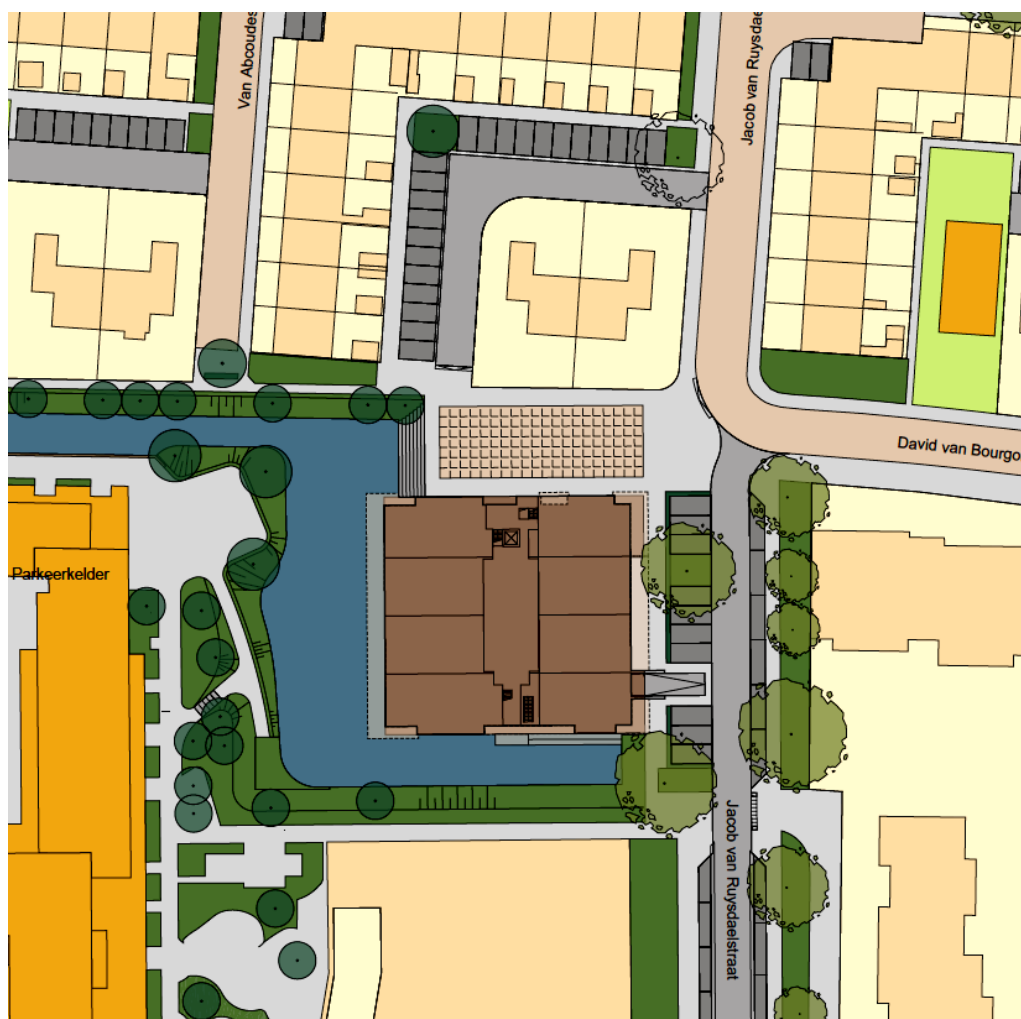
#### *Footprint en bouwmassa*

In het Programma van Eisen zijn de maximale rooilijnen voor de nieuwe bebouwing op de locatie De Opstap vastgelegd. Tevens zijn aanwijzingen gegeven voor de volume-opbouw en de maximale bouwhoogte.

### 2.2.2 Algemene planbeschrijving

Het plan betreft een woongebouw in vier bouwlagen met een kelder voor parkeren en bergingen. Op de vier bouwlagen is ruimte voor in totaal 28 appartementen. In de kelder is ruimte voor 28 parkeerplaatsen alsmede 28 bergingen. De bouwhoogte is maximaal 15 m.

Het gebouw grenst aan de oostzijde en noordzijde aan respectievelijk de Jacob van Ruisdaelstraat en de David van Bourgondiëweg. Aan de zuidzijde en westzijde grenst het gebouw aan de te realiseren waterpartij. Deze waterpartij wordt uiteindelijk een doorgaande watergang langs de David van Bourgondiëweg die gaat aansluiten op bestaand en bestemd water.



Figuur: nieuwe situatie

### 2.2.3 Beeldkwaliteit en architectuur

#### Beeldkwaliteit

Er is in 2009 een programma van eisen vastgesteld, waarin ook de spelregels inzake de beeldkwaliteit voor het middengebied van De Engk (waar het plangebied deel van uitmaakt) zijn vastgelegd. Deze zijn opgesteld ten behoeve van een eenduidig beeld in De Engk. Hieruit volgen de volgende zaken:

- **Kleur- en materiaalgebruik:** Voor de locatie De Opstap wordt wat betreft kleur- en materiaalgebruik rode tot bruine baksteen voorgeschreven als hoofdmateriaal voor de buitenzijde van het bouwblok. De materiaaltinten moeten binnen het bereik liggen van de kleuren die gebruikt zijn en worden voor de Ruisdaelhof en het Ewoud en Elisabeth Gasthuis. De begane grond mag, indien dit een publieke functie betreft, in een afwijkende kleur en materiaal worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld toegepast wordt bij de uitbreiding van het Ewoud en Elisabeth Gasthuis.
- **Verschijningsvorm:** De verschijningsvorm van het gebouw op de locatie De Opstap voegt zich naar de bebouwing in De Engk. Met name de beeldverwantschap met de Ruisdaelhof en de nieuwe bebouwing aan het Ewoud en Elisabeth Gasthuis is sterk.



*Referentiebeelden beeldkwaliteit uit Programma van Eisen 2009*

#### Architectuur

Het gebouw krijgt een moderne eigentijdse architectuur aansluitend op de spelregels beeldkwaliteit zoals opgenomen in het Programma van Eisen. Het pand krijgt een rood/bruine gemetselde gevelsteen. Hierdoor ontstaat een samenhangend beeld dat past bij de omgeving. De moderne uitstraling in samenwerking met de gekozen gevelsteen en detaillering zorgen voor een verbinding tussen de bestaande woningen en de recent opgerichte gebouwen in de omgeving.



*Figuur: gevelbeelden nieuwe bebouwing*

#### **2.2.4 Verkeer en parkeren**

##### Verkeer

Er zal worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. De parkeerkelder sluit aan op de Jacob van Ruisdaelstraat. Verwacht kan worden dat het verkeer binnen het bestaande verkeersbeeld kan worden opgenomen.

##### Parkeren

De parkeernorm leidt tot een benodigd aantal parkeerplaatsen van 56 stuks. Hiervan zullen er 28 in de parkeerkelder worden gerealiseerd. De overige 28 worden gerealiseerd in het openbare gebied. Er worden ca. 11 parkeerplaatsen gerealiseerd direct aan de oostzijde van het gebouw, langs de Jacob van Ruisdaelstraat. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein ten noorden van de David Bourgon-diëweg.

## 3 Relevant beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

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

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

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.

### **3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)**

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

### **3.1.4 Toetsing Rijksbeleid**

#### Algemeen

Dit bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten van het Rijksbeleid. Er worden geen nationale belangen geraakt.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

#### *Algemeen*

Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en is ook niet te beschouwen als kleinschalig. Om die reden een toetsing aan de Ladder noodzakelijk.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2016' is reeds sprake van een stedelijke bestemming (een woonbestemming) en om die reden is sprake van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Om die reden zal de verantwoording

beperkt blijven tot een verantwoording van de behoefte aan de nieuwe woningen. Deze toetsing is ook vereist in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het plan maakt deel uit van de herstructureringsplannen De Engk, die reeds zijn mogelijk gemaakt op basis van het oude bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2012. In die zin is het geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een ontwikkeling die reeds sinds enige tijd wordt voorzien.

#### *Woningmarktmonitor provincie Utrecht*

Op 16 november 2016 is de provinciale notitie 'De staat van de woningmarkt medio 2016' verschenen. Hierin geeft de provincie een geactualiseerd overzicht van het woningbouwprogramma, zoals opgenomen in de PRS (zie paragraaf 3.2.1). Concreet is in 2013 in de PRS een woningbouwprogramma opgenomen van 68.175 woningen in de periode tot en met 2028, gemiddeld ruim 4.500 woningen per jaar. Tussen 2013 en 2015 zijn er in totaal circa 11.250 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en ruim 1.700 woningen onttrokken aan de voorraad. Het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen blijft daarmee iets achter bij het gewenste aantal toevoegingen in deze periode, namelijk 13.500 woningen.

|                               | Regio Amersfoort | Regio Utrecht | Regio West-Utrecht | Regio Zuid-Oost | Provincie Utrecht |
|-------------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| PRS-programma (a)             | 16.480           | 40.295        | 4.900              | 6.500           | 68.175            |
| Realisatie 2013 - 2015 (b)    | 1.864            | 6.452         | 914                | 2.023           | 11.253            |
| Onttrekkingen 2013 - 2015 (c) | 435              | 914           | 164                | 258             | 1.771             |
| Restant programma (a-b+c)     | 15.051           | 34.757        | 4.150              | 4.735           | 58.693            |

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor 2015.

Volgens opgave van de gemeenten is in de PRS in 2013 een plancapaciteit opgenomen van 33.836 woningen. Deze bestaat voor 44% uit (planologisch) harde plancapaciteit en 56% zachte plancapaciteit. De harde plancapaciteit wordt gevormd door alle woningen die als planstatus zijn aangeduid als onherroepelijk of vastgesteld. De zachte plancapaciteit zijn alle overige plannen. Het verschil tussen het restantprogramma en de plancapaciteit bedraagt momenteel ruim 25.000 woningen.

|                                           | Regio Amersfoort | Regio Utrecht | Regio West-Utrecht | Regio Zuid-Oost | Provincie Utrecht |
|-------------------------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| Restant programma (a)                     | 15.051           | 34.757        | 4.150              | 4.735           | 58.693            |
| Plancapaciteit hard                       | 6.075            | 3.576         | 1.203              | 3.901           | 14.755            |
| Plancapaciteit zacht                      | 3.309            | 12.031        | 1.251              | 2.490           | 19.081            |
| Plancapaciteit totaal (b)                 | 9.384            | 15.607        | 2.454              | 6.391           | 33.836            |
| Verwachte onttrekkingen (c)               | 0                | 166           | 26                 | 0               | 192               |
| Vershil restant en plancapaciteit (a-b+c) | 5.667            | 19.316        | 1.722              | -1.656          | 25.049            |

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor 2015.

Op grond van het bovenstaande kan worden gesteld dat de woningmarktmonitor de in de PRS gedane prognoses bevestigt en daarmee tevens een motivatie vormt voor het woonprogramma in onderhavig plan.

#### *Woningmarktonderzoek Wijk bij Duurstede*

In 2015 is een woningmarktonderzoek Wijk bij Duurstede opgesteld (BSP, 9-1-2015). De kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Wijk bij Duurstede voor de periode 2014-2025 is geraamd met behulp van een confrontatie van de SWOT, de huidige woningvoorraad, de vraag, het aanbod, de marktsituatie en trends en ontwikkelingen.

Het Socrates-model (2012), het woningmarktonderzoek van Volksbelang (2012), het woonwensenonderzoek van de gemeente (2014) en het aantal reacties volgens Woningnet hebben hierbij onder andere als input gediend. Ook zijn de meest kansrijke in- en uitbreidingslocaties afgewogen. Door een confrontatie van de huidige woningmarkt en de toekomstige woningbehoefte zijn de belangrijkste opgaven geformuleerd. Uit het rapport blijkt dat een kwantitatieve woningbehoefte wordt verwacht van 100 tot 120 per jaar. Kwalitatief blijkt dat er veel vraag is naar meergezinshuurloningen en koop- en huurwoningen specifiek voor ouderen. In alle woningcategorieën is sprake van een wenselijk extra woningprogramma bovenop de harde plancapaciteit. Dit blijkt uit de navolgende tabel:

| Wenselijk extra woningprogramma bovenop de harde plancapaciteit in Wijk bij Duurstede |                      |                                         |                                          |                                                 |                               |                               |                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                       |                      | Aandeel<br>vraag<br>nieuwbouw<br>(2014) | Absolute<br>vraag<br>nieuwbouw<br>(2014) | Bijstelling<br>o.b.v.<br>criteria <sup>34</sup> | Woningbehoefte<br>(2014-2025) | Plan-<br>capaciteit<br>(hard) | Wenselijk<br>extra woning-<br>programma |
| Eg-woning                                                                             | Koop                 | 50%                                     | 600 tot 750                              | circa -200                                      | 425-525                       | 170                           | 250-350                                 |
|                                                                                       | Vrije sector<br>huur | 2,5%                                    | 30 tot 40                                | circa +75                                       | 100-125                       | 0                             | 100-125                                 |
|                                                                                       | Sociale huur         | 15%                                     | 175 tot 225                              | circa -40                                       | 150-175                       | 25                            | 125-150                                 |
| Mg-<br>woning                                                                         | Koop                 | 10%                                     | 125 tot 150                              | 0                                               | 125-150                       | 50                            | 75-100                                  |
|                                                                                       | Vrije sector<br>huur | 2,5%                                    | 30 tot 40                                | circa +125                                      | 125-175                       | 0                             | 125-175                                 |
|                                                                                       | Sociale huur         | 10%                                     | 125 tot 150                              | circa +25                                       | 150-175                       | 70                            | 75-100                                  |
| Kavel<br>(C)PO                                                                        | Koop                 | 10%                                     | 125 tot 150                              | circa +15                                       | 125-175                       | 50                            | 75-125                                  |
|                                                                                       |                      | 100%                                    | 1.200-1.500                              |                                                 | 1.200-1.500                   | 370                           | 825-1.125                               |

Bron: model Woningbehoefte Bureau Stedelijke Planning

Uit het onderzoek blijkt dat er nog een duidelijke woonopgave bestaat. Onderhavig plan kan hieraan mede invulling geven. De appartementen vallen in het middeldure en dure segment, met de nadruk op duur. Binnen de woonwijk Engk komt hierdoor een betere verdeling van verschillende prijsklassen woningen

#### Conclusie

Met voorgaande afweging is de behoefte voldoende aangetoond en is voldaan aan de voorschriften van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uit-

gevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

In de PRS is het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028 beschreven. De provincie geeft aan welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe uitvoering wordt gegeven aan dit beleid. De PRS richt zich op de volgende drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Deze pijlers leiden tot twee belangrijke beleidsopgaven, namelijk het accent op de binnenstedelijke opgave en het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied. Dit zijn opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats. Voor onderhavig plan is vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan geen beleidsopgave van belang.

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied: op die manier blijven steden, dorpen en kernen aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontmoeten en blijft het landelijk gebied gevrijwaard van onnodige ruimteclaims. Ten behoeve van de leefbaarheid en bereikbaarheid wordt verstedelijking zoveel mogelijk gekoppeld aan haltes en knopen van het openbaar vervoersnetwerk. Voor een aantrekkelijke provincie zijn vitale steden en dorpen belangrijk. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca en uitgaansmogelijkheden, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid, sport- en ontspanningsmogelijkheden en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening, zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie, dan de mogelijkheden in de nabijheid van halten en knopen van het OV-netwerk, dan de overige mogelijkheden in het stedelijk gebied (binnen de rode contouren), en als laatste uitbreiding. In algemene zin geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo 0). Later is bij motie bepaald, dat migratiesaldo 0 inhoudt dat als er een vertrekoverschot is, dit wel mag worden gecompenseerd, totdat het vertrekoverschot weer 0 is.

### **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)**

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De PRV bevat algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen. In de PRV staan geen regels die direct doorwerken naar de burgers. In de PRV zijn alleen de algemene regels opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het waarborgen van de provinciale belangen, zoals opgenomen in de structuurvisie.

#### *Verstedelijking*

Onder verstedelijking wordt nieuwe vestiging van woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en voorzieningen verstaan. Onder verstedelijking wordt mede verstaan uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing van aan het landelijk gebied gebonden functies die niet worden gerechtvaardigd door een op de eigen bedrijfsvoering gerichte economische en functionele noodzaak. Verstedelijking is in principe alleen toegestaan binnen de rode contour (de begrenzing van het stedelijk gebied). Onderhavig plangebied is gelegen binnen de rode contour van de stad Wijk bij Duurstede.

#### *Wonen*

Onder het stedelijk gebied vallen die gronden die volgens de kaart 'Wonen en werken' als stedelijk gebied zijn aangewezen. Daarnaast kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten voor verstedelijking. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met energiebesparing en het toepassen van duurzame energiebronnen. Indien het ruimtelijk plan betrekking heeft op grootschalige verstedelijking bevat de toelichting een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overstromingsgevaar.

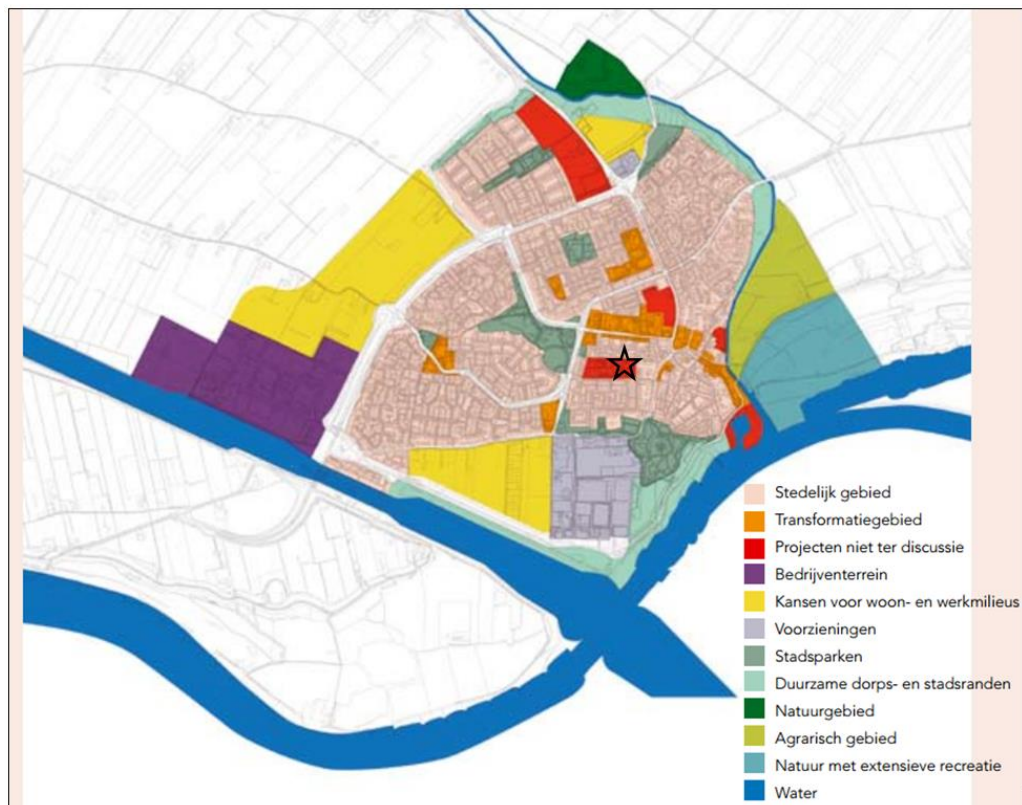
### **3.2.3 Toetsing**

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening leggen geen beperkingen op aan voorliggend bestemmingsplan. Het provinciaal belang is niet in het geding.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020**

Op 2 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 vastgesteld. In de gemeentelijke structuurvisie worden afwegingen gemaakt voor het toekomstig ruimtelijk beleid op lokaal niveau. In de structuurvisie is onder andere een analyse gemaakt van de duurzame ondergrond van de gemeente, die vooral onveranderlijke factoren omvat: geomorfologie, reliëf, bodem en cultuurhistorie. Daarnaast zijn aan de hand van een kwaliteitsanalyse wensbeelden opgesteld van vier dynamische systemen: waterhuishouding, natuur/ecologie, agrarisch- en stedelijk systeem. Het structuurbeeld vormt de basis voor het ruimtelijk beleid en geeft aan welke structuren waardevol zijn en waar kansen liggen voor versterking en/of transformatie naar nieuwe ruimtelijke functies.



*Fragment toekomstvisie, met aanduiding plangebied (zwarte ster) bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede*

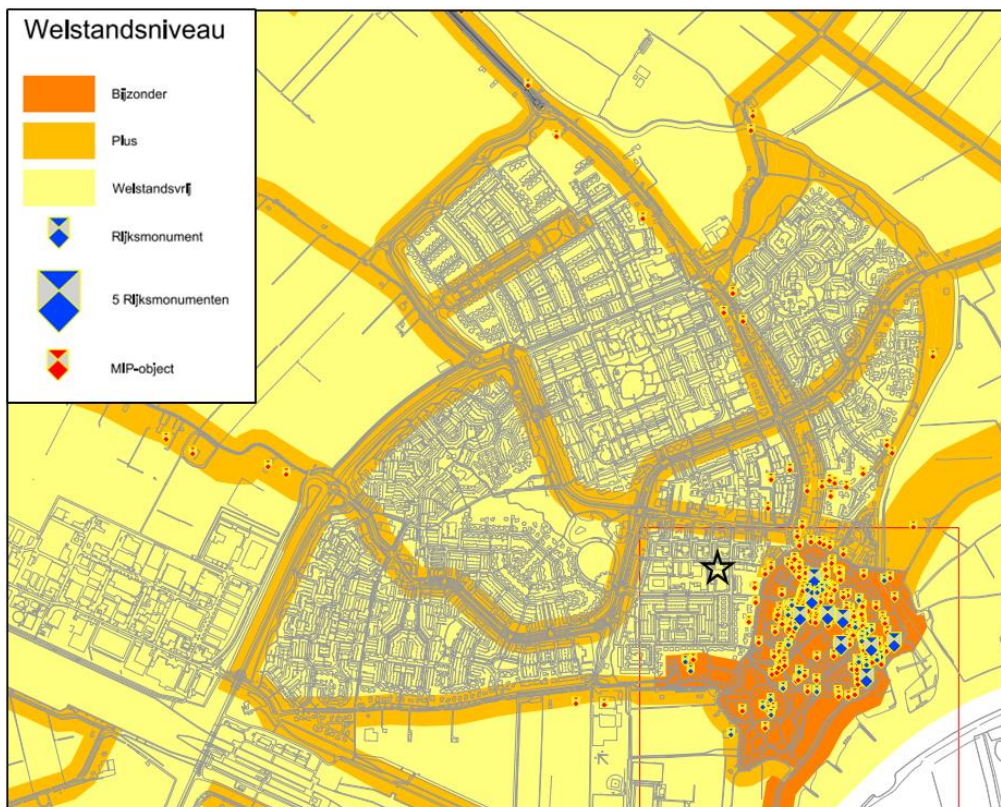
Op de onderhavige ontwikkeling is het rode streefbeeld van toepassing. In het rode wensbeeld komen de kenmerken van de kernen in de gemeente Wijk bij Duurstede aan de orde. Hiertoe behoren niet alleen de stedenbouwkundige structuur en de kenmerkende patronen, maar tevens de ligging in de landschappelijke context en de kwaliteiten en de knelpunten. In het wensbeeld wordt aangegeven welke kwaliteiten dienen te worden behouden en welke knelpunten opgelost dienen te worden. Het rode wensbeeld streeft naar een duurzame ruimtelijke opbouw voor elk van de kernen.

De gemeente Wijk bij Duurstede had op 1-1-2015 23.232 inwoners. De verwachting is dat dit aantal nog licht zal groeien tot 2030. Voor het aantal huishoudens geldt eveneens dat er een stijging wordt verwacht, namelijk van circa 10.000 huishoudens begin 2015 tot circa 11.300 huishoudens in 2030. De mate waarin gebouwd zal worden om deze stijging te accommoderen wordt uitgewerkt in de Woonvisie (zie paragraaf 3.3.3).

### **3.3.2 Welstandsnota 2014**

Op 19 november 2013 heeft de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede de Welstandsnota 2014 vastgesteld. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft sinds 2004 een welstandsnota waaraan de vormgeving, de kleurstelling en het materiaalgebruik van bouwplannen wordt getoetst. Vanwege nieuwe ontwikkelingen, veranderde inzichten en wetswijzigingen is de nota geactualiseerd. De belangrijkste wijziging in het beleid betreft de introductie van welstandsvrije gebieden. Bouwwerken in die gebieden, vooral woonwijken en bedrijventerreinen, zullen niet langer worden getoetst aan welstandscriteria. De verplichting tot welstandsadvisering wordt beperkt tot de bescherm-

de stads- en dorpsgezichten, de cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle linten en de belangrijkste toegangs- en doorgaande wegen. Deze gebieden en wegen zijn zeer bepalend voor de beeldpresentatie van de gemeente. De welstandsnota omvat daarom een samenhangend stelsel van criteria onderverdeeld in drie hoofdgroepen: bijzonder, plus en welstandsvrij.



*Uitsnede Welstandsbeleidskaart 2014, met globale aanduiding plangebied (zwarte ster)*

### 3.3.3 Woonvisie voor Wijk bij Duurstede 2016-2021

In augustus 2016 heeft de gemeente Wijk bij Duurstede de Woonvisie vastgesteld. In deze nieuwe 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:

- Invzetten op realisatie van 125 nieuwbouwwoningen per jaar (in de categorieën < 60 m<sup>2</sup>, 60-90 m<sup>2</sup>, 90-120 m<sup>2</sup> en > 120 m<sup>2</sup>);
- 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.

Gebaseerd op het meest recente onderzoek zet de gemeente 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 (BTBV).

### **3.3.4 Beleidsplan Milieu en Duurzaamheid 2016-2020**

Het beleidsplan 'Milieu en Duurzaamheid', vastgesteld op 29 februari 2016, beschrijft de ambities en doelstellingen voor de belangrijkste milieuthema's voor de periode 2016-2020. Vanuit een langere termijnvisie zijn doelen voor 2030 geformuleerd. De hoofddoelstelling van het beleidsplan is geformuleerd als:

“Wijk bij Duurstede realiseert een schone, gezonde, veilige en duurzame leefomgeving op de korte, middellange en lange termijn. Wijk bij Duurstede streeft naar een samenleving - ook op lokaal niveau - die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om in hun behoeften te kunnen voorzien”.

#### Energie: klimaatneutraal in 2030.

Einddoel is dat het gemeentelijk grondgebied klimaatneutraal is in 2030. Om dit te bereiken moeten de komende jaren woningen, scholen en bedrijven energieneutraal worden gemaakt. Nieuwe bouwwerken moeten in beginsel energieneutraal worden ontworpen en gebouwd. De uitvoering van het klimaatneutraal maken van woningen en gebouwen ligt bij de marktpartijen.

#### Duurzaam Bouwen: alle woningen en gebouwen (nieuw en bestaand) klimaatneutraal in 2030.

De gemeente wenst duurzaam bouwen meetbaar te maken door toepassing van het instrument “Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw” (GPR Gebouw), een instrument waarmee duurzaam en energiezuinig bouwen meetbaar kan worden gemaakt. GPR Gebouw is opgebouwd uit 5 thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Per thema krijgt een gebouw een rapportcijfer. De ambitie voor nieuwbouw is een gemiddelde score hoger dan 8,5 over de vijf thema's. De gemeente daagt de markt uit om te komen tot een gemiddelde GPR Gebouwscore van 7,5 als minimum en voor het aspect energie ten minste een 8,5.

### **3.3.5 Toetsing gemeentelijk beleid**

Op grond van de gemeentelijke structuurvisie binnen een gebied waar de projecten niet ter discussie staan. Dit hangt uiteraard samen met het feit dat onderhavig plan deel uitmaakt van de in gang gezette herstructurering van De Engk. Onderhavig past hiermee binnen de structuurvisie.

Het plan is verder niet strijdig met de welstandsnota; hieruit blijkt dat het plangebied welstandsvrij is.

Het plan kan tevens bijdragen aan de woonvisie. Met het plan kan de woningbouwopgave van nieuwe 125 woningen per jaar worden gehaald. De woningtype-verdeling sluit verder aan bij het programma; de appartementen vallen in het middeldure en dure segment, met de nadruk op duur. Binnen de Engk komt hierdoor een betere verdeling van verschillende prijsklassen woningen. De woningen zullen voldoen aan de eisen inzake nul-op-de-meter, gemiddelde GPR-score 7,5 of hoger en BTBV.

Met voornoemde uitgangspunten wordt eveneens voldaan aan de doelstellingen vanuit het beleidsplan Milieu en Duurzaamheid dat de woningen energieneutraal worden uitgevoerd.

## 4 Planologische uitvoerbaarheid

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Bodem

##### **Algemeen**

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

##### **Bodemonderzoeken**

Aanleiding tot het uitvoeren van bodemonderzoeken is het voornemen de openbare ruimte opnieuw in te richten. Het gaat om twee deellocaties: de oude basisschool Opstap aan de D. van Bourgondiëweg 3, waar een woongebouw met een parkeerkelder zal worden gerealiseerd en de groenstrook naast de D. van Bourgondiëweg 8, waar de parkeerplaatsen zullen worden ingericht.

Verkennd bodemonderzoek 2010

Beide locaties zijn in 2010 onderzocht in een ruimer onderzoek inzake woonwijk De Engk<sup>1</sup>. Het onderzoek had tot doel een beeld te krijgen van de actuele stand van de bodemkwaliteit in het kader van herontwikkeling van de woonwijk. Uit de resultaten blijkt dat zintuiglijk op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetoond. In het grondwater t.p.v. de Opstap is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Het grondwater t.p.v. de toekomstige parkeerplaats is niet onderzocht.

Uit de historische gegevens blijkt dat in het verleden t.p.v. de Engk een boomgaard is geweest. Op basis hiervan is de bovengrond verdacht op bestrijdingsmiddelen (OCB's). In het onderzoek uit 2010 is hier geen rekening mee gehouden. Aangezien de locatie van de Opstap gedeeltelijk was onderzocht en er geen onderzoek op bestrijdingsmiddelen heeft plaats gevonden is de milieuhygiënische bodemkwaliteit tijdens dit onderzoek in onvoldoende mate vastgesteld.

Verkennd bodemonderzoek + OCB's, 2013

Om die reden is in 2013 een verkennd bodemonderzoek, aangevuld met de analyses op bestrijdingsmiddelen, door Grontmij uitgevoerd<sup>2</sup> (d.d. 25 maart 2013). In dit onderzoek is alleen de grond van de toekomstige parkeerplaats onderzocht. De bodem van de Opstap is in dit onderzoek niet meegenomen. Uit de resultaten blijkt dat in de puinhoudende bovengrond licht verhoogde gehalten aan zware metalen, DDE, PAK en PCB zijn aangetoond. In de puinhoudende ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater t.p.v. parkeerplaats was wederom niet onderzocht.

<sup>1</sup> Verkennd bodemonderzoek Woonwijk De Engk, Wijk bij Duurstede", kenmerk: 1041501A, 22 oktober 2010.

<sup>2</sup> Verkennd bodemonderzoek De Engk te Wijk bij Duurstede, Grontmij, 25 maart 2013, kenmerk: 327459.

Verkennd bodem-  
en asbestonderzoek  
2017

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bodem ter plaatse van de Opstap volledig in beeld te brengen is een verkennd bodem- en asbestonderzoek door PJ Milieu in 2017 uitgevoerd<sup>3</sup> (d.d. 12 juni 2017). Uit de resultaten blijkt dat zintuiglijk in de bovengrond sporen baksteen en betonpuin, resten plastic, glas, en grind zijn waargenomen. In de ondergrond zijn sporen baksteen waargenomen.

Analytisch zijn in de bovengrond (klei) licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink, DDD, DDE, OCB(som) en PAK aangetoond. In de bovengrond (zand) zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en DDD aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetoond.

In verband met het aantreffen van puin in de bovengrond dient conform de uitspraak van de Raad van State van 16 november 2016 aanvullend een asbestonderzoek uitgevoerd te worden conform de NEN 5707. Uit de analyseresultaten blijkt dat geen asbest is vastgesteld.

Verkennd grond-  
wateronderzoek  
2017

Ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats aan de D. van Bourgondiëweg is aanvullend een verkennd grondwateronderzoek door PJ Milieu uitgevoerd<sup>4</sup> (d.d. 15 mei 2017). Uit de resultaten blijkt dat in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium is aangetoond.

Verkennd asbest  
in grondonderzoek  
2017

Naar aanleiding van de aangetroffen puinbijmengingen in de bovengrond is een verkennd asbest in grondonderzoek uitgevoerd<sup>5</sup> (mei 2017). Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats asbest is aangetroffen. Het gehalte ligt echter ruimschoots beneden de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Ook de norm voor nader asbest in grondonderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt niet overschreden.

### **Conclusie**

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locaties in voldoende mate vastgesteld. Er is geen aanleiding voor aanvullend of nader bodemonderzoek en er zijn geen belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan en de voorgenomen herinrichtingswerkzaamheden.

## **4.1.2 Bedrijven en milieuzonering**

### Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

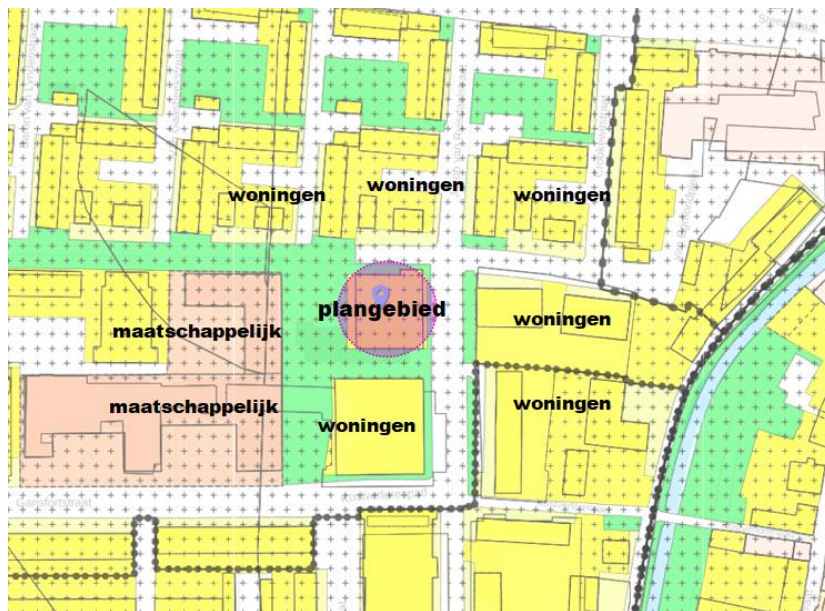
<sup>3</sup> Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek Deelgebied 5a locatie De Opstap David van Bourgondiëweg 3, Wijk bij Duurstede, PJ Milieu, kenmerk 1718201A, 12 juni 2017.

<sup>4</sup> Verkennd grondwateronderzoek David van Bourgondiëweg (nabij nr. 8) Wijk bij Duurstede, PJ Milieu BV, kenmerk 1718301A, 16 mei 2017.

<sup>5</sup> Verkennd asbest in grondonderzoek, deelgebied 5b: locatie De Opstap, David van Bourgondiëweg (nabij nr. 8), Wijk bij Duursteden, PJ Milieu BV, kenmerk 1718304J, 16 mei 2017.

### Toetsing

Het plangebied is gelegen in een overwegend woongebied, in de woonwijk De Engk. Woningen zijn niet hindergevend. Alleen aan de westzijde grenst het plangebied niet aan woningen. Hier is sprake van maatschappelijke bestemmingen. Het betreft evenwel met name zorg-woningen. Hier is eveneens geen sprake van mogelijke optredende hinder.



*Afbeelding: omringende functies aangeduid op verbeelding vigerend bestemmingsplan*

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.1.3 Geluid**

##### Algemeen

Volgens de Wet geluidshinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaaai en industrielawaai. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

##### Toetsing

In 2008 is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaai uitgevoerd voor het plangebied en de omgeving, waaruit blijkt dat de direct omliggende wegen van het woongebouw 30 km-wegen zijn. Om deze reden is het formeel op grond van de Wet geluidshinder niet noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Hiernaast zijn de verkeersintensiteiten op de aangrenzende straten (David van Bourgondiëweg en Jacob van Ruisdaelstraat) naar verwachting beperkt. Hiermee is ook de geluidshinder beperkt. Een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van de gevelbelasting hoeft niet te worden verwacht.

### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.1.4 Externe veiligheid**

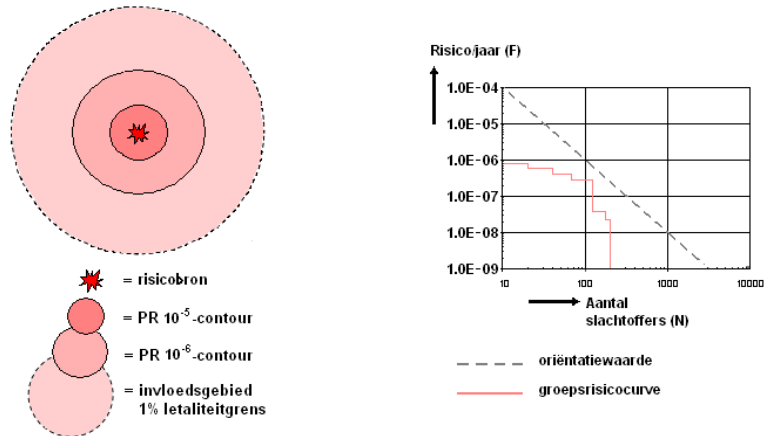
##### *Algemeen*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb) en het Basisnet. Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

In het Bevi, het Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, het Bevt en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied.

Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

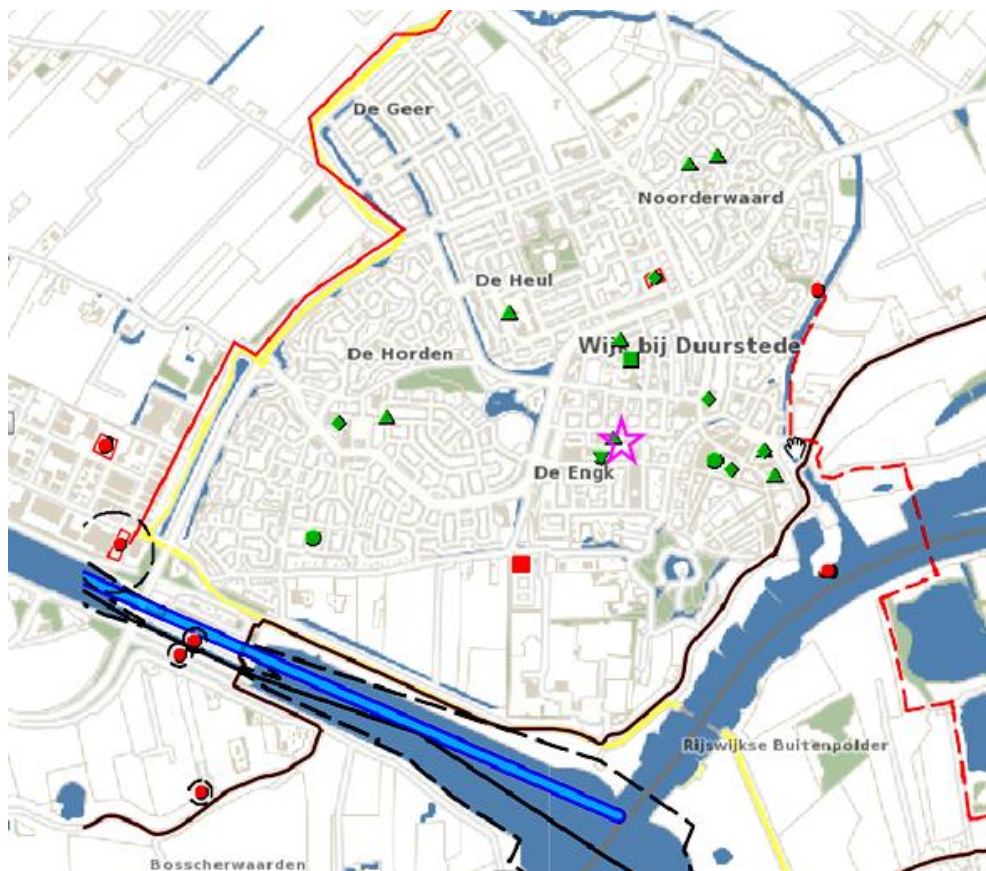
| Verplichte en onmisbare onderdelen: |                                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| A                                   | Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde                 |
| B                                   | Toename GR t.o.v. nulsituatie                         |
| C                                   | De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking |
| D                                   | De mogelijkheden van hulpverlening                    |
| E                                   | Nut en noodzaak van de ontwikkeling                   |
| F                                   | Het tijdsaspect                                       |

Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

### Toetsing

In het kader van dit bestemmingsplan is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zich geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied bevinden. Het groene driehoekje ter hoogte van het plangebied (de fuchsiarode ster) geeft aan dat hier een school is gelegen; dit is een gevoelige functie, geen risicobron.

Een onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk. Ook een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.



*Uitsnede uit risicokaart met aanduiding plangebied (fuchsiarode ster)*

#### Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

#### **4.1.5 Luchtkwaliteit**

##### Algemeen

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

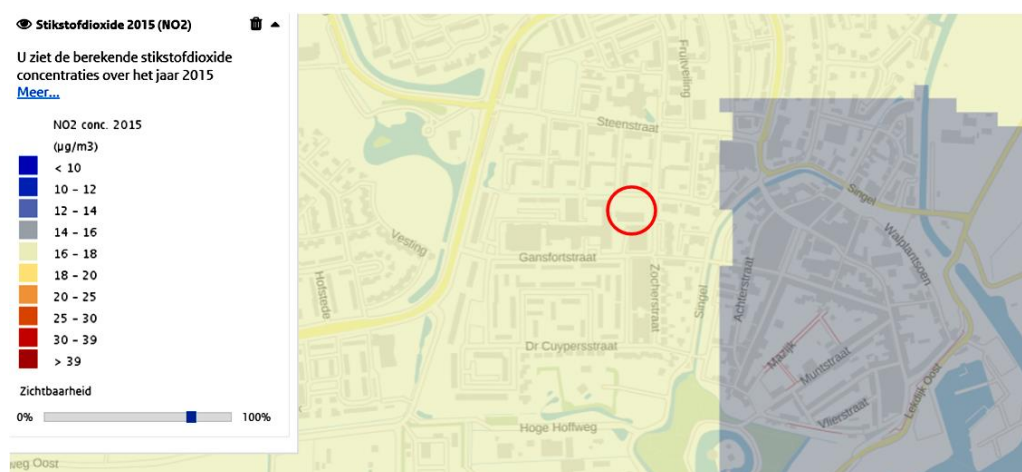
Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof ( $\text{NO}_2$ ) en fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geldt dat geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

## Toetsing

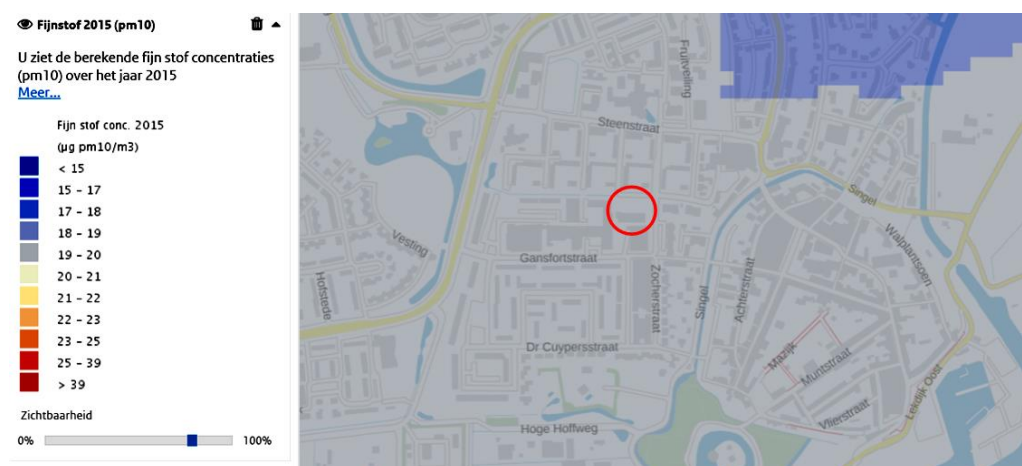
Het plan maakt de realisatie van 28 woningen mogelijk. Het te realiseren project leidt hiermee niet 'in betekenende mate' (NIBM) tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Op grond van een goede ruimtelijke ordening is het wel noodzakelijk dat wordt aangetoond dat geen sprake is van de blootstelling van de toekomstige bewoners van de woningen aan hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen. Om dit in beeld te brengen zijn kaarten met bekende achtergrondconcentraties bestudeerd die beschikbaar zijn via de Atlas Leefomgeving. Voor de projectlocatie geldt in het peiljaar dat de achterconcentraties als volgt zijn:

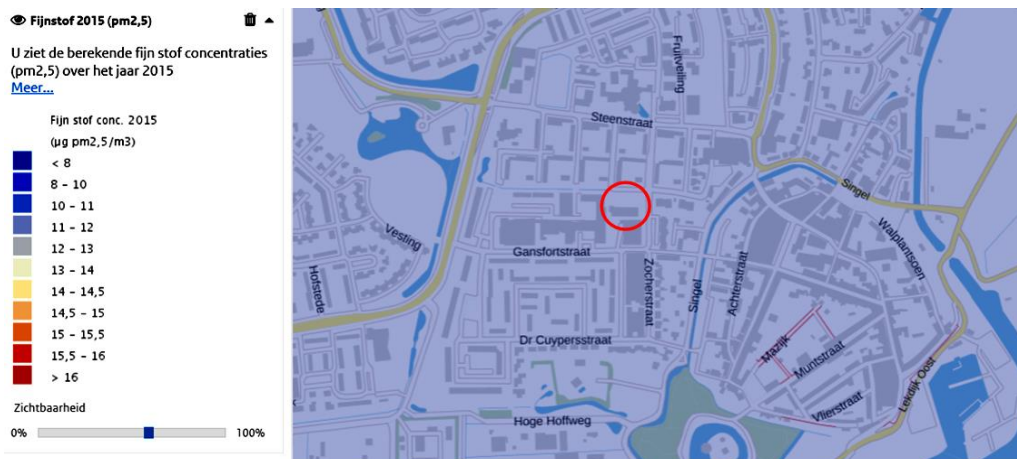
- 16-18  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  Stikstofdioxide (grenswaarde 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ );
- 19-20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  fijnstof (grenswaarde 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ );
- 11-12  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  zeer fijnstof (grenswaarde 25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ).



Kaartbeeld achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM<sub>10</sub>) bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties stikstofdioxide ( $PM_{2,5}$ ) bron: Atlas Leefomgeving

De achtergrondconcentraties zijn relatief laag en onderschrijven de grenswaarden ook in ruime mate. De algemene verwachting is verder dat de achtergrondconcentraties alleen maar zullen verbeteren in de toekomst. Mede op basis hiervan, kan worden gesteld dat geen sprake is van de blootstelling aan hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 4.2 Natuur

### 4.2.1 Algemeen

De bescherming van plant- en diersoorten alsmede de bescherming van bepaalde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast is de gebiedsbescherming vastgelegd in provinciale verordeningen, waaronder de bescherming van Natuurnetwerk Nederland. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of als gevolg van de ontwikkeling sprake is van overtreding van de geldende natuurwet- en regelgeving. Hierbij moet worden aangetoond dat van een negatief effect op beschermde natuurgebieden en -soorten geen sprake is of dat daarvoor een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

### 4.2.2 Onderzoek

#### Quick scan flora en fauna

Er is een quick scan flora en fauna<sup>6</sup> uitgevoerd waarin onderhavig plan is meegenomen.

<sup>6</sup> Quick scan Flora en Fauna, diverse straten De Engk te Wijk bij Duurstede, Econsultancy, Rapportnummer 3341.001.D1, 12 april 2017.

### *Algemeen*

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanherziening. Het onderzoek had tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling zal de huidige bebouwing worden gesloopt en het aanwezige groen worden verwijderd.

Het onderzoek betreft drie locaties, waarbij onderzoekslocatie A (David van Bourgon-diëweg 3) het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft. De onderstaande afbeelding geeft dit onderzoeksgebied weer.



*Onderzoekslocatie A in quick scan flora en fauna*

### *Soortenbescherming*

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de navolgende tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortgroep               |                    | Geschikt habitat | Ingrep verstorend | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag | Bijzonderheden / opmerkingen                                                                    |
|--------------------------|--------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | algemeen           | ja               | ja                | nee             | nee                  | het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren                          |
|                          | jaarrond beschermd | nee              | nee               | nee             | nee                  | -                                                                                               |
| Vleermuizen              | verblijfplaatsen   | ja               | mogelijk          | ja              | mogelijk             | aanvullend onderzoek naar gewone dwerg-vleermuis en laatvlieger in de periode april - september |
|                          | foerageergebied    | ja               | nee               | nee             | nee                  | aandacht voor verlichting bij toekomstige inrichting                                            |
|                          | vliegroutes        | nee              | nee               | nee             | nee                  | -                                                                                               |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | ja               | mogelijk          | nee             | nee                  | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten                                       |
| Amfibieën                |                    | minimaal         | mogelijk          | nee             | nee                  | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten                                       |
| Reptielen                |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -                                                                                               |
| Vissen                   |                    | ja               | ja                | nee             | nee                  | opstellen ecologisch werkprotocol t.b.v. algemene soorten                                       |
| Libellen en dagvlinders  |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -                                                                                               |
| Overige ongewervelden    |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -                                                                                               |
| Vaatplanten              |                    | nee              | nee               | nee             | nee                  | -                                                                                               |

Tabel onderzoeksresultaten soortenbescherming (bron: quick scan flora en fauna)

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient voor aanvang van de sloop van de bebouwing en de werkzaamheden met betrekking tot de woningen, tijdig duidelijk te zijn of hier verblijfplaatsen van een vleermuizensoort aanwezig zijn.

Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of verstoring/overtreding door de ingrepen ten aanzien van deze soorten aan de orde is. De mogelijk aanwezige verblijffuncties van de betreffende beschermde soorten vormen echter geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening. Middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het eventueel aanvragen van een ontheffing kunnen de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Rijntakken, bevindt zich op circa 850 meter afstand ten oosten van het plangebied. Op ongeveer 2,3 kilometer van het plangebied bevindt zich nog een Natura 2000-gebied. Het betreft Kolland & Overlangbroek. Dit gebied bevindt zich ten noordoosten van het plangebied. Op de navolgende figuur staan deze gebieden aangegeven.



Ligging plangebied (gele ster) ten opzichte van Natura 2000 (bron: quick scan flora en fauna)

De onderzoeksresultaten staan samengevat in de navolgende tabel:

| Gebiedsbescherming      | Gebied aanwezig | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Vergunningplicht |                                                           |
|-------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------------------------|
| Natura 2000             | km              | mogelijk           | ja              | mogelijk         | aanvullend onderzoek naar extern effect stikstofdepositie |
| Natuurnetwerk Nederland | 0,6 km          | nee                | nee             | nee              | -                                                         |
| Houtopstanden           | ja              |                    |                 |                  | -                                                         |

Tabel onderzoeksresultaten gebiedsbescherming (bron: quick scan flora en fauna)

#### Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de herziening van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen goed mogelijk is.

#### Vleermuisonderzoek

Het benodigde aanvullend ecologisch onderzoek inzake vleermuizen is uitgevoerd<sup>7</sup>. Het onderzoek is specifiek uitgevoerd naar gebouwbewonende vleermuizen zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die erop wijzen dat de onderzoekslocatie beschermde functies heeft voor vleermuizen. Er zijn in dit verband daarom geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling.

#### Oplegnotitie extern effect van stikstof

Uit de quick scan volgt dat er aanvullend onderzoek wordt geadviseerd naar het externe effect van stikstof op natuurgebieden. Hier is nader naar gekeken. In een oplegnotitie<sup>8</sup> geeft het adviesbureau aan dat voor alle ontwikkelingen die in de quick scan

<sup>7</sup> Aanvullend Onderzoek Vleermuizen David Van Bourgondiëweg 3 te Wijk Bij Duurstede, Econsultancy, kenmerk 3341.002.D1, 19 september 2017.

<sup>8</sup> Oplegnotitie, Econsultancy, kenmerk 3341.D1, 25-09-2017.

zijn beschouwd, waaronder onderhavige, geldt dat effecten van de nieuwe plannen en de functies in de bestaande situatie elkaar opheffen. Van een overschrijding van de grenswaarde is geen sprake en verder onderzoek naar de PAS wordt dan ook niet als noodzakelijk gezien.

#### **4.2.3 Conclusie**

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

### **4.3 Water**

#### **4.3.1 Algemeen**

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

#### **4.3.2 Digitale watertoets**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen. Het watertoetsproces voor het onderhavige project (De Opstap te Wijk bij Duurstede) is op 23-8-2017 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan.

#### **4.3.3 Beleidskader**

##### Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die

hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is ten tijde van de opstelling van voorliggend bestemmingsplan in voorbereiding.

Wijk bij Duurstede ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door de rijksoverheid worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor Hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

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

In het Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021 van de provincie Utrecht staat wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van Bodem, Water en Milieu. De uitwerking van dit beleid staat beschreven in de Uitvoeringsagenda Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021.

Met het Bodem-, Water- en Milieuplan is het beleid op basis van de provinciale wettelijke taken voor bodem, water en milieu vastgesteld voor de periode 2016-2021. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier prioriteiten:

- Waterveiligheid en wateroverlast;
- Schoon en voldoende oppervlaktewater;
- Ondergrond;
- Leefkwaliteit stedelijk gebied.

#### Gemeentelijk Waterplan Wijk bij Duurstede - Veilig, gezond en boeiend water

De gemeente Wijk bij Duurstede en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben samen het waterplan voor de gemeente opgesteld. Het water biedt een meerwaarde aan de gemeente en haar bewoners. De gemeente Wijk bij Duurstede en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden willen er samen voor zorgen dat water in de gemeente voor alle bewoners en bezoekers nóg aantrekkelijker wordt om te gebruiken en van te genieten. Het water moet hiervoor schoon zijn en er aantrekkelijk uitzien. Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende water, op de juiste plaats en tijd voorradig is. Waterschade en droogte moeten voorkomen worden. In het Waterplan zijn de ambities van de gemeente met betrekking tot alle waterthema's vastgelegd. De doelstellingen uit het waterplan zijn:

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

### Waterkoers 2016-2021

Hoogheemraadschap heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (<http://www.waterschaponline.nl/hdsr/>). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan bescherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, [www.ruimtelijkeadaptatie.nl](http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl)):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

### Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water-robust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharden van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

#### Basisprincipes omgaan met water:

- Vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit)
- Schoon houden - scheiden - zuiveren (waterkwaliteit)
- Waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

#### Beleid hemel- en afvalwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt, omdat dit het meest duurzaam is. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

#### **4.3.4 Toetsing onderhavig plan**

##### Algemeen

De ruimtelijke ontwikkelingen hebben weinig tot geen gevolgen voor het watersysteem. In het kort gaat het om:

- Het project wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied op een momenteel grotendeels bebouwde en verharde locatie. Er is geen sprake van een (substantiële) toename van de bebouwing/verharding. Deze geringe toename van verhard oppervlak heeft weinig gevolgen voor het watersysteem. Het bestaande watersysteem kan tijdens een hevige regenbui al het hemelwater vanaf dit oppervlak verwerken en bergen.
- Water wordt niet buiten het plangebied geborgen.
- Er vindt geen lozing plaats van verontreinigingen en/of verontreinigd water naar oppervlaktewater.
- Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering of belangrijke watergang.
- Het plangebied ligt niet nabij een rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) of rioolpersleiding.

##### Afvoer hemelwater

Hemelwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar oppervlaktewater. Omdat de toename aan verharding kleiner is dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied of 1000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd. Aangezien infiltratie ter plekke niet mogelijk is, zal het hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) zal direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

##### Diffuse bronnen.

Er worden geen zware metalen, zoals lood, koper of zink toegepast voor dak, dakgoot of regenpijp. Zware metalen vervuilen namelijk het oppervlaktewater.

#### Afvalwater

Afvalwater wordt via het bestaande rioleringsysteem afgevoerd.

#### Aanleg waterloop

Direct aansluitend aan het plangebied wordt een waterloop gerealiseerd. De aanleg van deze waterloop is reeds in gang gezet en is bekend bij het waterschap. Hierover is ook sinds jaren overleg en afstemming gaande tussen de gemeente en het waterschap (HDSR). Het ontwerp en de uitwerking van de waterloop heeft in nauw overleg met het HDSR plaatsgevonden. De aanleg van de waterpartij bij onderhavig plan vormt hierop feitelijk fase 2.

Belangrijk is dat de waterloop in onderhoud is en blijft bij de gemeente. Deze komt dus niet in onderhoud bij het waterschap. Bij de uitwerking van de plannen zal verder nadere aandacht zijn voor de mogelijkheden om goed onderhoud te plegen van de waterpartij in onderhavig plangebied. Dit gebeurt evenwel buiten het kader van dit bestemmingsplan.

#### **4.3.5 Conclusie**

Het aspect 'water' is in het kader van dit bestemmingsplan voldoende beschouwd.

### **4.4 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.4.1 Algemeen**

##### Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

##### Cultuurhistorie

In het kader van het Rijksbeleid Modernisering van de Monumentenzorg is het sinds 1 januari 2012 wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met cultuurhistorie. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. De ruimtelijke ordening krijgt zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden/verbeteren van cultuurhistorische waarden.

#### **4.4.2 Archeologie**

Het is bekend dat er mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied. In het plangebied is sprake van een hoge verwachting voor archeologische resten uit de periode Romeinse Tijd – Nieuwe Tijd.

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich hiernaast een archeologisch monument. Een nader archeologisch onderzoek om de mogelijke archeologische waarden in kaart te brengen, wordt nog uitgevoerd. Dit onderzoek zal plaatsvinden op basis van het door het bevoegd gezag (de gemeente) goedgekeurd plan van aanpak c.q. programma van eisen. Dit programma van eisen<sup>9</sup> is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd. Te zijner tijd worden de resultaten van het nadere archeologische onderzoek toegevoegd aan deze toelichting.

#### **4.4.3 Cultuurhistorie**

Er bevinden zich ter hoogte van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden waarmee rekening moet worden gehouden.

#### **4.4.4 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

### **4.5 Verkeer en parkeren**

#### **4.5.1 Verkeer**

Zoals in paragraaf 2.2.4 is beschreven zal er verkeerskundig worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. De parkeerkelder sluit aan op de Jacob van Ruisdaelstraat. Het project leidt naar verwachting, uitgaande van max. 6 verkeersbewegingen (op basis van de CROW –publicatie 317) per etmaal per woning, tot ca. 168 verkeersbewegingen per dag. Hier staat tegenover dat de verkeersdruk die de bestaande/voormalige school met zich meebracht, komt te vervallen. Hiervoor geeft de genoemde CROW-publicatie geen kengetallen, maar de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen (met halen en brengen van leerlingen) ook aanzienlijk is. Hiermee neemt naar verwachting de verkeersdruk niet toe. Verwacht kan dan ook worden dat het verkeer binnen het bestaande verkeersbeeld kan worden opgenomen.

#### **4.5.2 Parkeren**

Er is getoetst aan Nota parkeernormen van de gemeente Wijk bij Duurstede 2016. Deze geeft normen voor specifieke woningtypes.

---

<sup>9</sup> Programma van Eisen proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding De Opstap en omgeving, Wijk bij Duurstede (provincie Utrecht), Rubicon Erfgoed, kenmerk 031, 19-09-2017.

| Functie                                    | Eenheid | I   | II  | III | Inbegrepen<br>aandeel<br>bezoek |
|--------------------------------------------|---------|-----|-----|-----|---------------------------------|
| Koop, vrijstaand                           | woning  | 1,6 | 2,3 | 2,5 | 0,3                             |
| Koop, twee-onder-een-kap                   | woning  | 1,6 | 2,2 | 2,5 | 0,3                             |
| Koop, tussen/hoek                          | woning  | 1,5 | 2,0 | 2,3 | 0,3                             |
| Koop, etage, duur                          | woning  | 1,5 | 2,1 | 2,4 | 0,3                             |
| Koop, etage, midden                        | woning  | 1,4 | 1,8 | 2,3 | 0,3                             |
| Koop, etage, goedkoop                      | woning  | 1,3 | 1,6 | 2,0 | 0,3                             |
| Koop/huur klein appartement/studio 1 pers. | woning  | 0,8 | 1,3 | 1,3 | 0,2                             |
| Huurhuis, vrije sector                     | woning  | 1,6 | 2,2 | 2,4 | 0,3                             |
| Huurhuis, sociale huur                     | woning  | 1,4 | 1,8 | 2,0 | 0,3                             |
| Huur, etage, duur                          | woning  | 1,5 | 2,1 | 2,3 | 0,3                             |
| Huur, etage, midden/goedkoop               | woning  | 1,4 | 1,6 | 2,0 | 0,3                             |
| Kamerverhuur, zelfstandig                  | woning  | 0,6 | 0,8 | 0,8 | 0,2                             |
| Kamerverhuur, niet-zelfstandig             | woning  | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,2                             |
| Aanleunwoning en serviceflat               | woning  | 1,0 | 1,0 | 1,2 | 0,3                             |

I: Centrum; II: Rest bebouwde kom; III: Buitengebied

Tabel 5, parkeernormen wonen, de normen zijn inclusief het bezoekers aandeel

Onderhavig plan bestaat uit 28 koopappartementen in de dure en middendure sector. Hiervoor bedraagt de parkeernorm 2,1 tot 1,8 parkeerplaatsen per woning. Zorgvuldigheidshalve is uitgegaan van een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeernorm leidt tot een benodigd aantal parkeerplaatsen van 56 stuks. Aan deze parkeernorm zal worden voldaan. Van het benodigd aantal parkeerplaatsen zullen er 28 in de parkeerkelder worden gerealiseerd. De overige 28 worden gerealiseerd in het openbare gebied. Er worden daarnaast ca. 11 parkeerplaatsen gerealiseerd direct aan de oostzijde van het gebouw, langs de Jacob van Ruisdaelstraat. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein ten noorden van de David Bourgondiëweg.

## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming. De overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

#### 5.1.2 *Opbouw van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

#### 5.1.3 *Over bestemmen, dubbelbestemmen, aanduiden en zoneren*

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Alle binnen het plangebied gelegen gronden hebben een bestemming gekregen. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven.

Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op drie manieren nader zijn gespecificeerd:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.
- 3 Via een zone. Deze zones zijn gebieden waarbinnen bijzondere beperkende en/of aanvullende regels gelden ten behoeve van de bescherming van een specifiek belang of een specifieke waarde (bijvoorbeeld een zone ter bescherming van het woonmilieu door het ter plaatse niet toelaten van geluidsgevoelige functies).

#### **5.1.4 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook gebruiksregels en andere bepalingen opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste, wettelijk voorgeschreven opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen (eventuele) afwijkingen met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels en overige regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en de overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## 5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

### 5.2.1 *Achtergrond inhoud bestemming in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. De regels zijn opgezet conform de systematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden 2016'.

### 5.2.2 *Beschrijving van de enkelbestemmingen*

#### Verkeer - Verblijfsgebied

In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' de lokale wegen en de verblijfsgebieden als straten, pleinen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen opgenomen. Hier zijn naast verkeersdoeleinden ook groen en speelvoorzieningen mogelijk.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hellingbaan' is tevens een hellingbaan ten behoeve van een aangrenzende ondergrondse parkeervoorziening toegestaan.

#### Water

De bestaande, grotere waterlopen en grotere oppervlaktewateren zijn bestemd als 'Water'. Reden hiervoor is dat dit water een nadrukkelijke functie heeft als waterloop. Binnen de bestemming vallen ook oevers en aangrenzende groenvoorzieningen.

#### Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is binnen deze bestemming één bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij is op de verbeelding de maximale bouwhoogte aangegeven van 15 m.

In de begripsbepalingen is aangegeven wat onder een huishouden moet worden verstaan, waarmee voorkomen wordt dat zich onaanvaardbare huisvestingsvormen gaan voordoen.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) geldt dat deze eveneens binnen het bouwvlak toegestaan zijn. Wat betreft de maximale hoogtes is de standaard-regeling van de gemeente aangehouden.

Beroepsuitoefening en bedrijf aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert, wordt in de regels mogelijk gemaakt, mits ondergeschikt aan de woonfunctie qua oppervlakte en ruimtelijke uitstraling. Voor het bedrijf aan huis is de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' van toepassing.

In het geval van een bed & breakfast aan huis, binnen woonwijken, vindt de gemeente deze ontwikkeling niet pertinent onmogelijk maar wil zij de mogelijkheid behouden om deze ontwikkeling vooraf nader te bekijken aan de hand van bepaalde voorwaarden. Voor bed & breakfasts is daarom een afwijkmogelijkheid in de regels opgenomen.

### **5.2.3 Beschrijving algemene regels en overgangs- en slotregels**

#### Anti-dubbeltelregel

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

#### Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een vervangende bouwregel opgenomen ten behoeve van bestaande bebouwing die afwijkt van de in de regels en op de verbeelding opgenomen maatvoering. Verder is geregeld dat gebouwen onderkelderde mogen worden tot een diepte van 4 meter.

Verder is een algemene bouwregel opgenomen om een passende platte afdekking van aan- en uitbouwen mogelijk te maken indien de eerste verdiepingvloer hoger is gelegen dan de in de bouwregels voorgeschreven. Als laatste is een algemene bouwregel opgesteld om het bouwen van kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken voor die bestemmingen waar nutsvoorzieningen in de bestemmingsomschrijvingen zijn toegelaten.

#### Algemene gebruiksregels

Hier is aangegeven welke gebruiksvormen in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. Het verbod om gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan te gebruiken is geregeld in de Wabo, ex art. 2.1 lid 1 sub c.

#### Overige regels

Onder de overige regels is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. Via dit instrument is geborgd dat er, in geval van nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies, voldoende bijbehorende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Voor de concrete normering wordt in de regeling verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, i.c. de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede. Het in stand houden van de parkeerplaatsen is tevens vervat in de voorwaardelijke verplichting.

Afwijken van deze regel is mogelijk, indien op andere wijze voldoende parkeerplaatsen worden gegarandeerd.

#### Overgangsrecht

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen.

### Slotregel

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

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

### **6.1.1 Algemeen**

Gelet op artikel 3.1.6 lid 1, sub f Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Wat de economische uitvoerbaarheid betreft zijn de aspecten kostenverhaal en planschade relevant.

Voor kostenverhaal geldt ingevolge artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, indien op de in het plan begrepen gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen of onder andere indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Een bepaling in een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een bestemmingswijziging, kan een oorzaak zijn van planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Ook door een door gemeente uit te keren tegemoetkoming in planschade kan de economische uitvoerbaarheid in het geding komen.

### **6.1.2 Toetsing**

Er is een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Hierdoor is uitvoering van het plan gewaarborgd. Tevens sluit de ontwikkeling aan bij de woonvisie van de gemeente Wijk bij Duurstede waardoor de woningen ook bewoond zullen worden en het dus zinvol is om ze te bouwen.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg is weergegeven in paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Zie voor de zienswijzen paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na deze bekendmaking nogmaals 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de ter inzagelegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Vanaf dat moment is een bestemmingsplan onherroepelijk.

### 7.2 Invulling procedure

Er is voor gekozen om het bestemmingsplan direct als ontwerp in procedure te brengen, op grond van de overwegingen dat deze invulling reeds bekend was door de aldaar geldende uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan 'De Engk' uit 2012.

Het ontwerp bestemmingsplan 'De Opstap, Wijk bij Duurstede' heeft van 7 december 2017 tot en met 25 januari 2018 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.