



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Wijk bij Duurstede, Locatie Wijkhuis

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 6 juli 2021

Projectnummer: 200108

ID: NL.IMRO.0352.wbdwijkhuis-bva1

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Historische context en huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Bodem	18
4.3	Geluid	19
4.4	Luchtkwaliteit	21
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Externe veiligheid	27
4.7	Water	28
4.8	Natuur	33
4.9	Archeologie	34
4.10	Cultuurhistorie	35
4.11	Verkeer en parkeren	36
5	Wijze van bestemmen	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Inleidende regels	38
5.3	Bestemmingsregels	39
5.4	Algemene regels	40
5.5	Overgangs- en slotregels	40
6	Uitvoerbaarheid	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Vormvrije m.e.r.-beoordeling
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Besluit hogere waarden
- Bijlage 6: Quick scan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï
- Bijlage 8: Digitale watertoets
- Bijlage 9: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 10: Aanvullend vleermuisonderzoek
- Bijlage 11: Stikstofberekeningen
- Bijlage 12: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 13: Archeologisch booronderzoek
- Bijlage 14: Ecologische voortoets
- Bijlage 15: Rapportage bezonningsstudie
- Bijlage 16: Memo weerkaatsing wegverkeerslawaaï
- Bijlage 17: Visie Steenstraat 2009
- Bijlage 18: Nota van zienswijzen hogere waarde (ODRU)
- Bijlage 19: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek Frankenweg - Steenstraat te Wijk bij Duurstede bevindt zich een verouderd pand, dat voorheen een maatschappelijke functie had en nu tijdelijk gebruikt wordt door een kringloopwinkel. Omdat het pand zijn oorspronkelijke functie heeft verloren, bestaat de wens het betreffende pand te slopen en hiervoor in de plaats een appartementencomplex te realiseren. Het beoogde appartementencomplex omvat 45 wooneenheden en een zorgsteunpunt.

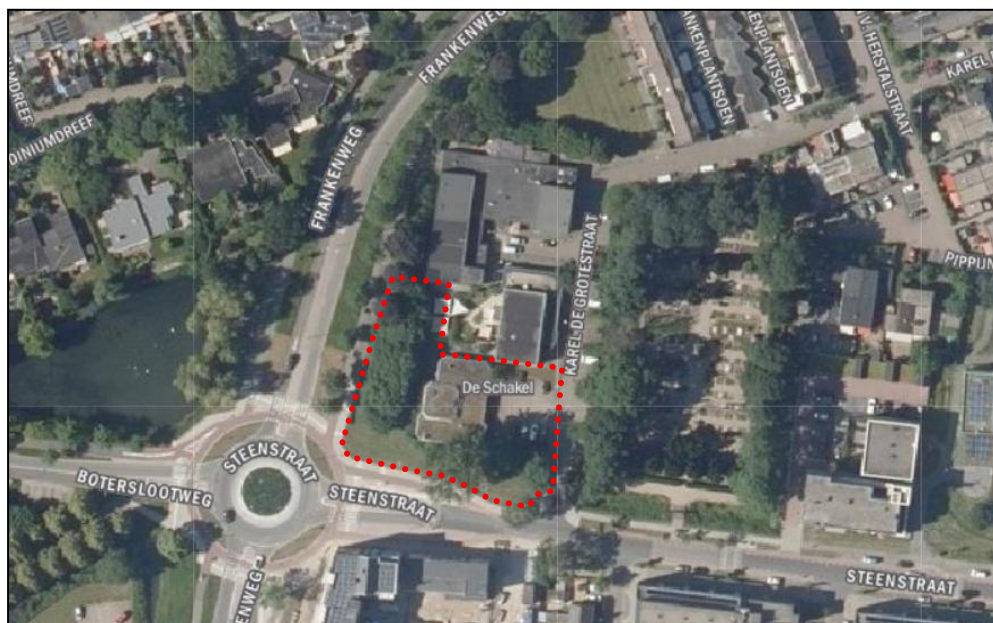
Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016', aangezien de bestemming 'Maatschappelijk' geen woningbouw toestaat. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Frankenweg - Steenstraat, ten (noord)westen van de binnenstad. Het betreffende perceel wordt globaal begrensd door de Frankenweg aan de westzijde, de Steenstraat aan de zuidzijde, de Karel de Grotestraat aan de oostzijde en maatschappelijke voorzieningen aan de noordzijde. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



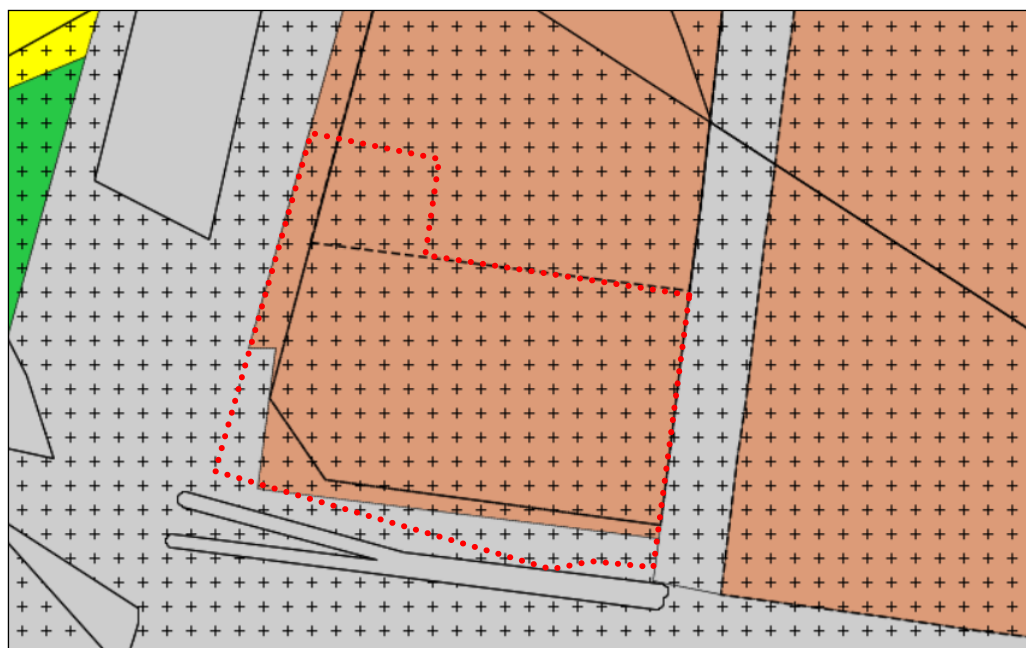
Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied (rode cirkel) in Wijk bij Duurstede (bron: pdokviewer.pdok.nl)



Afbeelding 1.2: globale begrenzing plangebied rood omkaderd (bron: pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het voorliggend plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016', vastgesteld op 28 juni 2016 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede. Op grond van dit bestemmingsplan gelden voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3'.



Afbeelding 1.3: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016' met daarop het plangebied globaal rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder in ieder geval begrepen een kerk, dorps huis, school, museum, kinderopvang, huisartsenpraktijk, zorgcentrum en gemeentehuis. De noordzijde van het plangebied is voorzien van de aanduiding 'squashcentrum', op grond waarvan tevens een squashcentrum is toegestaan. Naast de voornoemde functies zijn de gronden mede bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, tuinen, erven, paden, parkeer- en nutsvoorzieningen. Er is een aangewezen bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 75% en een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 9 en 12 meter.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, evenementen, straatmeubilair en kunstwerken. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Waarde - Archeologie - 3

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

Strijdigheid met het geldende bestemmingsplan

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

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Historische context en huidige situatie

Historische en ruimtelijke context

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

De oudste bebouwing buiten de vestingmuren van Wijk bij Duurstede is te vinden aan de uitlopers van de binnenstad, ten noordoosten van het plangebied. Hier zijn ook een aantal gemeentelijke monumenten gesitueerd. Het merendeel van de bebouwing is ontstaan door planmatige uitbreidingen, verdeeld in een aantal wijken. De oudste uitbreidingswijk, De Engk, ligt direct ten zuiden van het plangebied en is na de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld.

Na De Engk volgde de wijk Frankenhof, waarvan onderhavig plangebied deel uitmaakt. Deze wijk biedt naast woningen ruimte aan diverse maatschappelijke en sportvoorzieningen. Ook zijn recent delen van de wijk herontwikkeld. Zo is het voormalige Veilingterrein getransformeerd naar woningbouw. Centraal in de nieuwe buurt bevindt zich een groene ruimte, als verlengstuk van één van de twee begraafplaatsen.

Huidige situatie plangebied

Het maatschappelijk vastgoed op hoek Frankenweg - Steenstraat is een aantal jaren geleden in onbruik geraakt. Sinds 2018 is er daarom een kringloopwinkel in het pand gevestigd, waarmee een tijdelijk invulling is gegeven aan het gebouw. Het van oorsprong maatschappelijke gebouw bestaat uit één bouwlaag zonder kap en is van matige bouwkundige kwaliteit. Omdat de entree van het gebouw aan de Karel de Grotestraat is gelegen, keert het pand zich visueel af van de rotonde en heeft het een introvert karakter.

Aan de oostzijde van het gebouw bevindt zich een klein parkeerterrein, dat rechtstreeks op de Karel de Grotestraat wordt ontsloten. Aan de zuid- en westzijde van de bebouwing is sprake van een groene inrichting, met grasland, (hoog) opgaand groen en enkele bomen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een kinderdagverblijf. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.1: impressie huidige situatie plangebied, gezien vanaf Karel de Grotestraat (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: impressie huidige situatie plangebied, gezien vanaf de hoek Steenstraat - Frankenweg (bron: Google Maps).

2.2 Toekomstige situatie

Het maatschappelijk vastgoed op hoek Frankenweg - Steenstraat is een aantal jaren geleden in onbruik geraakt. Al enige tijd bestaat de wens de betreffende locatie te herontwikkelen. Om tot een passende invulling van deze locatie te komen bestaat het voornemen de huidige bebouwing te slopen en hier een appartementengebouw te realiseren, bestaande uit maximaal 45 wooneenheden. Het gaat om woningen in het sociale huursegment, waarbij ruimte is voor 'beschermde wonen: een plek waar mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen (blijven) wonen in combinatie met professionele begeleiding. Hiervoor wordt een zorgsteunpunt op de begane grond ingericht.

Het beoogde appartementencomplex bestaat uit een L-vormig gebouw en begeleidt daarmee de aanliggende wegen (Frankenweg en Steenstraat). Het beoogde gebouw bestaat in de basis uit vier bouwlagen, oplopend tot zes bouwlagen op de hoek Frankenweg – Steenstraat. Door deze oplopende bouwhoogte wordt de hoek van het beoogde gebouw geaccentueerd, waardoor een subtiel hoogteaccent ontstaat. Omdat

het parkeren ten behoeve van de woningen op maaiveld wordt opgelost, wordt het gebouw visueel 'opgetild'. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het afwijkende materiaalgebruik voor de begane grondlaag. Op de begane grond zijn geen woningen zijn voorzien, maar uitsluitend bergingen, parkeervoorzieningen en een zorgsteunpunt. De appartementen bevinden zich op de verdieping en zijn aan de straatzijde voorzien van een royaal balkon, wat bijdraagt aan de totstandkoming van een levendig straatbeeld aan de zijde van de Frankenweg en Steenstraat. De woningen worden aan de achterzijde ontsloten middels een galerij.

Het appartementencomplex kenmerkt zich door zijn eenvoudige hoofdvorm, met een duidelijk hoogteaccent op de hoek Frankenweg - Steenstraat. Het gevelbeeld is eenduidig, kent een horizontale geleding en is sterk repeterend. Door gebruik te maken van een overwegend lichte kleurstelling, in combinatie met de hoogteverschillen, ontstaat een fris geheel. Het gebouw wordt voorzien van sedumbedekking. Navolgende afbeeldingen tonen een impressie van het beoogde bouwplan.



Afbeelding 2.3: impressies beoogde situatie (bron: Studio Westgeest)

Programma

Het beoogde programma voorziet in maximaal 45 twee- en driekamer appartementen in de sociale huursector. Het woonoppervlak van de appartementen varieert van 60 tot ruim 80 m². Alle woningen zijn bereikbaar met een lift. Zo is sprake van een levensloopbestendig karakter en kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. Gelet op de grootte van de woningen zullen ook de starters en andere kleine huishoudensgroepen zich mogelijk aangetrokken voelen tot de woningen.

Naast de woningen wordt op de begane grond eventueel ruimte geboden aan een zorgsteunpunt met een maximum oppervlakte van 80 m².

Ontsluiting en parkeren

Zoals reeds vermeld wordt parkeren ten behoeve van de woningen op maaiveld gerealiseerd, deels onder de woningen. In totaal is ruimte voor 50 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het plangebied wordt via de Karel de Grotestraat ontsloten op de Steenstraat en verder.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

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

Toetsing

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

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een dorpskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met voorliggend initiatief worden maximaal 45 woningen opgericht. Hiermee is een toets aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling noodzakelijk. Hiervoor is een afzonderlijke rapportage opgesteld², die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen. De belangrijkste conclusies worden navolgend beschreven.

Kwantitatieve behoefte

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

Kwalitatieve behoefte

De druk op de voorraad sociale huurwoningen is en blijft komende jaren groot. In het bijzonder op de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen. De aandacht is daarom gericht op de bestaande woningvoorraad sociale huurwoningen en de uitbreiding hiervan. Vanwege het huidige tekort en de toename van de vraag naar sociale huurwoningen is het streven dat de huidige omvang kernvoorraad sociale huurwoningen niet mag verminderen. Passend bij de vraag op de woningmarkt, maken gemeente en woningcorporaties afspraken over de gewenste omvang van de voorraad sociale huurwoningen. Voorliggend plan is opgenomen in de Prestatieafspraken 2020-2021 van de gemeente Wijk bij Duurstede en woningcorporatie Viveste. Daarnaast wordt met de te ontwikkelen woningen getracht doorstroming te bevorderen binnen de huidige voorraad van sociale huurwoningen.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het tweede kernthema ‘Wonen op maat’. Met voorliggend plan wordt ruimte geboden aan de afname van zorg. Specifiek betekent dit dat zorgaanbieder Kwintes zorg op afstand aan zal bieden voor haar GGZ cliënten. Zo ontstaat een plek waar cliënten kunnen wonen in een vorm van ‘beschermde huur’, in combinatie met professionele begeleiding.

De ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw sluit daarmee aan op de woningbehoefte in de gemeente. De ontwikkeling voorziet daarmee in een concrete behoefte binnen het verzorgingsgebied.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

² SAB (2020). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Wijk bij Duurstede, Wijkhuis. Projectnummer: 200108. 17 april 2020.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van inbreiding.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling volledig binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) 2013-2025 (herijking 2016)

Op 12 december 2016 is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) (PRS) vastgesteld door de Provinciale Staten van Utrecht. De structuurvisie 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 uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (herijking 2016) (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 en is bindend voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de PRS wijst uit dat in het plangebied een aantal provinciale belangen spelen. Navolgend wordt hier op ingegaan.

CHS - Archeologie

Het plangebied ligt in het cultuurhistorisch waardevolle gebied 'CHS – Archeologie'. Het beleid van de provincie richt zich op het bevorderen van duurzaam behoud en beheer van de archeologische resten in de bodem ('in situ'). Het archeologisch erfgoed is een belangrijke bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie. Het merendeel van dit erfgoed ligt onder de grond, is dus onzichtbaar en kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij ingrepen in de bodem worden gedaan. De focus voor archeologie ligt op drie gebieden: de Romeinse Limes, de Utrechtse Heuvelrug en Dorestad, waarbij laatstgenoemde gesitueerd is bij Wijk bij Duurstede. Dorestad is van groot archeologisch belang, omdat hier in de 7^e tot 9^e eeuw een internationale handelsnederzetting lag. In paragraaf 4.9 is nader ingegaan op het aspect archeologie. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Landschap Rivierengebied

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

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

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

Wonen - Binnenstedelijke woningbouw

De provincie Utrecht richt zich in haar verstedelijkingsbeleid primair op de ontwikkelingsmogelijkheden in 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. Raadpleging van de digitale kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als gebied dat benut kan worden ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw. De provincie Utrecht streeft er naar om twee derde van het woningbouwprogramma binnenstedelijk op te lossen. Dit biedt kansen om de leefbaarheid in steden en dorpen te verbeteren, als er voldoende aandacht is voor de kwaliteit van de woningen en woonomgeving. Met de voorgenomen transformatie van leegstaand maatschappelijk vastgoed naar woningbouw wordt hier invulling aan gegeven.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (herijking 2016)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 Provincie Utrecht (herijking 2016) is op 12 december 2016 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 tevens 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 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.

Toetsing

Op grond van de PRV is het plangebied aangewezen als stedelijk gebied binnen het landschapstype Rivierengebied, met de waarde Archeologie (CHS). Dit betekent dat voor de beoogde woningbouwontwikkeling het volgende geldt:

- de ontwikkeling moet passen binnen de woningbouwafspraken;
- de ontwikkeling moet rekening houden met energiebesparing en duurzame energiebronnen;
- de ontwikkeling moet bijdragen aan de kernkwaliteiten van het Rivierengebied;
- de ontwikkeling mag geen bedreiging vormen van de cultuurhistorische waarde van Dorestad.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de prestatieafspraken van de gemeente Wijk bij Duurstede. Bovendien is er binnen het plangebied veel aandacht voor het aspect duurzaamheid. Zo wordt het nieuwe gebouw volgens de BENG-normen gerealiseerd, krijgen de bewoners de beschikking over een elektrische deelauto en is aandacht voor klimaatadaptatie door de toepassing van groene daken. Vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied, leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Rivierenlandschap. Deze zijn immers niet herkenbaar aanwezig in het plangebied. Ook vormt de voorgenomen ontwikkeling geen bedreiging voor de cultuurhistorische waarde van Dorestad, zoals ook blijkt uit paragraaf 4.9 en 4.10. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met de provinciale verordening.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

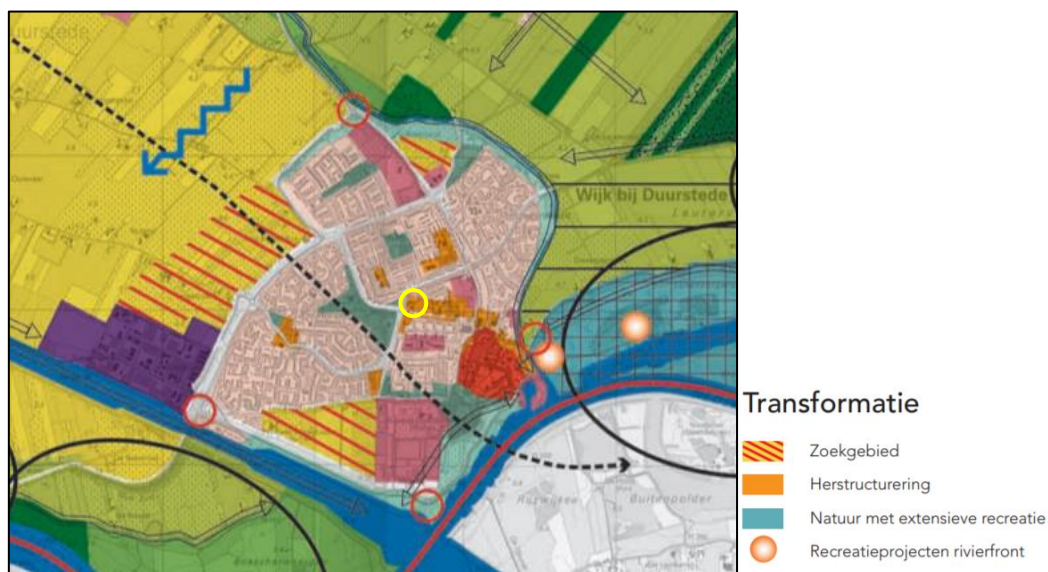
3.3 Gemeentelijk beleid

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.

Toetsing

Voorliggend plangebied is in de structuurvisiekaart aangeduid als herstructureringslocatie. In de structuurvisie is opgemerkt dat onder andere aan de Steenstraat een belangrijke zone aanwezig is waar verbeteringen te verwachten zijn. De Steenstraat is van oudsher een belangrijke lijnstructuur in Wijk bij Duurstede en kent – als uitloper van het kernwinkelgebied - een gemengd stedelijk gebruik. In ruimtelijk en functioneel opzicht wordt hier een kwaliteitsverbetering nagestreefd. Concreet is de locatie van het plangebied in de structuurvisie aangewezen als mogelijke bouw- en zoeklocatie voor wonen en zorg. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt daar concreet invulling aan gegeven. Zodoende is de ontwikkeling in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.



Abbeelding 3.1: uitsnede plankaart structuurvisie met daarop het plangebied in geel omcirkeld (bron: gemeente Wijk bij Duurstede)

3.3.2 Woonvisie voor Wijk bij Duurstede 2016-2021

In december 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:

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

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

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

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

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

Toetsing

Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de woonvisie. Zo wordt er danig ingespeeld op de drie geformuleerde thema's. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van betaalbare sociale huurappartementen, waarbij wordt getracht doorstroming te bevorderen binnen de huidige voorraad van de sociale huurwoningen. Voorliggend plan is opgenomen in de Prestatieafspraken 2020-2021 van de gemeente Wijk bij Duurstede en woningcorporatie Viveste.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het tweede kernthema 'Wonen op maat'. Met voorliggend plan wordt ruimte geboden aan de afname van zorg. Specifiek betekent dit dat zorgaanbieder Kwintes zorg op afstand aan zal bieden voor haar GGZ cliënten. Zo ontstaat een plek waar cliënten kunnen wonen in een vorm van 'beschermde huur', in combinatie met professionele begeleiding.

Ten slotte wordt bijgedragen aan het derde en laatste thema van de woonvisie. De ambitie bestaat om een energieneutraal gebouw te realiseren. Het beoogde gebouw is nagenoeg energieneutraal, heeft een GPR-score³ van 8,5, wordt voorzien van een groen dak en een elektrische deelauto. Dit alles tezamen maakt dat nadrukkelijk wordt beantwoord aan de uitgangspunten uit de woonvisie van de gemeente Wijk bij Duurstede.

3.3.3 Visie Steenstraat

Stedenbouwkundig past het nieuwe appartementencomplex ook goed. Al in 2009 (Visie Steenstraat) werd vastgesteld dat op de koppen van de Steenstraat (hoeken Hordenweg en Frankenweg) hoogte-accenten mogelijk zijn om de entree tot Wijk bij Duurstede te accentueren. Aan de directe overzijde staat reeds het complex 'Nieuw Dorestad' (gebouwd in 2017).

³ GPR-score is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, een kantoorgebouw of een onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

3.3.4 Welstandsnota 2014

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

Toetsing

Op de navolgende afbeelding volgt een uitsnede van de welstandbeleidskaart met daarop het plangebied globaal groen omcirkeld.



Afbeelding 3.2: uitsnede welstandsbeleidskaart met daarop het plangebied globaal groen omcirkeld (bron: Gemeente Wijk bij Duurstede)

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

Conclusie

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

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

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van maximaal 45 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling heeft plaatsgevonden en is verwoord in een afzonderlijke rapportage⁴, die als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.2 Bodem

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

⁴ SAB (2020). Vormvrije m.e.r.-beoordeling locatie Wijkhuis. Projectnummer 200108. 15 december 2020.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn hieronder verwoord, de volledige rapportage is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Diverse parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Deze licht verhoogde waarden geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

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

4.3 Geluid

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

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of de geluidbelasting binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De voorkeursgrenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. Voor spoorweglawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van haar eigen beleid en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai⁶ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Frankenweg en Hordenweg

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde Frankenweg bedraagt maximaal 54 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluid-

⁵ PJ Milieu BV (2010). Verkennend bodemonderzoek. Woonwijk De Engk. Wijk bij Duurstede. Kenmerk: 1041501A. 22 oktober 2010.

⁶ SAB (2020). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Wijk bij Duurstede locatie Wijkhuis. Projectnummer: 200108. 28 december 2020.

belasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De overschrijding vindt plaats op de gevels aan de noord- en westzijde van het appartementencomplex. De hoogte geluidemissie bedraagt 54 dB. Er is sprake van geluidluwe gevels op alle overige waarneempunten. Daarnaast geldt dat in het beoogde ontwerp sprake is van dove gevels (zonder te openen ramen en deuren) aan de noordzijde. Daarmee heeft elk beoogd appartement een geluidluwe gevel ten gevolge van de Frankenweg. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundig en civieltechnische aard. Een hogere grenswaarde procedure dient te worden doorlopen. De hoogste aan te vragen waarde betreft 54 dB op basis van de maximaal planologische mogelijkheden. Dit is mogelijk op basis van de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidshinder Wijk bij Duurstede 2015 doordat onderhavig plan wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing en aan de eisen wordt voldaan van ten minste één geluidluwe gevel per appartement, er sprake is van maximaal twee dove gevels per appartement en de cumulatie is berekend ten gevolge van alle in dit onderzoek getoetste wegen.

Hordenweg (50 km/uur)

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Hordenweg bedraagt maximaal 51 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De overschrijding vindt plaats op de gevels aan de zuid- en westzijde. De hoogte geluidemissie bedraagt 51 dB. Er is sprake van geluidluwe gevels op alle overige waarneempunten. Daarnaast geldt dat in het beoogde ontwerp sprake is van dove gevels (zonder te openen ramen en deuren) aan de zuidzijde. Daarmee heeft elk beoogd appartement een geluidluwe gevel ten gevolge van de Hordenweg. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundig en civieltechnische aard. Een hogere grenswaarde procedure dient te worden doorlopen. De hoogste aan te vragen waarde betreft 51 dB. Dit is mogelijk op basis van de Beleidsregel hogere waarden Wet geluidshinder Wijk bij Duurstede 2015 doordat onderhavig plan wordt gesitueerd als vervanging van bestaande bebouwing. en aan de eisen wordt voldaan van ten minste één geluidluwe gevel per appartement, er sprake is van maximaal twee dove gevels per appartement en de cumulatie is berekend ten gevolge van alle in dit onderzoek getoetste wegen.

Boterslootweg

De geluidbelasting vanwege de gezoneerde weg Boterslootweg (50 km/u) bedraagt maximaal 46 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt niet overschreden. Er wordt voldaan aan de Wet geluidshinder.

Steenstraat en Karel de Grotestraat

De geluidbelasting vanwege de Steenstraat (30 km/uur) bedraagt maximaal 58 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de gehanteerde maximale ontheffingswaarde. De overschrijding vindt plaats op de gevels aan de zuid- en oostzijde. De hoogste ge-

luidemissie bedraagt 58 dB. In het beoogde ontwerp kan niet voor elk afzonderlijk appartement worden voorzien in een geluidluwe gevel. Dit is echter wel op te lossen in het architectonisch ontwerp, bijvoorbeeld door de toepassing van een vliesgevel. Op deze manier wordt in totaliteit voldaan aan het gemeentelijk beleid en is het bestemmingsplan technisch uitvoerbaar.

Een hogere grenswaarde procedure is niet van toepassing gezien de Steenstraat een, volgens de Wgh, niet-gezoneerde 30 km/uur weg betreft.

Karel de Grotestraat

Voor de Karel de Grotestraat (30 km/uur) bedraagt de geluidsbelasting maximaal 50 dB inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Ook dit is hoger dan de gehanteerde ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de gehanteerde maximale ontheffingswaarde. De overschrijding vindt alleen plaats op de gevels aan de oostzijde, direct grenzend aan de betreffende weg op 1½, 4½ en 7½ meter hoogte. De hoogte geluidemissie bedraagt 50 dB. Er is sprake van geluidluwe gevels op alle overige waarneempunten. Daarnaast geldt dat in het beoogde ontwerp sprake is van dove gevels (zonder te openen ramen en deuren) aan de oostzijde. Daarmee heeft elk beoogd appartement een geluidluwe gevel ten gevolge van de Karel de Grotestraat

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn voor beide wegen onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, landschappelijke, civieltechnische en stedenbouwkundige aard. Een hogere grenswaarde procedure is niet van toepassing omdat de Steenstraat en Karel de Grotestraat niet-gezoneerde wegen zijn.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de nieuwe woningen de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald om zo een goed woon- en leefklimaat, en een goede ruimtelijke ordening, te kunnen garanderen. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting betreft 63 dB. Ter indicatie dient de gevelwering ten minste 30 dB te bedragen.

Conclusie

Indien er hogere waarden worden verleend voor de geluidsbelasting als gevolg van de Frankenburg en Hordenweg, vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De ingebrachte zienswijze op het ontwerpbesluit is samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen hogere waarde, die als bijlage 18 bij de toelichting is opgenomen. Het besluit hogere waarden wordt gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan genomen.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende

deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 45 appartementen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstoel heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de nabijheid van het plangebied) bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NSL-monitoringstool. De jaargemiddelde concentratie NO₂ bedraagt voor peiljaar 2020 maximaal 16,3 µg/m³, voor PM₁₀ bedraagt dit maximaal 18,3 µg/m³. In beide gevallen wordt de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ niet overschreden. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt maximaal 11,1 µg/m³ en is daarmee ruimschoots lager dan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m³. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen of stabiliseren, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

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

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan bedrijven en milieuzonering⁸ uitgevoerd. Deze memo is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit de quick scan besproken.

Situatie ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie ligt binnen de bebouwde kom van Wijk bij Duurstede en ligt ten noordwesten van het centrum. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van een afwisseling aan functies. Zo bevinden zich hier naast woningen, tevens maatschappelijke functies en sportvoorzieningen. De omgeving is dan ook een gebied met een matige tot sterke functiemenging en kan daarom getypeerd worden als een 'gemengd gebied'. Eens te meer gezien de ligging van het plangebied in de oksel van de Frankenweg en de Steenstraat. De Frankenweg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg richting de provinciale weg N229 aan de westzijde en Leersum aan de oostzijde. De Steenstraat betreft een directe aansluiting richting het centrum van Wijk bij Duurstede. Dit tezamen betekent dat bij de beoordeling van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' de richtafstanden uit de VNG-brochure met één afstandsstap kunnen worden verminderd (met uitzondering van het aspect 'gevaar').

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van sociale huurappartementen, die met name geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag. 'Wonen' betreft geen hinderveroorzakende functie. Zorgappartementen kunnen dit wel zijn. Aangezien sprake is van zelfstandige wooneenheden, waarbij zorg op afroep wordt gefaciliteerd, is geen sprake van een hinderveroorzakende functie in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Het zorgsteunpunt kan echter wel beoordeeld worden als een hinderveroorzakende functie. Een dergelijke functie kan volgens de VNG-brochure het beste worden gedefinieerd als zijnde 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' (milieucategorie 1). Voor een dergelijke functie gelden geen richtafstanden in een gemengd gebied.

Daarnaast dient beoordeeld te worden of het beoogde zorgsteunpunt in het plangebied geen belemmering vormen voor de bovengelegen woningen. In gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), wordt de Lijst van Bedrijven 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan - vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging - niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De Lijst van Bedrijven 'functiemenging' hanteert daarom vier categorieën (A, B1, B2 en C) met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid.

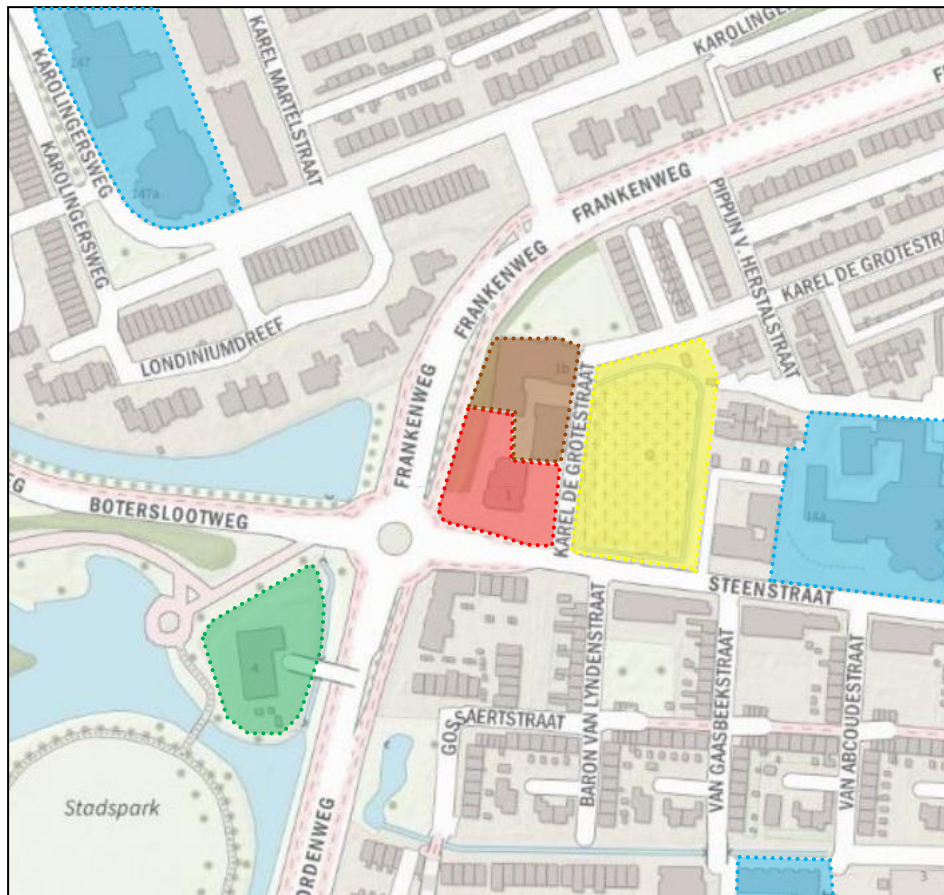
⁸ SAB (2020). Quick scan bedrijven en milieuzonering. Wijk bij Duurstede, Wijkhuis. Projectnummer: 200108. 16 april 2020.

- Categorie A
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woon-gebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.
- Categorie B1
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.
- Categorie B2
Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan. Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.
- Categorie C
Activiteiten genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeers-aantrekkende werking een directe ontsluiting op hoofdinfrastructuur gewenst is.

Het beoogde zorgsteunpunt in het plangebied is te scharen onder categorie A. Dergelijke functies zijn direct naast of beneden (zorg)woningen toegestaan, omdat de ruimtelijke uitstraling c.q. milieubelasting dusdanig beperkt is, dat dit het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantast. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voldoende verzekerd.

Hinder van bedrijvigheid op de ontwikkeling

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



Afbeelding 4.1: ligging functies omgeving ontwikkellocatie (rood gearceerd) bron: pdokviewer.nl

Ten noorden van het plangebied zijn gronden aanwezig met de bestemming 'Maatschappelijk', in combinatie met de functieaanduiding 'squashcentrum'. Uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met een squashcentrum (milieucategorie 3.1), waarvoor een indicatieve richtafstand geldt in gemengd gebied van 30 meter. In de feitelijke situatie is ter plaatse een squashcentrum en kinderopvang gevestigd, waarvan de gereduceerde richtafstanden respectievelijk 30 en 10 meter bedragen.

Aangezien er niet kan worden voldaan aan de benodigde richtafstanden is een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaaï⁹ uitgevoerd. Het doel hiervan is om inzichtelijk te maken of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit en stap 2 uit de VNG-publicatie (50 dB(A)) wordt overschreden ten gevolge van spelende kinderen van het kinderdagverblijf en mensen die op het terras zitten bij squashcentrum. Door het kinderdagverblijf en in mindere mate het squashcentrum wordt dusdanig veel geluid gemaakt dat maatregelen noodzakelijk zijn. Een oplossing kan onder andere worden gevonden in het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen op de balustrades (of een vliesgevel) om het geluid van het kinderdagverblijf en het squashcentrum tegen te gaan.

⁹ SAB (2020). Akoestisch onderzoek inrichtingslawaaï. Wijk bij Duurstede, Wijkhuis. Projectnummer: 200108. 28 augustus 2020.

Conclusie

Door het kinderdagverblijf en in mindere mate het squashcentrum wordt dusdanig veel geluid gemaakt dat geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Zonder maatregelen bij de ontvanger is het project niet realiseerbaar. Een oplossing kan onder andere worden gevonden in het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen op de balustrades (of een vliesgevel) om het geluid van het kinderdagverblijf en het squashcentrum tegen te gaan. Om te waarborgen dat geluidwerende voorzieningen worden getroffen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

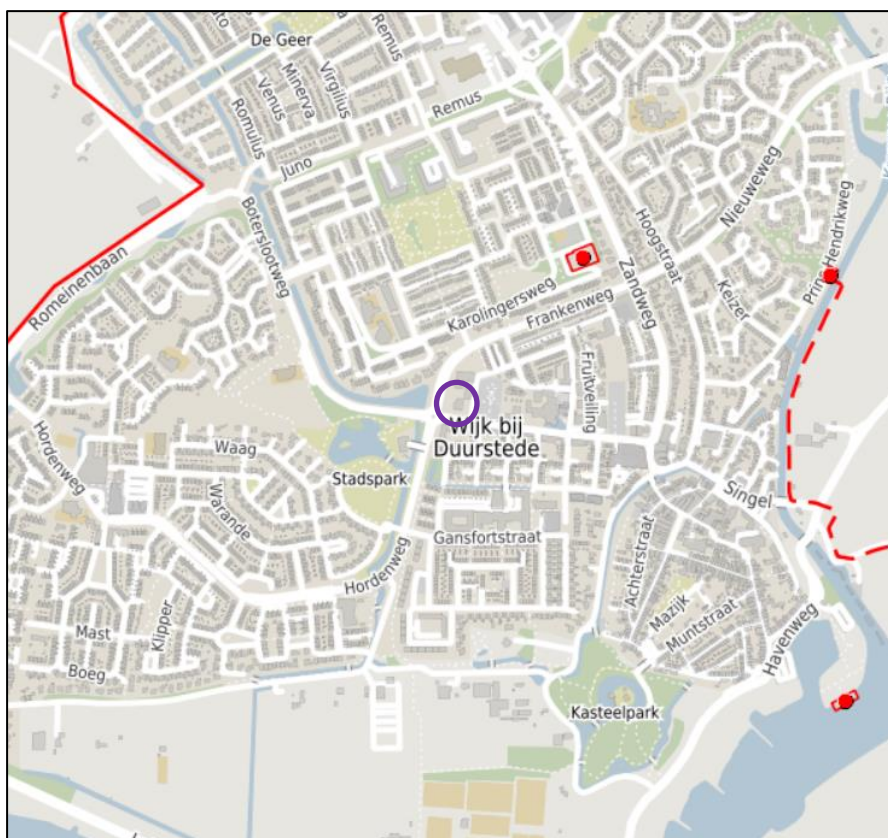
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid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

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

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

Toetsing

Raadpleging van de digitale risicokaart wijst uit dat er rondom het plangebied enkele risicobronnen gesitueerd zijn. Het betreft drie stationaire risicobronnen, één buisleiding en de provinciale weg N229. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de digitale risicokaart weergegeven, met daarop de ligging van het plangebied paars omcirkeld.



Afbeelding 4.2: uitsnede risicokaart met daarop het plangebied paars omcirkeld (bron: www.risicokaart.nl)

Na raadpleging van de gegevens van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen de PR-contour en/of het invloedsgebied van de drie stationaire bronnen, buisleiding en provinciale weg N229 ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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

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

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

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

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

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

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

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

De provincie heeft in het plan de volgende doelen geformuleerd:

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

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

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

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden - Waterkoers 2016-2021

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

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

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

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets¹⁰ doorlopen. Uit deze toets volgt dat voorliggend plan onder de normale procedure valt. Dit betekent dat er nader overleg moet plaatsvinden met Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor circa 45% verhard. Het overige deel van het plangebied is in gebruik als groenvoorziening en derhalve volledig onverhard.

De maaiveldhoogte binnen het plangebied bedraagt circa NAP +5,1 m. Ter plaatse bestaat de bodem tot circa 2 m-mv uit een deklaag van klei met hieronder het eerste watervoerende pakket bestaande uit zand. De kleilagen zijn zwak tot matig zandig, zwak siltig en zwak humeus. Daaronder bevindt zich een zandlaag, deze is matig fijn tot matig grof, zwak grindhoudend.

¹⁰ Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (2020). Digitale Watertoets. Wijk bij Duurstede, Wijkhuis. Dossiercode: 20200415-14-23029. 15 april 2020.

Uit de peilbuizen van het bodemonderzoek volgt dat de grondwaterstand in het plangebied zich op circa NAP +2,1 m bevindt. De regionale grondwaterstroming is west tot zuidwestelijk gericht. Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater en peil

Het plan ligt in het peilbesluitgebied 'Tussen Kromme Rijn en Amsterdam Rijnkanaal'. In het voorliggende plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Wel bevinden zich in de directe omgeving diverse primaire en tertiaire watergangen die in het beheer van het Hoogheemraadschap zijn. Het peilgebied (KRA007) heeft een vast peil van 3,25 m + NAP.

Waterveiligheid

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Het voorliggende plangebied is gelegen in dijkkringgebied 44 (Kromme Rijn). Voor het dijktraject 44-1 (langs de Lek/Nederrijn) geldt een overstromingskans van 1:30.000. Op basis van de risicokaart blijkt dat de kans op overstroming van het plangebied gering is. Bij een dijkdoorbraak zal het plangebied tot maximaal 1 meter onder water lopen.

Wateroverlast

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen neemt het oppervlakte verhard in veel gevallen toe. Toch zal het toekomstige gebied moeten voldoen aan het watersysteem zoals dat tegenwoordig wordt voorgesteld waarin rekening is gehouden met klimaatverandering.

Een belangrijk principe is dat een deel van het afstromend hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het Hoogheemraadschap.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is sprake van enige toename van verharding. Dit wordt echter gecompenseerd door de toepassing van groene daken, die ervoor zorgen van het hemelwater langer wordt vastgehouden in het plangebied en vertraagd wordt afgevoerd. Zodoende zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied per saldo niet verslechteren. Daarmee wordt geacht dat geen nadere maatregelen noodzakelijk zijn met betrekking tot watercompensatie.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het Hoogheemraadschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele

grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte.

Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In gebieden waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren het Hoogheemraadschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimte-loos bouwen, (2) ophogen van het plangebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In de Karel de Grotestraat is een gemengd riool aanwezig. Aansluiting van de riolering uit het plangebied moet in een later stadium in overleg met de gemeente Wijk bij Duurstede worden uitgedetailleerd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het Hoogheemraadschap is de beheerder van het totale watersysteem en van de waterkeringen. Het onderhoud van de waterkeringen en hoofdwatergangen is tevens de verantwoordelijkheid van het Hoogheemraadschap. Het onderhoud van de overige watergangen ligt bij particulieren, de gemeente en andere instanties.

Het beheer en onderhoud van het gemeentelijke inzamelings- en transportstelsel ligt bij de gemeente tot aan het eindgemaal dat in beheer is van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden. Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met afvalwaterzuiveringsinstallatie en voor de zuivering. De gemeentelijke riolering moet bereikbaar zijn voor beheer en onderhoud.

Conclusie

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

4.8 Natuur

Algemeen

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

Toetsing

Met een quick scan flora en fauna¹¹ is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken', bevindt zich op circa 850 meter afstand ten oosten van de onderzoekslocatie. Op ongeveer 2,3 kilometer van de onderzoekslocatie bevindt zich daarnaast het Natura 2000-gebied 'Kolland & Overlangbroek'. Dit gebied bevindt zich ten noordoosten van de onderzoekslocatie. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Derhalve zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling stikstofberekeningen uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase¹². Deze zijn als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen. Uit de berekeningen voor de gebruiksfase blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie (0,00 mol/ha/jaar) te verwachten is op de (stikstofgevoelige) habitattypen van het voornoemde Natura 2000-gebied.

In de aanlegfase is sprake van een toename van stikstofdepositie met 0,04 mol/ha/jaar. Het betreft een tijdelijke depositie van ten hoogste twee jaar. Hoewel het effect van deze toename verwaarloosbaar is, kunnen nadelige milieueffecten op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden niet zonder meer uitgesloten worden. Zodoende is een ecologische voortoets¹³ uitgevoerd, die als bijlage bij de toelichting is opgenomen.

¹¹ Econsultancy (2017). Quick scan flora en fauna De Engk te Wijk bij Duurstede. Rapportnummer: 3341.001. 12 april 2017.

¹² SAB (2020). Onderzoek stikstofdepositie Wijk bij Duurstede Wijkhuis. Projectnummer 200108. 26 oktober 2020.

¹³ SAB (2020). Ecologische voortoets Locatie Wijkhuis, Wijk bij Duurstede. Projectnummer 200108. 15 december 2020.

Uit de ecologische voortoets blijkt significant negatieve effecten op het nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' zijn uitgesloten. Zodoende hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Daarnaast kunnen in en in de directe omgeving van het plangebied vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de voorgenomen ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Verder volgt uit de quick scan dat de te slopen bebouwing mogelijk geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Om dit in kaart te brengen is een aanvullend vleermuisonderzoek¹⁴ uitgevoerd. Uit dit aanvullend onderzoek is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn aangetroffen die erop wijzen dat het plangebied beschermde functies heeft voor vleermuizen. Er zijn in dit verband geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling.

Houtopstanden

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

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹⁵. De resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 10 bij de toelichting opgenomen.

¹⁴ Econsultancy (2017). Aanvullend onderzoek vleermuizen Karel de Grotestraat 1 te Wijk bij Duurstede. Rapportnummer: 3341.004. 19 oktober 2017.

¹⁵ Rubicon Erfgoed, Bureauonderzoek archeologie Karel de Grotestraat 1 Wijk bij Duurstede. Projectnummer 20008. 23 april 2020.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat in het plangebied een hoge verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode Romeinse Tijd – Late Middeleeuwen, een middelhoge verwachting voor de periodes Vroeg-Neolithicum – IJzertijd en Nieuwe Tijd, alsook een lage verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Laat-Mesolithicum. Hoewel er altijd een kans bestaat dat relevante archeologische lagen (ten dele) niet meer aanwezig zijn, of (ten dele) niet worden bedreigd door de geplande ontgravingen, is de bodemopbouw op basis van bureauonderzoek alleen niet vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de aard en mate van eventuele bodemverstoringen. Op basis van het bureauonderzoek wordt daarom geadviseerd de archeologische verwachting in het veld te toetsen, door de opbouw en aard en mate van intactheid van de bodem vast te stellen rondom het bestaande pand in het plangebied.

In 2020 is in overleg met de gemeente Wijk bij Duurstede en Rubicon Erfgoed voor het plangebied door Hamaland Advies een Plan van Aanpak¹⁶ opgesteld. Aan de hand hiervan is een verkennend booronderzoek¹⁷ uitgevoerd.

Op grond van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan herleid worden dat de verwachte stroomgordelafzettingen uit de periode van de Romeinse Tijd en ophogingslagen uit de periode van de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd inderdaad aanwezig zijn in het plangebied. De ondergrond is nagenoeg volledig intact buiten de bestaande nog te slopen bebouwing in het plangebied. Hamaland Advies adviseert op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek om ter plaatse van de geplande nieuwbouw een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren om de aangetroffen vindplaatsen verder in te kaderen en te kunnen waarderen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat ter toetsing wordt voorgelegd bij de gemeentelijk archeoloog.

Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt – na de sloop van de aanwezige bebouwing - een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Om eventuele archeologische waarden in de bodem te beschermen, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' opgenomen. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan pas worden verleend indien uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden geschaad worden.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

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

¹⁶ Hamaland Advies, Plan van aanpak booronderzoek Karel de Grotestraat 1 Wijk bij Duurstede. Projectnummer 202796. 19 mei 2020.

¹⁷ Hamaland Advies, Rapportage Verkennend Booronderzoek Archeologie Plangebied Karel de Grotestraat te Wijk bij Duurstede. Projectnummer 207961. 11 juni 2020.

Toetsing

In of rondom het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied bevindt zich te midden van een planmatig aangelegde woonwijk. Gezien de geringe aard en schaal van het initiatief blijven de ruimtelijke structuren in en rondom het plangebied ongewijzigd. Dit maakt dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegstijgt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van een appartementencomplex bestaande uit 45 wooneenheden.

Op basis van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren' is het plangebied aan te merken als 'matig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Voor de toekomstige situatie is gekeken naar de kencijfers voor sociale huurwoningen ('huurhuis, sociale huur'). De verkeersgeneratie voor sociale huurwoningen bedraagt maximaal 5,3 verkeersbewegingen (per woning) per etmaal. Gelet op het voorgaande leidt de voorgenomen ontwikkeling tot maximaal 239 verkeersbewegingen per etmaal. De feitelijk toename van het aantal verkeersbewegingen ligt vermoedelijk lager, omdat er in de bestaande situatie een kringloopwinkel in het plangebied is gevestigd. De verkeers aantrekkende werking van deze functie komt met de voorgenomen ontwikkeling te vervallen.

Het plangebied wordt via de Karel de Grotestraat ontsloten op de Steenstraat en verder. Voornoemde wegen kunnen de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onacceptabel verkeerstoename.

Parkeren

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft specifiek parkeerbeleid in de vorm van de Nota Parkeernormen 2016. Op basis van dit document dient voor sociale huurappartementen ('huur, etage, midden/goedkoop') een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woningen aangehouden te worden. Daaruit volgt een parkeerbehoefte van 72 parkeerplaatsen. In de beoogde situatie is ruimte voor 50 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee is er voor elke woning ten minste één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig. Daarnaast kunnen er 17 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan het

¹⁸ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

voorliggende plangebied worden toegekend (er worden 6 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd). Dat brengt het totaal op 67 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er een tekort van 5 parkeerplaatsen is.

Het voornemen een elektrische deelauto in het plangebied te stationeren, waarvan bewoners gebruik kunnen maken. Daarmee kunnen 4 parkeerplaatsen bespaard worden en zal de noodzaak om een tweede auto te nemen minder groot zijn. Dit neemt niet weg dat er - ook met een deelauto - nog altijd één parkeerplaats te weinig is voor een sluitende parkeerbalans. De gemeente Wijk bij Duurstede is voornemens om voor dit tekort een ontheffing te verlenen van de Nota parkeernormen op grond van het belang voor de volkshuisvesting.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

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

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

Opzet bestemmingsplan

Het plangebied is voorzien van een gedetailleerde eindbestemming. Op grond van deze bestemming geldt een rechtstreekse bouwtitel. De eindbestemming is inhoudelijk gestoeld op het voorlopige bouwplan, maar biedt nog wel enige speelruimte. Doordat marktomstandigheden en/of inzichten kunnen veranderen en het bouwplan nog definitief uitgewerkt moet worden, is een bepaalde mate van flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gewenst. Voorliggend plan voorziet hierin.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals groen, wonen, verkeer etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

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

Specifieke gebruiksregels

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

Afwijken van de gebruiksregels

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

5.3.2 Bestemmingen

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

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf), een zorgsteunpunt en bijbehorende groen-, speel-, parkeer- en nutsvoorzieningen, tuinen, erven en paden. Er geldt een aangewezen bouwvlak dat volledig bebouwd mag worden. Het hoofdgebouw dient gestapeld te worden gebouwd, waarbij voldaan moet worden aan de maximum bouwhoogte zoals deze is weergegeven op de verbeelding (ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'). Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in voorliggend geval zijn dit er maximaal 45. Tot slot is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, om te waarborgen dat alle woningen (appartementen) worden voorzien van een geluidluwe gevel.

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

opgelegd aan de oppervlakte van het zorgsteunpunt. Het bruto vloeroppervlak mag niet meer dan 80 m² bedragen.

Waarde - Archeologie - 3

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

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Overige regels

In de overige regels is een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de 'Nota parkeernormen wijk bij Duurstede 2016', zoals deze op 6 oktober 2016 in werking zijn getreden. In de betreffende beleidsregels zijn de parkeernormen voor de gemeente vastgelegd. Indien deze beleidsregel in de toekomst herzien wordt, dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd in samenwerking met woningcorporatie Viveste. De gemeente is eigenaar van de grond en is voornemens de grond bouwrijp te verkopen aan Viveste ten behoeve van de realisatie van het appartementencomplex. Daarmee is dit plan voorzien van een kostendekking, zijnde de opbrengsten uit grondverkoop. Het opstellen van een exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening is niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR).

Provincie Utrecht

Adres: Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Referentie provincie: Z-GRO_VBP-2020-1291

Datum: 12 oktober 2020

Reactie:

Het voorliggende bestemmingsplan 'Wijkhuis, Wijk bij Duurstede' geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).

Antwoord gemeente:

Ter kennisname aangenomen.

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Adres: Postbus 550, 3990 GJ Houten

Zaaknummer: 27629 / Referentie HDSR: 1429139

Datum: 30 oktober 2020

Reactie:

Voor dit plan is de digitale watertoets doorlopen daar kwam uit dat het plan onder de normale procedure valt. De invloed op de waterhuishouding staat beschreven in paragraaf 4.7 van de toelichting.

Inhoudelijke punten

- Er is sprake van een kleine toename aan verharding
- Er wordt een groen dak aangelegd
- Er ligt geen oppervlaktewater direct in de buurt van het plangebied
- Er wordt goed rekening gehouden met de hoogte van het grondwater

Groene daken

In het plan is nu nog niet beschreven wat de capaciteit van de groene daken gaat worden. In het Handboek Watertoetsproces, Deel 2 'Water in ruimtelijke plannen: de waterthema's' is beschreven hoe het HDSR groene daken beoordeelt.

Groene daken dragen ook bij tegen hittestress.

Extreme neerslagsituaties

Voor extreme neerslagsituaties adviseert het HDSR om toch ook een gedeelte van de groene omgeving als waterberging/ wadi in te richten. De capaciteit van een groen dak is niet eindeloos en helpt niet om te voorkomen dat het water van de bestrating onder water kan komen te staan.

Advies

Wij adviseren om in het plan uitgebreider te beschrijven hoe met het groene dak wordt omgegaan? Waar gaat het water heen als het hard regent? Een nieuwe inrichting van het terrein biedt kansen om water op te vangen en her te gebruiken.

Antwoord gemeente:

In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt ten aanzien van het groene dak een meetbare regel opgenomen, die ook voorwaardelijk verplicht wordt gesteld:

1.32 groendak

een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, dat wil zeggen een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten zoals mossen, sedum en grassen.

Voorwaardelijke verplichting

- a Het gebruik van gebouwen voor wonen als bedoeld in lid 3.1 onder a is uitsluitend toegestaan, indien het hoofdgebouw is voorzien van een groendak en dit groendak in stand wordt gehouden, met dien verstande dat:
- 1 ten minste 1.100 m² van het totale dakoppervlak uitgevoerd moet worden als groendak; en
 - 2 het groendak een waterbergend vermogen van ten minste 15 liter/m² moet hebben.

Aanpassing na vooroverleg

Naar aanleiding van zienswijze 11, punt 6 (bijlage 19 bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan), en nader overleg met het HDSR is besloten om de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van waterberging nader aan te vullen. De aanpassing is beschreven in de Nota zienswijzen.

6.2.2 Zienswijzen

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 22 december 2020 het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 14 januari tot en met 24 februari ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 11 zienswijzen ingediend. De gemeentelijke beantwoording hierop is opgenomen in de Nota zienswijzen: bijlage 19 bij de toelichting van dit ontwerpbestemmingsplan.

Het Besluit hogere waarde heeft in dezelfde periode ter inzage gelegen. Tegen dit besluit is 1 zienswijze binnengekomen. De beantwoording is door het college gemandateerd aan de Omgevingsdienst Regio Utrecht. In bijlage 18 bij de toelichting bij dit bestemmingsplan is de beantwoording van deze zienswijze opgenomen.