

# **Bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016**

## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**Gemeente Wijk bij Duurstede**

**28 juni 2016**

## Inhoud

Inleiding .....	2
Zienswijzen .....	3
1. Baron van Lyndenstraat 18.....	3
2. Vlamoven 12 .....	3
3. Keizer 26 .....	4
4. Keizer 28 .....	10
5. Oude Pyramide 33 .....	10
6. Postbus 181, 9700 AD Groningen.....	11
7. Keizer 32 .....	13
Ambtshalve aanpassingen .....	15

## **Inleiding**

Van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Woongebieden Wijk bij Duurstede’ van de gemeente Wijk bij Duurstede ter inzage gelegen.

Op woensdag 23 maart is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant, de Wijkse Courant en de website van de gemeente Wijk bij Duurstede. Vooroverlegpartners zijn reeds eerder benaderd om een reactie op het concept-ontwerpplan te geven.

Op 4 april 2016 is een inloopavond gehouden waar inwoners van het plangebied vragen konden stellen over het plan. Deze avond werd bezocht door circa 15 belangstellenden. Vervolgens konden inwoners met meer complexe vragen een individuele afspraak maken met de behandelend ambtenaar en in voorkomend geval met de wethouder.

Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. In totaal zijn 7 zienswijzen ontvangen, waarvan 2 identiek zijn.

In deze Nota zienswijzen is elke zienswijze samengevat en staat vervolgens de reactie van de gemeenteraad hierop. Daarbij wordt aangegeven of en in hoeverre de reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Aanpassingen zijn in een kader weergegeven.

De nota geeft tevens een aantal ambtshalve aanpassingen van het plan weer.

Alle aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

## Zienswijzen

### 1. Baron van Lyndenstraat 18, 3961 VR Wijk bij Duurstede

Nummer: 5463

Datum: 4 april 2016

#### Inhoud van de zienswijze

Volgens de tekening van de nieuwbouw op het terrein van ‘De Driehoek’ komen er naast de woning twee parkeerplaatsen. Indiener van de zienswijze wilde het betreffende stuk grond aankopen als snippergroen en bij de tuin betrekken maar dit bleek niet mogelijk omdat het structureel groen zou betreffen. Indiener van de zienswijze is van mening dat twee parkeerplaatsen dan ook niet passend zijn en wenst bovendien de grond nog steeds aan te kopen.

#### Reactie van de gemeente

In het kader van de werkzaamheden aan de Gossaertstraat gekeken zal worden of er in de nieuwe situatie voldoende ruimte overblijft om een strook te verkopen aan de eigenaren van die hoekwoning. Dit zal bij de nadere uitwerking van de nieuwbouw in De Driehoek worden opgenomen met de indiener van de zienswijze. Het bestemmingsplan geeft voor deze specifieke locatie nog enige ruimte om tot deze maatwerkoplossing te komen.

Dit punt geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

### 2. Vlamoven 12, 3961 EB Wijk bij Duurstede

Nummer: 5745 (zaak 5463)

Datum: 6 april 2016

#### Inhoud van de zienswijze

1. Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het feit dat voor vele percelen “snippergroen” nu de bestemming Tuin geldt, waardoor het nu mogelijk is dat op deze percelen “snippergroen” 15 m<sup>2</sup> bouwwerken mogen worden gebouwd die niet behoeven te worden getoetst als bouwwerk, dat in erf- en terreinafscheidingen ramen- en/of deuren mogen worden opgenomen, dat er een degelijke fundering voor is/wordt aangelegd en dat de overgang van erf- en terreinafscheidingen met de overkapping niet aan voorwaarden is gebonden. Dit betekent volgens indiener van de zienswijze dat een stuk “snippergroen” volledig mag worden benut met een bouwwerk dat wind- en waterdicht is zolang het maar niet hoger is dan 2 meter en verder aan geen enkele voorwaarde hoeft te voldoen.
2. Indiener van de zienswijze wijst erop dat de voorwaarden die eerder zijn gesteld aan “snippergroen” niet vertaald zijn in de bestemming Tuin (artikel 16) in het ontwerpbestemmingsplan.
3. Indiener van de zienswijze wijst er tevens op dat hij tweemaal een verzoek tot handhaving hierover heeft ingediend (meer dan zes maanden geleden al) en er geen enkele reactie op het verzoek is binnengekomen.

#### Reactie van de gemeente

1. De voorwaarde dat het aangekochte groen niet voor tuindoeleinden zou mogen worden gebruikt, is bij de snippergroenverkoop niet aan kopers gesteld: kopers mogen de aangekochte grond (mits het bestemmingsplan dat zou toelaten, waarvoor deze actualisatie

dan ook is doorgevoerd) als tuin in gebruik nemen. Over de inrichting van de tuinen heeft de gemeente niets te zeggen: de koper is vrij om de gehele grond te verharderen en te bebouwen, maar wél binnen de regels van de nieuwe bestemming ('Wonen' of 'Tuin' en het vergunningvrij bouwen). Er geldt dus niet "geen enkele voorwaarde". Hierbij adviseert de gemeente, in samenspraak met het Hoogheemraadschap, wel dat volledige verharding niet de voorkeur heeft of in ieder geval bewust dient te gebeuren (zie hiervoor paragraaf 5.3.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan).

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Zie het antwoord onder 1.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Uit onderzoek van de archieven is niet gebleken dat indiener van de zienswijze officiële handhavingverzoeken heeft ingediend. Wél is uit de archieven op te maken dat indiener middels diverse brieven aan het college met afschrift aan de raad (o.a. een brief ingekomen d.d. 05-08-2014) bezwaar heeft aangetekend tegen de verkoop van gemeentelijk groen aan de achterzijde van Vlamoven 10 en 12 en de Ringoven 12 t/m 18 (een 'losloopgebied voor honden'). Aangenomen wordt dat indiener voornamelijk op zijn hier geuite bezwaren doelt. Volgens de brief van indiener is de verkoop van deze gronden zonder instemming van de raad verlopen omdat de gronden als niet-uitgeefbaar op de Uitgiftekaart waren aangewezen. Bij brief d.d. 12-08-2014 is de brief van indiener door het college beantwoord en wel als volgt: in overleg met de toenmalig verantwoordelijk wethouder is beoordeeld dat de gronden alsnog, weliswaar beperkt tot maximaal 3 meter uit de achtergrens van de tuinen, verkocht zouden mogen worden als snippergroen. Voor deze maatwerkoplossing is destijds gekozen omdat er onder bewoners van de Ringoven veel animo voor aankoop bestond en zowel ambtelijk als door de wethouder is geconcludeerd dat de Uitgiftekaart (overigens vastgesteld door het college en niet door de raad) hier ruimer ingevuld had mogen worden. Het achtergelegen plantsoen is, door het 3 meter-maximum, niet verdwenen of onevenredig aangetast en de situatie is naar het oordeel van het college, dat bevoegd was en is om snippergroen te verkopen, zorgvuldig beoordeeld.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

### **3. Keizer 26, 3962 EZ Wijk bij Duurstede**

Nummer: 6368 (zaak 5463)

Datum: 28 april 2016

#### Inhoud van de zienswijze

De ingediende zienswijze richt zich in het algemeen tegen de realisatie van garageboxen op het voormalige perceel snippergroen (kadastraal bekend WBD C7065) achter Keizer 24-26, zoals uitgewerkt in bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan, de ruimtelijke onderbouw 'Garageboxen achter Keizer 24-26'.

1. Conform het gemeentelijk snippergroenbeleid mogen inwoners/kopers hun gekochte snippergroen niet bebouwen. Opmerkelijk is het dat de gemeente voor één stuk snippergroen, namelijk voor het perceel achter Keizer 24-26, een bestemmingswijziging met het oog op het bouwen van garageboxen, wil toestaan. De initiatiefnemer van de garageboxen wordt hierdoor bevoordeeld ten opzichte van overige bewoners in Wijk bij Duurstede.
2. In een verder verleden (jaren '70, red. gemeente) heeft de gemeente de bestemming van het gebied rond de Keizer gewijzigd van 'klein-industrie' naar woonwijk. Met deze wijziging is de inrichting van de wijk veranderd en zijn er delen openbaar groen gerealiseerd, bijvoorbeeld naast de loods van Van Petten. Het betreffend perceel waarop nu garageboxen zijn geprojecteerd behoort tot dit oorspronkelijke openbaar groen en heeft een belangrijke functie voor de woonwijk. Er staan bovendien twee beeldbepalende hazelnootbomen op het perceel. De realisatie van garageboxen op het perceel betekent dat er weer commerciële bedrijvigheid, d.i. klein-industrie, terugkomt in de wijk, hetgeen niet meer past in het woonkarakter van de wijk.
3. Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgestelde bestemmingswijziging voor het perceel Keizer 24-26 vanwege de te verwachten overlast. De praktijk wijst volgens indiener van de zienswijze uit dat de verhuur van garageboxen in bijna alle gevallen tot overlast leidt. Het stallen van een auto, motor en dergelijke nodigt uit om in de garagebox te klussen, al dan niet met muziek. Initiatiefnemer woont bovendien niet aangrenzend en kan daarom geen zicht houden op overlast.
4. In de bomen langs Keizer, achter en naast Hoogstraat en Mierlo en in de bomen op het perceel Keizer 24-26 huizen uilen. Wanneer de bomen op het perceel verdwijnen om plaats te maken voor garageboxen, vreest indiener van de zienswijze dat de uilen verdwijnen omdat de leefomgeving van uilen sterk wordt aangetast en beperkt. Het bouwen van de garageboxen leidt tot aantasting van de flora en fauna en daarmee indirect tot een ernstige vermindering van het woongenot.
5. De verkoop van het betreffende perceel snippergroen achter Keizer 24-26 is onrechtmatig omdat de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan woongebieden Wijk bij Duurstede stelt dat openbaar groen als uitgeefbaar wordt aangemerkt als er sprake is van *snippergroen dat grenst aan een perceel waarop zich één of meer woningen of andere bebouwing bevinden en zou kunnen dienen als uitbreiding van de tuin bij een woning*. Het perceel was hierdoor niet-uitgeefbaar. De initiatiefnemer woont niet aangrenzend. Het had niet aan hem verkocht mogen worden.
6. De gemeente heeft snippergroen verkocht om enerzijds inkomsten te genereren maar anderzijds om het snippergroen voortaan te laten beheren als *groen*. Dit is hier niet het geval. De verkoop van het betreffende perceel snippergroen achter Keizer 24-26 is om deze reden ongepast en onrechtmatig.
7. Er is sprake van belangenverstrengeling en de initiatiefnemer heeft gehandeld met voorkennis. Betoogd wordt dat, omdat de initiatiefnemer ook door de gemeente ingehuurd was als makelaar voor de totale snippergroenverkoop, hij heeft kunnen handelen met voorkennis. Andere inwoners van de wijk, of van andere wijken in Wijk bij Duurstede, zijn achtergesteld.
8. De gemeente wordt opgeroepen om betrouwbaar te zijn met betrekking tot beleidswijzigingen (van klein-industrie naar woonbestemming). Ook wordt van gemeente verwacht dat zij zich verantwoordelijk acht voor de leefbaarheid in wijken en dat zij zorgdraagt voor een prettige woonomgeving met voldoende groen.
9. Door een handtekeningenactie onder aan- en omwonenden wordt aangetoond dat er binnen de wijk geen draagvlak bestaat voor de voorgestelde ontwikkeling van de garageboxen.

## Reactie van de gemeente

1. Het gemeentelijk snippergroenbeleid, vastgesteld in 2013, bevat inderdaad niet expliciet de mogelijkheid voor kopers om het aangekochte snippergroen in gebruik te nemen als bouwgrond, echter: nadat een koper een stuk grond heeft verworven staat het hem vrij om via de formele procedure (d.i. indienen principeverzoek en bij positief besluit een bestemmingswijzigingsprocedure) te vragen of hij het stuk grond zou mogen bebouwen. De initiatiefnemer heeft, nadat hij het perceel verworven heeft, voor deze weg gekozen en een principeverzoek ingediend waarbij de vraag was of eventuele bebouwing als passend beoordeeld zou kunnen worden beoordeeld. Of dat inderdaad het geval zou zijn, is vervolgens beoordeeld bij toetsing van het principeverzoek. Gezien het karakter van de omgeving (meerdere garageboxen en achterkantsituatie) werd (en wordt) ingebruikname van het perceel als bouwgrond ten behoeve van lage bebouwing (maximaal 3 meter hoog) passend geacht. Het in gebruik nemen als bouwgrond is in dit specifieke geval dus toegestaan omdat de ruimtelijke inpassing van het initiatief aanvaardbaar was en is, zowel stedenbouwkundig als qua sectorale omgevingsaspecten (zie ruimtelijke onderbouwing). Aanvullend is nog aan initiatiefnemer de eis gesteld om het verschil in grondprijs tussen de snippergroenprijs en bouwgrondprijs bij te leggen.

In het principebesluit van het college (als antwoord op het principeverzoek) d.d. 21-04-2015 staat dat het college in principe medewerking wil verlenen als:”

- *er een ruimtelijke procedure wordt doorlopen;*
- *er verrekening plaatsvindt van de koopprijs van uitgeefbaar openbaar groen en het grondprijstarief van bouwgrond;*
- *de garageboxen worden aangelegd in dezelfde doorgaande lijn als de garagebox op de Keizer 26 (perceel Wijk bij Duurstede 3483).”*

Aan alle drie de voorwaarden is door initiatiefnemer voldaan. Gelet op het snippergroenbeleid, dat ingebruikname van snippergroen als bouwgrond niet per definitie blokkeert, is er dus geen sprake van bevoordeling van initiatiefnemer ten opzichte van andere inwoners van de gemeente. De procedure is in dit opzicht in ieder geval zorgvuldig verlopen.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

2. Ondanks de geplande realisatie van de vier garageboxen blijft het woonwijkarakter in stand en is er geen sprake van nieuwvestiging van ‘kleine industrie. Garageboxen worden door de gemeente niet aangemerkt als klein-industriële voorzieningen en worden als passend binnen een woonwijk beschouwd. Gewezen wordt op het feit dat zich direct rond het perceel en tussen de omliggende woningen al meerdere (10 tot 15) garageboxen bevinden.

Tijdens de inventarisatie van het uitgeefbaar snippergroen, voorafgaand aan de vaststelling door het college van de Uitgiftekaart 2013, welke ten grondslag lag aan de snippergroenverkoop, is het betreffende perceel ook niet aangemerkt als structureel groen. De twee bomen zijn van redelijke omvang maar vallen op de Groene Kaart 2015 binnen de ‘witte’ (woon)gebieden en zijn niet monumentaal. Een eventuele kap is hierom niet vergunningplichtig. De eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer van de garageboxen, staat het dan ook vrij om deze twee bomen te rooien, ongeacht de realisatie van de garageboxen. Het is immers zijn eigendom.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. In de begripsbepaling in de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat een garagebox als volgt gedefinieerd: *“een niet voor bewoning bestemd gebouw ten behoeve van het stallen van voertuigen en niet-bedrijfsmatige opslag.”*

Wanneer er bijvoorbeeld aan voertuigen gesleuteld gaat worden en dit gebeurt regelmatig, dan kan er sprake zijn van een vorm van bedrijfsmatigheid. Dit geldt ook voor een situatie van gebruik als bijvoorbeeld distributiepunt voor krantenbezorging. Wanneer de bedrijfsmatigheid kan worden aangetoond kan een belanghebbende de gemeente verzoeken tot handhaving. De verwachte overlast is een door indiener van zienswijze aangevoerde hypothese welke de gemeente, mede gezien haar handhavingsmogelijkheden, niet voldoende reëel acht.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

4. Op het perceel staan twee hazelnootbomen. De hierin door indiener van de zienswijze waargenomen uilensoort is de bosuil. Van deze soort is alleen het nest jaarrond beschermd (categorie 5 van vogels binnen de Flora en faunawet) en niet de rustplek (of zogenaamde roestplek), zoals bij de ransuil. Aan of in de twee bomen zijn geen typische broedplekken van de bosuil, zoals grote boomholtes of nestkasten aanwezig, waarmee het niet aannemelijk is dat er in deze bomen nesten zijn. Mocht dat toch het geval zijn, dan nog mogen categorie 5 nesten bij ruimtelijke ingrepen buiten het broedseizoen verwijderd worden, omdat een categorie 5-soort voldoende flexibel wordt geacht om elders een nieuwe nestplek te maken/vinden, als de broedplaats verloren is gegaan. Indiener van de zienswijze geeft zelf al aan dat de soort zich ook elders in de wijk bevindt en dus niet enkel afhankelijk is van dit ene perceel. De onderbouwing voor flora & fauna zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing wordt verder voldoende geacht.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

5. In het snippergroenbeleid, zoals vastgesteld in 2013, is niet expliciet gesteld dat de betreffende percelen enkel verkocht zouden moeten worden aan eigenaren van direct aangrenzende percelen. Gronden werden in eerste aanleg aangeboden aan de direct aanwonenden; in een tweede brief (verzonden wanneer geen reactie werd gestuurd om te kopen) stond aangegeven dat het perceel aan anderen dan direct aangrenzenden zou worden aangeboden indien men geen interesse had om aan te kopen.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan te verduidelijken zodat de tekst volledig in lijn is met het vastgestelde snippergroenbeleid.

De zinsnede

“- het groen niet direct grenst aan het woonperceel van een potentiële koper;”  
in de opsomming in paragraaf 4.1.8. is een erratum, niet in lijn met het vastgestelde snippergroenbeleid en wordt daarom verwijderd.



#### De zinsnede

“Openbaar groen is wèl als uitgifbaar aangemerkt als er sprake is van snippergroen, dat bij voorkeur grenst aan een perceel waarop zich één of meer woningen of andere bebouwing” is aangevuld met het geel gearceerde om de zin te verduidelijken en deze geheel in lijn te brengen met het vastgestelde snippergroenbeleid.

6. De door indiener van de zienswijze aangevoerde stelling dat de gemeente snippergroen heeft verkocht om inkomsten te genereren is juist. De tweede stelling, namelijk dat de gemeente het verkochte snippergroen voortaan door particulieren zou willen laten beheren als *groen*, is echter niet juist. Deze voorwaarde is niet aan snippergroenkopers gesteld: zij mochten immers de aangekochte grond (mits het bestemmingsplan dat zou toelaten, waarvoor deze actualisatie dan ook is doorgevoerd) als tuin in gebruik nemen. Over de inrichting van tuinen heeft de gemeente niets te zeggen: de koper is vrij om de gehele grond te verharderen en te bebouwen binnen de regels van de nieuwe bestemming (‘Wonen’ of ‘Tuin’) en het vergunningvrij bouwen. Wèl adviseert de gemeente, in samenspraak met het Hoogheemraadschap, dat volledige verharding niet de voorkeur heeft of in ieder geval bewust dient te gebeuren (zie hiervoor paragraaf 5.3.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan). In dit perspectief is verkoop ten behoeve van particulier groenbeheer dus niet aan de orde geweest.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

7. De initiatiefnemer blijkt als snippergroenmakelaar het perceel ten eerste te hebben aangeboden aan de bewoners van Keizer 26 welke per mail aangaven geen interesse te hebben vanwege de twee tussenliggende garages. Hierna zijn de direct aan het perceel grenzende bewoners van Keizer 22 persoonlijk benaderd. Na bedenktijd bleken deze geen interesse te hebben. Daarna is het perceel te koop aangeboden aan de bewoners van Keizer 28. Aangezien deze bewoners al het naastgelegen snippergroenperceel hadden gekocht, is aan hen de vraag gesteld of zij het perceel C7065 ook wilden kopen. Hiervan is door deze bewoners afgezien. Initiatiefnemer is daarna nog langs geweest bij de bewoner van Keizer 24, welke aangaf geen interesse te hebben in aanbidding van het perceel. Vanuit de gemeente is overigens niet expliciet aangegeven dat ook andere dan deze vier buurtgenoten benaderd zouden moeten worden. Dat is wellicht de bedoeling geweest, maar het is niet zo gesteld. Gezien de ongunstige ligging van het perceel was het overigens zeer onwaarschijnlijk dat er andere potentiële kopers zouden kunnen zijn dan de vier benaderden. Voor de adressen Keizer 24 en 26 ligt het perceel sowieso al achter relatief hoge garages en schuren, dus lag enkel interesse op 22 en 28 in de lijn der verwachting. De initiatiefnemer, die reeds een of meer garageboxen in de omgeving bezit, heeft zich hierna bij de gemeente gepresenteerd als potentiële koper omdat hij zelf zou verhuizen naar Keizer 32 en daarnaast het risico wilde nemen dat het bestemmingsplan niet zou worden aangepast. Vanuit de gedachte dat alles in het werk gesteld moest worden om z.s.m. over te gaan tot verkoop en omdat er naar verwachting anders geen potentiële kopers voor het perceel zouden zijn (anders dan op de vier adressen die reeds benaderd waren), is in overleg met de toenmalige wethouder besloten in te gaan op het verzoek van de initiatiefnemer om aan te kopen. Weliswaar wist de initiatiefnemer dat het perceel in de verkoop was, maar heeft hij eerst gewacht tot twee direct aangrenzende bewoners en twee andere omwonenden het perceel

niet wilden kopen. In die zin hadden de direct belanghebbenden evenveel kennis. Dit maakt de verkoop niet onrechtmatig.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

8. Verwezen wordt tevens naar het antwoord onder 2. De gemeente is niet onbetrouwbaar als het in de loop der jaren zijn beleid gemotiveerd wijzigt. Dit valt onder de zgn. beleidsvrijheid. Echter is er in dit geval geen sprake van het terugdraaien van het woonkarakter naar klein-industrieel gebied. Garageboxen worden immers als passend beschouwd binnen woonwijken. Het betreffend perceel is ook niet aangemerkt als niet-uitgeefbaar 'structureel groen' op de Uitgiftekaart 2013. De gemeente heeft met de Uitgiftekaart ook zorg gedragen voor voldoende groen in woonwijken door het merendeel van het openbaar groen (98%) als niet-uitgeefbaar aan te merken. Slechts 2% is namelijk maar als uitgeefbaar snippergroen aangemerkt.

Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

9. Gewezen wordt op de eis die in een brief van het college aan initiatiefnemer is gesteld bij principebesluit. In de brief d.d. 23-04-2015 stelt het college het volgende aan de initiatiefnemer: *“Bij de beoordeling van het principeverzoek is uitgegaan van de informatie, zoals door u verstrekt bij de aanvraag. U meldt hierin dat naaste eigenaren/buren op de hoogte zijn van de plannen en hier positief tegenover staan. Het college behoudt zich het recht voor medewerking alsnog te weigeren indien tijdens een ruimtelijke procedure blijkt dat deze informatie niet juist is”*.

In relatie tot deze eis wordt het volgende opgemerkt:

De initiatiefnemer heeft vóór indiening van zijn principeverzoek gesproken met de bewoners van Keizer 22 en 28 over zijn plannen voor bouw van garageboxen op het perceel, nadat gebleken was dat zij het perceel niet wilden kopen. De overige omwonenden (met name Keizer 24 en 26) heeft hij niet geraadpleegd vanuit de gedachte dat hij alleen met de aangrenzende bewoners hoefde te spreken. In de procedure blijkt nu echter dat naaste eigenaren/buren om meerdere redenen niet positief staan tegenover het plan. Het draagvlak voor de ontwikkeling ontbreekt, ook bij de omwonenden die wél benaderd zijn (22 en 28). Het college ziet dan ook reden om in dit stadium medewerking aan het initiatief te weigeren omdat het geen invulling gegeven ziet aan de draagvlak-eis zoals door het college gesteld bij het principebesluit d.d. 21-04-2015. Dit punt geeft daarom aanleiding om het voorliggende ontwerpbestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de garageboxen op dit moment, met dit vast te stellen bestemmingsplan, niet mogen worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer blijft echter eigenaar van het perceel en het staat de eigenaar vrij om de twee bomen op het perceel zonder kapvergunning te rooien. Indien aanwonenden dit willen voorkomen staat het hen vrij om met de initiatiefnemer contact te zoeken om het perceel van hem over te kopen. Een ander scenario, welke nu buiten het vast te stellen bestemmingsplan valt, is of er een constructie mogelijk is waarbij zowel de boxen kunnen worden gebouwd als de belangrijkste boom op het perceel behouden blijft, bijvoorbeeld door de garageboxen iets naar voren te leggen. Op die manier zou er mogelijk wel draagvlak voor de realisatie kunnen ontstaan en alsnog invulling kunnen worden gegeven

aan de eis van het college. Het college ziet immers dat aan alle andere voorwaarden zoals gesteld bij haar principebesluit d.d. 21-04-2015 is voldaan (zie ook onder punt 1) en stelt bovendien dat uit de beantwoording van de eerdere punten blijkt dat het merendeel van de in de zienswijze aangevoerde argumenten tegen de ontwikkeling niet opgaan. Zo staat het college op het standpunt dat het perceel niet is verkocht in strijd met de kaders van de raad, er geen sprake is van belangenverstrengeling, garageboxen als passend binnen de wijk en inpasbaar op locatie kunnen worden beschouwd, het perceel geen structureel groen is en het geen waardevolle fauna bevat.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, in die zin dat de bestemming 'Groen' (conform bestemmingsplan Woongebieden 2011) blijft gehandhaafd.

De ruimtelijke onderbouwing 'Garageboxen achter Keizer 24-26' wordt als bijlage bij de toelichting verwijderd. Tevens worden alle verwijzingen in de toelichting naar de ontwikkeling verwijderd.

De bestemming 'Wonen-Garageboxen' ter plaatse wordt op de verbeelding gewijzigd in de bestemming 'Groen'.

#### **4. Keizer 28, 3962 EZ Wijk bij Duurstede**

Nummer: 6506 (zaak 5463)

Datum: 28 april 2016

##### Inhoud van de zienswijze

Idem zienswijze 3

##### Reactie van de gemeente

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 3

#### **5. Oude Pyramide 33, 3962 HK Wijk bij Duurstede**

Nummer: 6410 (zaak 5463)

Datum: 28 april 2016

##### Inhoud van de zienswijze

Indiener van de zienswijze merkt op dat de overschrijding van horizontaal uitstekende (ondergeschikte bouw)delen in het ontwerpbestemmingsplan niet meer mag bedragen dan 0,5 meter, terwijl in het nog geldende bestemmingsplan (Woongebieden 2011) nog wordt uitgegaan van het uitsteken van 1 meter.

De nieuwe regel is te beperkend. Een luifel zou daardoor niet groot genoeg kunnen zijn.

##### Reactie van de gemeente

In het vorige bestemmingsplan werden luifels niet genoemd als ondergeschikt bouwdeel, mede omdat de oriëntatie van ondergeschikte bouwdelen (horizontaal of verticaal) niet expliciet werd benoemd. Het nieuwe bestemmingsplan is hier preciezer in, echter is een 0,5 meter voor bepaalde horizontaal uitstekende bouwonderdelen, zoals luifels, inderdaad te beperkend. De regel wordt derhalve aangepast en verruimd tot 1 meter. Voor dakoverstekken blijft de regel echter 0,5 meter omdat hiervoor wordt aangesloten op het Besluit omgevingsrecht m.b.t. vergunningvrij bouwen.

Artikel 2.1 sub g wordt als volgt aangepast:

g. de oppervlakte van een bouwwerk:

de maten buitenwerks, waarbij dakoverstekken tot maximaal 0,5 m buiten beschouwing blijven.

Artikel 2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen wordt als volgt aangepast:

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen als ventilatiekanalen, schoorstenen, balkons, antennes, kroonlijsten, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, luifels en liftschachten buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de horizontaal uitstekende delen niet meer bedraagt dan 1 meter en de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.

Artikel 20.2, sub a, lid 2 wordt als volgt aangepast:

2. overschrijding van de bouwvlakken is uitsluitend toegestaan voor ondergeschikte bouwonderdelen.

## **6. Postbus 181, 9700 AD Groningen (Gasunie)**

Nummer: 5463

Datum: 29 april 2016

### Inhoud van de zienswijze

In het plangebied ligt een gasontvangstation (W-267) dat bij Gasunie Transport Services B.V. in beheer is.

1. Verzoek om de opgenomen belemmeringenstrook van de gastransportleiding op verbeelding te verwijderen. Dit gedeelte van de gastransportleiding hoeft niet op de verbeelding te worden weergegeven omdat het deel uitmaakt van het gasontvangstation;
2. Het gasontvangstation is nu bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Verzoek is om het station in een nieuwe bestemming 'Bedrijf – Gasdrukmeet- en regelstation' onder te brengen. Een tekstvoorstel is bijgevoegd.
3. Verzoek is om op de verbeelding rond het station de aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' op te nemen. Op deze wijze wordt voorkomen dat binnen de uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voortvloeiende veiligheidsafstanden, kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd kunnen worden. De veiligheidsafstanden dienen gemeten te worden vanaf de opstelplaats, in dit geval het bouwvlak, en bedragen 15 meter voor kwetsbare objecten en 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Een tekstvoorstel is bijgevoegd.

### Reactie van de gemeente

1. De belemmeringenstrook, i.c. de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' ter plaatse, wordt verwijderd.
2. De voorgestelde bestemming wordt niet overgenomen. In plaats daarvan wordt artikel 5.1 aangevuld in die zin dat de aangewezen gronden naast nutsvoorzieningen ook bestemd zijn voor ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren. In artikel 5.2 aanhef onder b wordt de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen verhoogd naar 3,5 meter, met het oog op de veiligheid van het station.
3. De aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' wordt opgenomen.

1. De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' wordt verwijderd van de verbeelding en ook uit de regels, omdat de dubbelbestemming elders in het plangebied niet voorkomt.

2. Artikel 5 wordt aangevuld en aangepast, als volgt (wijzigingen in geel):

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
  - b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren.**
- met de daarbij behorende:
- c. groenvoorzieningen;
  - d. erven en paden;
  - e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
  - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **5.2 Bouwregels**

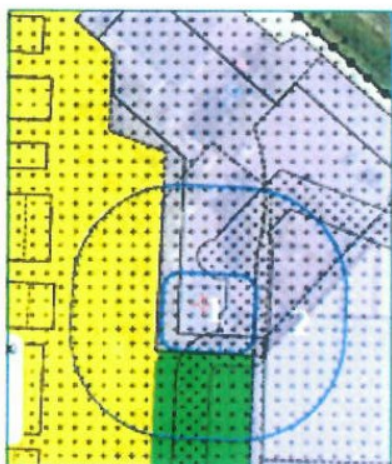
a. Op deze gronden mogen gebouwen worden gebouwd en gelden de volgende regels:

1. een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
2. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen volledig worden bebouwd;
3. de bouwhoogte mag maximaal de bestaande waarde bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven.

b. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd en geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal **3,5** m mag bedragen.

3. De aanduiding 'veiligheidszone – bedrijven' wordt opgenomen in de regels en op de verbeelding ter plaatse. Het aangedragen voorstel wordt 1 op 1 overgenomen en wel als volgt:.

### Voorbeeld:



### Planregel:

*'Veiligheidszone - bedrijven'*

### **Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bedrijven' het volgende:

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-bedrijven 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd.
- b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone-bedrijven 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

### **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone-bedrijven 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen 'Veiligheidszone-bedrijven 2' voor kwetsbare objecten.

## 7. Keizer 32, 3962 EZ Wijk bij Duurstede

Nummer: 6656 (zaak 5463)

Datum: 4 mei 2016

### Inhoud van de zienswijze

Indiener van de zienswijze maakt bezwaar tegen het gegeven dat het in het huidige ontwerpbestemmingsplan niet mogelijk wordt gemaakt om naast hoofdgebouwen, ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te bouwen in de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Deze aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen in het huidige ontwerp ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij het niet van belang is of hier ook de aanduiding 'bouwvlak' geldt. Hierdoor ontstaat er volgens indiener van de zienswijze in bepaalde gevallen een bijzondere situatie. Zoals bijvoorbeeld ter plaatse van het adres van indiener waar aan de voorzijde vóór de garage een gedeelte tot aan

de voorgevellijn onbebouwd is terwijl deze geheel binnen de aanduiding 'bouwvlak' valt. Dit gedeelte zou dus volgens de ontwerpregels wel geheel tot aan de voorgevellijn bebouwd mogen worden met een hoofdgebouw (in dit geval met een maximum goothoogte van 6m en een maximum bouwhoogte van 10m), maar niet met een overkapping tot aan de voorgevellijn, want die moet minstens 1 meter achter de voorgevellijn blijven.

Om dergelijke "scheve situaties" te voorkomen verzoekt indiener dan ook om binnen de aanduiding 'bouwvlak' naast het bouwen van een hoofdgebouw, ook de mogelijkheid te bieden om zonder de beperkende 1 meter-regel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te mogen bouwen.

#### Reactie van de gemeente

De door indiener bedoelde regeling zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, i.c. het 1 meter "terugleggen" van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw, ondanks dat er sprake is van ligging van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak, is een bewuste keuze en aloude lijn van de gemeente.

In de regel zijn overkappingen, en in iets mindere mate aan- en uitbouwen namelijk contrasterend met het hoofdgebouw. Indien dergelijke bouwwerken in de voorgevellijn zouden worden gerealiseerd, zouden deze voor het straatbeeld te bepalend worden. Om een zoveel mogelijk eenduidig straatbeeld met duidelijke hoofdgebouwen intact te houden dient er voor deze bouwwerken aan de zijkant van de hoofdgebouwen daarom een relatief kleine verspringing van 1 meter achterwaarts te worden aangehouden. De ratio hierachter is dat de gemeente het belangrijk vindt dat contour en silhouet van het (oorspronkelijke) hoofdgebouw zichtbaar blijven en dat de aan- of uitbouw of overkapping qua uitstraling en volume ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw. Dit beleid streeft de gemeente na voor de gehele bebouwde kom, uitzonderingen daargelaten voor waar sprake is van reeds bij de oorspronkelijke bouw meegebouwde bijgebouwen en carports in voortuinen.

Deze situatie is echter niet op dit adres van toepassing.

## Ambtshalve aanpassingen

### 1. Naam plan

De naam van het plan wordt aangepast. Toegevoegd wordt het jaartal van vaststelling om, bijvoorbeeld op ruimtelijkeplannen.nl verwarring te voorkomen met het vorige plan met dezelfde naam uit 2011. De nieuwe naam van het plan is:

*“Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016”*

### 2. Toelichting: ruimtelijke onderbouwing ‘De Driehoek’

Bijlage 1 bij de toelichting: Ruimtelijke onderbouwing ‘De Driehoek’, paragraaf 4.6.3 (flora en fauna) wordt verhelderd voor wat betreft de vogelsoorten huismus en gierzwaluw.

Verduidelijkt wordt de passage in die zin dat voor deze soorten geen extra onderzoek hoeft plaats te vinden omdat in 2013 al geconcludeerd is dat het pand voor deze vogelsoorten niet geschikt is.

### 3. Nul-op-de-meter woning

In artikel 16 wordt de afwijking toegevoegd om de overschrijding ook binnen de bestemming Tuin mogelijk te maken. Deze grenzen immers vaak aan de woonbestemming. In artikel 20.3 wordt het oppervlakcriterium losgelaten, omdat dit niet noodzakelijk is gezien het doel van de afwijking.

#### Artikel 16.3 wordt als volgt aangepast en aangevuld:

1. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid **16.2** onder a, ten behoeve van het bouwen van nieuwe carports en overkappingen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de nieuwbouw vindt uitsluitend plaats ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
  - b. de oppervlakte mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
  - d. de nieuwbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
2. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid **16.2**, ten behoeve van het vergroten van een aangrenzend aan de bestemming gelegen woning tot 'nul op de meter-woning', mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast

#### Artikel 20.3 wordt als volgt aangepast:

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid **20.2** onder a, sub 1, ten behoeve van het vergroten van een woning tot 'nul op de meter-woning', mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.



#### 4. Voorwaardelijke verplichting parkeren

Artikel 32 wordt aangepast teneinde de voorwaardelijke verplichting te preciseren. Geel betreft de nieuwe aanvullingen, doorgestreept de vervallen passages:

##### 32.1.1 parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning **voor nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies** voor het oprichten, ~~uitbreiden en/of van functie veranderen van een gebouw ten dienste van detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen of wonen,~~ kan alleen worden verleend indien, ~~op of onder het gebouw dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort,~~ in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, conform de op het moment van toetsing geldende gemeentelijke parkeernormen, **zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede.** ~~De norm wordt berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.~~
- b. De onder a gerealiseerde parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

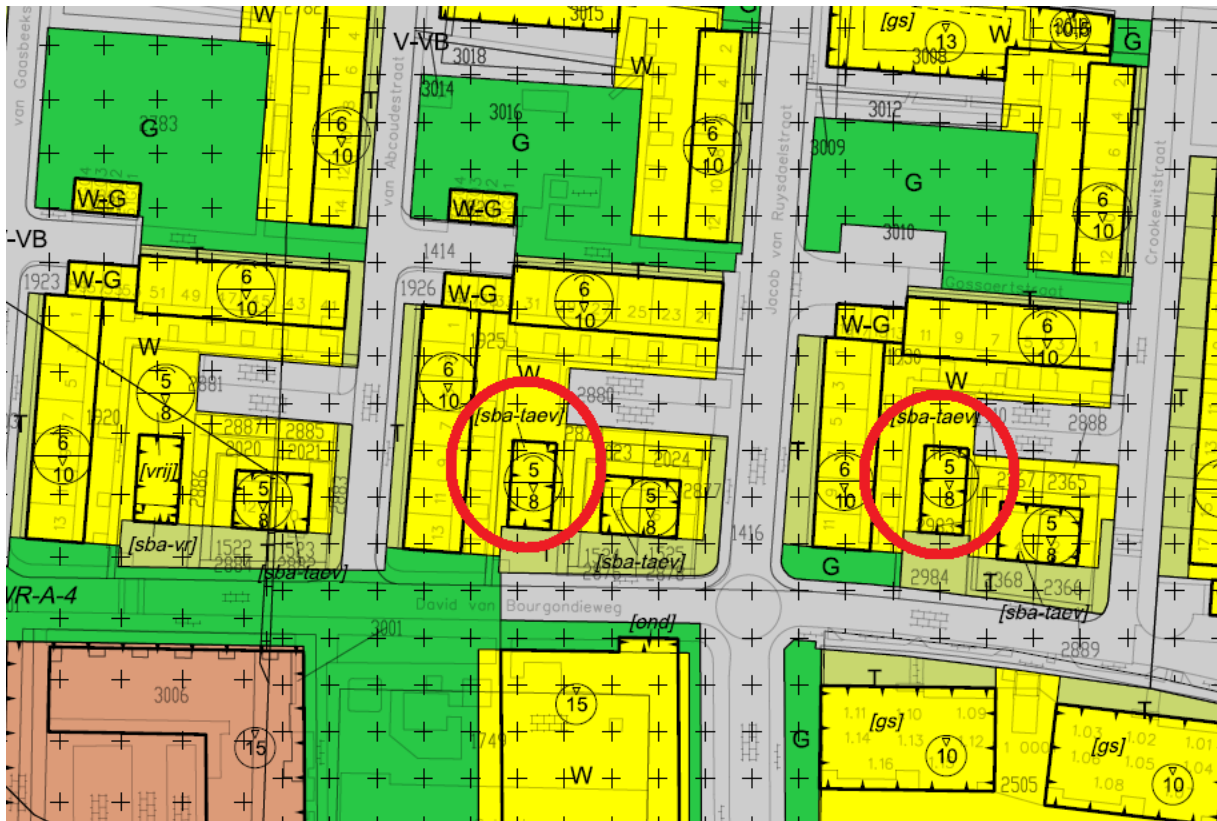
##### 32.1.2 Afwijken van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning **afwijken van het bepaalde in 32.1.1, indien invulling wordt gegeven aan de voorwaarden voor afwijking, zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede.** ~~anderszins in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, bijvoorbeeld als de parkeerbehoefte kan worden opgevangen door buiten eigen terrein aanwezige of aan te leggen parkeergelegenheden, al dan niet na storting van een bijdrage in het parkeerfonds, of door rekening te houden met de reeds bestaande stedelijke ontwikkeling ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik.~~

#### 5. David van Bourgondiëweg, aanpassing 2 nieuwe kavels

Ten behoeve van de twee meest westelijk gelegen kavels aan de David van Bourgondiëweg wordt de 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand' op de verbeelding aangepast naar 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand 2'. In de regels wordt vervolgens artikel 20.2.8 als volgt aangevuld (geel betreft de aanvulling):

8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand' dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aaneengebouwde zijden van hoofdgebouwen ten minste 3 m te bedragen. **Deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand 2'**

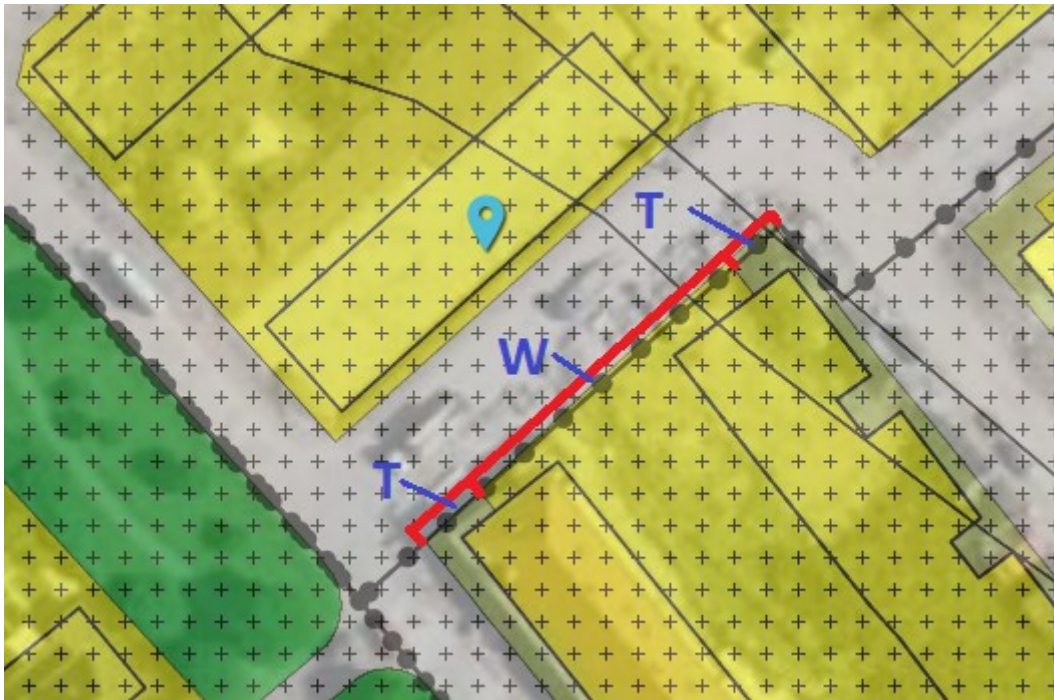


De kavels ter plaatse zijn namelijk al relatief smal en de hoofdebouwen zouden anders niet voldoende breed gebouwd kunnen worden.

## 6. Plinius, aanpassing woonbestemming n.a.v. herinrichting parkeervakken

Tegenover Plinius 1 t/m 15 draagt de gemeente een smalle strook (40 cm) grond over aan de eigenaren van de naastgelegen percelen met adressen Flavius 16 en Remus 214.

De overdracht is mogelijk geworden door de (her)inrichting van de parkeervakken aan de Plinius. In het ontwerpbestemmingsplan en het vorige bestemmingsplan De Geer II, 1e herziening heeft de over te dragen strook grond de bestemming Verkeer. Dit wordt nu omgezet in Tuin en Wonen.



Afbeelding: parkeervakken Plinius

## 7. Correcties van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen de bestemming 'Tuin'

### *Wijk De Heul*

Op twee locaties in de Bonifatiusstraat blijkt de aanduiding 'bijgebouwen', die met het ontwerpbestemmingsplan reeds gecorrigeerd zijn ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Woongebieden (2011) net niet over een te stemmen met de feitelijke situatie. De aanduiding wordt gering verbreed, zonder dat er storende situaties optreden voor omwonenden.

Het betreft binnen de voortuinen van:

- Bonifatiusstraat 1
- Bonifatiusstraat 20

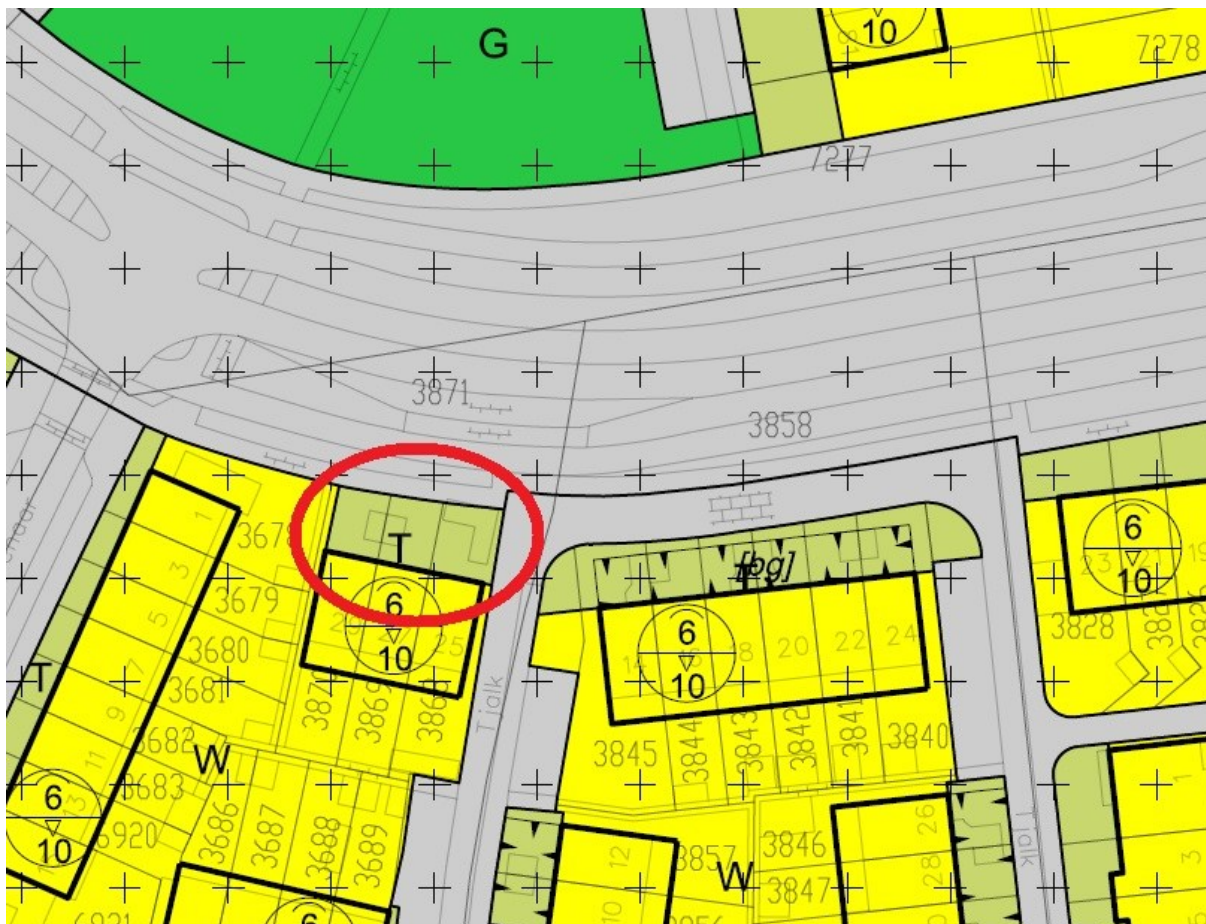


Afbeelding: correcties aanduiding 'bijgebouwen' Bonifatiusstraat

### *Wijk De Horden*

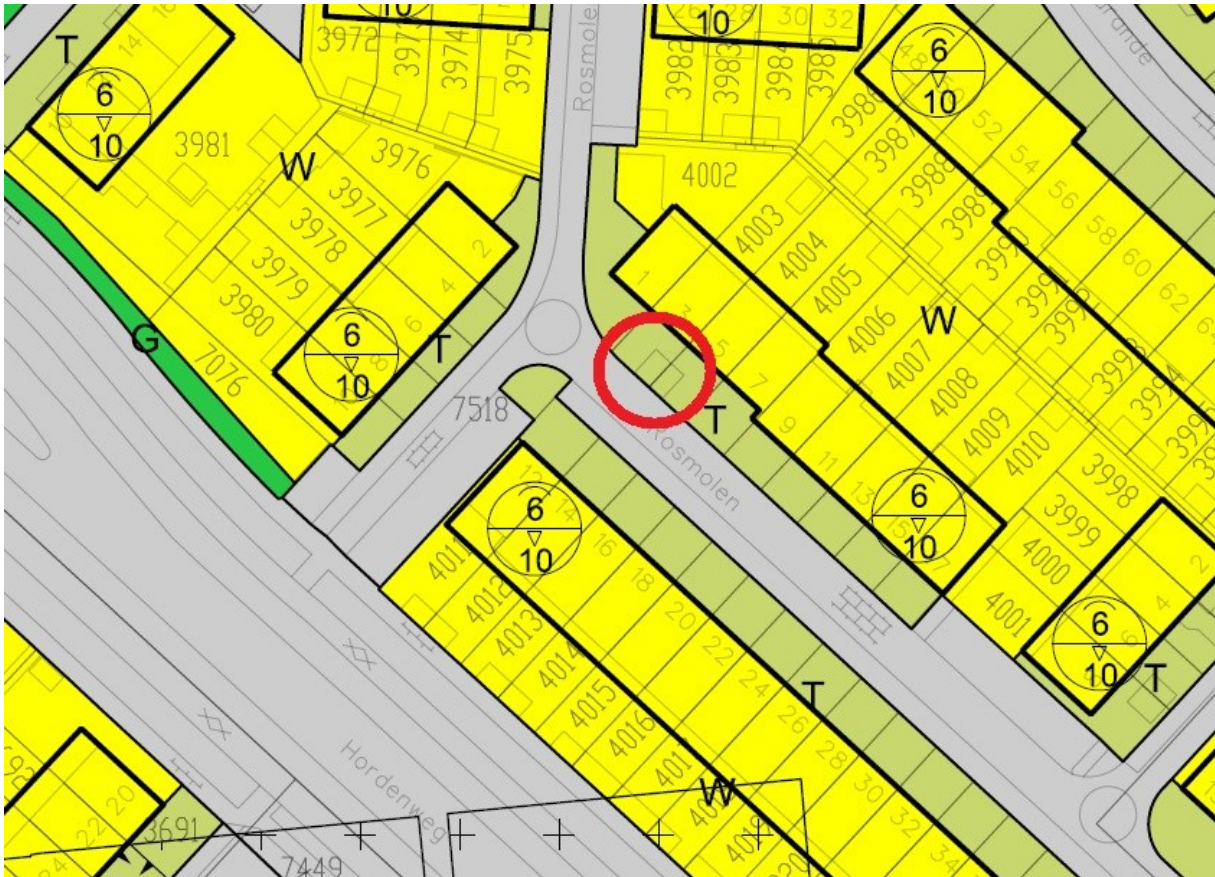
Aan de Hordenweg 25, 27, 29 wordt de aanduiding 'bijgebouwen' alsnog opgenomen zodat de aanwezige bijgebouwen positief bestemd worden. Hier staan bijgebouwen in de voortuin waarvan de bouw reeds voorzien was ten tijde van de bouw van de woningen. Aan het criterium voor de aanduiding wordt daarom voldaan. De planologische situatie wordt nu ook in overeenstemming gebracht met de aangrenzende en qua bouw identieke woningrij Tjalk 14-24.





Afbeelding: op te nemen aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van voortuinen Hordenweg 25-29

Een identieke situatie doet zich voor aan de Rosmolen nrs. 3-5, waar reeds bij de oorspronkelijke bouw van de hoofdgebouwen voorziene bijgebouwen in de voortuin staan. Ook hier wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, echter enkel zeer precies over de bestaande bijgebouwen en niet breder.



Afbeelding: op te nemen aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van voortuinen Rosmolen 3-5

## 8. Correcties van de bouwvlakken bestemming 'Wonen'

In de wijk De Horden zijn enkele kleine correcties doorgevoerd aan de bouwvlakken van woningen, teneinde de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie alsmede met de wijze van bestemmen aan de rest van de Schoener (nrs. 2 t/m 16 en 26 t/m 38).

Het betreft de adressen: Tjalk 1, Schoener 40, Schoener 1 t/m 7 en Schoener 9 t/m 15.

De reeds aanwezige, bij de oorspronkelijke bouw, meegebouwde uitbouwen aan de voorzijde worden binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' getrokken.





Afbeelding: aanpassing bouwvlakken bestemming 'Wonen' Tjalk en Schoener.