

Bestemmingsplan

Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016

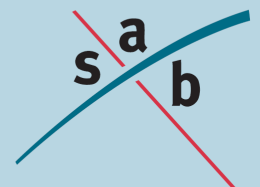
toelichting

Gemeente Wijk bij Duurstede

Datum: 28 juni 2016

Projectnummer: 150224

NL.IMRO.0352.wbdwoongebieden-bva1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit bestemmingsplan	4
1.4	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5	Karakter bestemmingsplan en nieuwe ontwikkelingen	5
1.6	Procedure en wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan	6
1.7	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	8
2.1	Historie	8
2.2	Ruimtelijke structuur	9
2.3	Functionele structuur	14
3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.4	Conclusie	26
4	Planbeschrijving	27
4.1	Beheer	27
4.2	Binnenplanse ontwikkelingen	34
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	35
5.1	Milieu	35
5.2	Flora en fauna	42
5.3	Water	44
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	47
6	Juridische planopzet	52
6.1	Algemeen	52
6.2	Dit bestemmingsplan	54
7	Economische uitvoerbaarheid	62
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
8.1	Algemeen	64
8.2	Vooroverleg	64
8.3	Zienswijzen	66

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing 'De Driehoek'

Bijlage 2: Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Wijk bij Duurstede wil voor haar grondgebied beschikken over actuele bestemmingsplannen, waarmee primair de bestaande situatie planologisch goed wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan 'Woongebieden' is vastgesteld in 2011 en dus nog niet aan het einde van de planperiode van 10 jaar. Toch bestaat de aanleiding om het bestemmingsplan te actualiseren.

In 2013 is de verkoop van gemeentelijk snippergroen, die al decennia incidenteel plaatsvond, vanwege gemeentelijke bezuinigingen in een stroomversnelling geraakt en heeft het college van burgemeester en wethouders de Uitgiftekaart 'Verkoop openbaar groen 2013' vastgesteld. Sindsdien heeft de gemeente aan tientallen particulieren percelen snippergroen verkocht. Als gevolg daarvan bestaat bij vele particulieren de wens om hun vergrootte tuin in te richten met erfafscheidingen, schuren of tuinhuisjes. Op basis van de geldende bestemmingsplannen is dit juridisch-planologisch niet mogelijk en daarom is voldoende aanleiding gezien om het bestemmingsplan uit 2011 alweer te herzien.

Daarnaast is gebleken dat in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden' enkele (voor)tuinbestemmingen onjuist zijn geprojecteerd, met name in de wijk De Heul waar het voorkomen van schuren en carports in voortuinen in het verleden tot verwarring heeft geleid bij de beoordeling van bouwaanvragen en bij handhaving. Deze herziening biedt de mogelijkheid deze fouten te herstellen.

Voorts zijn zeven andere tussentijdse bestemmingsplanherzieningen in voorliggend bestemmingsplan geïntegreerd en voorzien van de laatste plansystematiek voor bestemmingsplannen in Wijk bij Duurstede en zijn in de wijk De Geer II bovendien diverse globale woonbestemmingen met bouwvlakken gedetailleerd omdat er sinds de vaststelling van het geldende bestemmingsplan nieuwbouw heeft plaatsgevonden. In deze wijk zijn bovendien de bestemmingen van en aangrenzend aan Triomf Tours aangepast in lijn met de uitspraak van de Raad van State.

Tot slot zijn feitelijke onjuistheden en onduidelijkheden c.q. onwerkbaarheden uit eerdere bestemmingsplannen gerepareerd, is dit bestemmingsplan getoetst aan tussentijds vastgesteld beleid op andere beleidsvelden en kon één nieuwe ontwikkeling in deze herziening mee worden genomen (voor deze ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 1.5).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede' omvat de gehele bebouwde kom van Wijk bij Duurstede met uitzondering van de binnenstad en de bedrijventerreinen Broekweg en Langshaven. De begrenzing van het plangebied sluit grotendeels aan op de grenzen van het bestemmingsplan 'Woongebieden' en is daarnaast afgestemd op de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De volgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging en begrenzing van het plangebied (bron: SAB)

1.3 Onderdelen van dit bestemmingsplan

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

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

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

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden tot op heden diverse, aparte bestemmingsplannen. Het grootste bestemmingsplan dat door voorliggend bestemmingsplan wordt vervangen is het plan 'Woongebieden' uit 2011. Daarnaast is een aantal partiële herzieningen geïntegreerd in dit bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening van de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	(Gewijzigd) vastgesteld door gemeenteraad
'De Geer II'	12 januari 2010
'Woongebieden'	12 april 2011
'Aan de Oude Haven'	20 maart 2012
'De Engk'	8 mei 2012
'Hoogstraat'	19 juni 2012
'Langbroekseweg 3-3b'	25 februari 2014
'De Geer II, 1 ^e herziening'	27 mei 2014
'Verplaatsing garagebedrijf en tankstation Van Kerkhof en Visscher'	1 juli 2014

Naast de integratie en herziening van de genoemde bestemmingsplannen is één perceel uit het Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld in 2015) overgeheveld naar dit plan. Het betreft het transformatorstation aan de Langbroekseweg 1. Hierdoor is de begrenzing van beide plannen vereenvoudigd.

1.5 Karakter bestemmingsplan en nieuwe ontwikkelingen

Karakter van dit bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan is, afgezien van bestemmingsaanpassingen aan het verkochte openbaar (snipper)groen, *conserverend* van aard. Dat houdt in dat dit bestemmingsplan een voortzetting is van de regelingen die al golden in de voorgaande bestemmingsplannen, zoals opgesomd in paragraaf 1.4. Een belangrijk uitgangspunt bij de opstelling van dit plan is het behoud van geldende rechten, waarbij rechtszekerheid en betrouwbaarheid als achterliggende principes zijn gehanteerd. De gemeente wil op deze manier planschade als gevolg van dit plan voorkomen. Technisch kunnen regelingen in het voorliggend bestemmingsplan op details anders vormgegeven zijn dan in voorgaande bestemmingsplannen maar rechten zijn in principe niet ingeperkt.

Voorts is in dit bestemmingsplan flexibiliteit geboden daar waar het kan. Er is rekening gehouden met de dynamiek in het plangebied en er is daarom ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig bestemmingsplanherzieningen moeten worden opgesteld voor kleine gevallen. De flexibiliteit wordt meestal geboden 'bij recht'. Dat wil zeggen dat een ontwikkeling (bijvoorbeeld verhoging van een dak of bouw van bijgebouw) direct is toegestaan onder bepaalde voorwaarden van afmetingen. In enkele gevallen vindt de gemeente een bepaalde ontwikkeling niet pertinent onmogelijk maar wil zij de mogelijkheid behouden om deze ontwikkeling vooraf nader te bekijken aan de hand van bepaalde voorwaarden. Een

voorbeeld is de vestiging van een bed & breakfast in woonwijken. In dat geval is er de mogelijkheid om ('binnenplans') af te wijken van de generieke regels. Deze flexibiliteit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven en ontlasting van het ambtelijk apparaat.

Nieuwe ontwikkelingen

Hoewel het nieuwe bestemmingsplan conserverend van aard is, biedt de procedure toch de mogelijkheid om een nieuwe ontwikkeling, mee te laten 'liften', zonder afbreuk te doen aan het conserverend karakter van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling betreft de uitwerking van het gebied 'De Driehoek' aan de noordoostzijde van de wijk 'De Engk'. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Engk' had dit gebied reeds een uit te werken woonbestemming met heldere kaders. In het voorliggende bestemmingsplan is deze 'vlek' uitgewerkt in gangbare bestemmingen. Een ruimtelijke onderbouwing voor deze uitwerking is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Er spelen meer ontwikkelingen in het plangebied maar afgewogen is welk risico de voortgang van het bestemmingsplanprocedure loopt. Van de meegenomen ontwikkeling wordt een relatief laag risico op vertraging van de vaststellingsprocedure verwacht.

1.6 Procedure en wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016 heeft voorliggend bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een inloopavond georganiseerd en kon iedereen een zienswijze indienen. In totaal zijn 7 zienswijzen ontvangen, waarvan 2 identiek zijn. Vooroverlegpartners waren reeds eerder benaderd om een reactie op het concept-ontwerpplan te geven (zie hoofdstuk 8 van deze toelichting).

In de als bijlage bij deze toelichting opgenomen 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' is elke zienswijze samengevat en staat vervolgens de reactie van de gemeenteraad hierop. Daarbij is 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.

1.7 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Hoofdstuk 2 beschrijft de historische ontwikkeling en bestaande situatie in het plangebied. De beschrijving van de bestaande situatie gaat in op de ruimtelijke en functionele structuur. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving. Hierin wordt ingegaan op het beheersgebied en eventuele ontwikkelingsgebieden. Hoofdstuk 5 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 6),

de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 7) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 8).

2 Huidige situatie

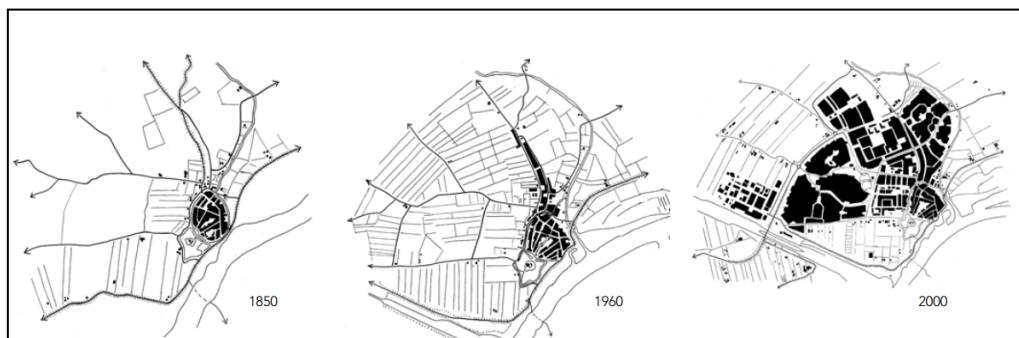
In dit hoofdstuk wordt de stand van zaken per wijk beschreven, voorafgegaan door een korte terugblik in de geschiedenis van Wijk.

2.1 Historie

Op basis van opgravingen in de wijken De Horden en De Geer is duidelijk dat Wijk bij Duurstede al in de Bronstijd en IJzertijd bewoond is geweest. Vanaf de Romeinse Tijd is sprake van ononderbroken bewoning¹. Tijdens de Romeinse tijd bevond zich hier aan de Rijn een Romeins castellum, als onderdeel van de noordelijke grens (limes) van het Romeinse Rijk. Rond 700 ontstond de handelsnederzetting Dorestad, een stad van internationaal belang vanwege de gunstige ligging aan de Rijn en de Lek. Waar nu de Hoogstraat loopt, lag toen het havencomplex. De stad ging ten onder, eind 9^e eeuw door invallen van de Vikingen. Rond het midden van de 10^e eeuw ontstonden verschillende agrarische nederzettingen langs de Kromme Rijn, waaronder Wijk en Cothen. De kern van de nederzetting Wijk lag ten noorden van de Steenstraat rondom een in de 10^e eeuw gestichte kerk. In 1300 krijgt Wijk bij Duurstede stadsrechten. Het verkrijgen van stadsrechten betekende ook het recht om te versterken, of een omwalling. De locatie rondom de Steenstraat ligt niet binnen deze omwalling en dat geldt voor het hele plangebied.

In het stratenpatroon van het plangebied zijn nog historische wegen te herkennen. De huidige Zandweg - vroeger Lageweg - die parallel loopt aan de Hoogstraat, was de oude weg langs de Kromme Rijn op de linkeroever. Door verschuiving van de Kromme Rijn richting oosten is parallel aan de Lageweg wederom bij de linkeroever van de Kromme Rijn een weg aangelegd: de Hoogstraat. Deze Hoogstraat kwam vlak bij de Singel weer samen met de Lageweg. Hier lag een scharnierpunt in de rivier die waarschijnlijk gefixeerd werd door hooggelegen stroken land rechts en links van de rivier of kaden in verband met een aanlegplaats. De hooggelegen stroken waren ook de plekken waar de nederzettingen lagen: namelijk omgeving Steenstraat en omgeving Markt. De weg werd niet vervolgd tot over de rivier maar vervolgde aan de linkerzijde van het water zijn route tot aan het punt waar het water wel overbrugd was, namelijk bij de latere Veldpoort. Deze overbrugging is wel te zien als een logische schakel in het tracé Lageweg (Zandweg)-Veldpoortstraat. De oude Steenstraat uit het westen kon aantakken op Lageweg en zo ook gebruik maken van de brug bij de latere Veldpoort. In de buurt van de Veldpoortbrug lag de haven in het hart van gezamenlijke nederzetting die bestond uit de kern aan de Steenstraat en de kern rondom de huidige Markt. Pas in de tweede helft van de vorige eeuw hebben zich stedelijke ontwikkelingen in het plangebied voorgedaan. In de volgende paragrafen worden die ontwikkelingen nader toegelicht.

¹ Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, geredigeerd door M. A. van der Eerden-Vonk, J. Hauer, G. W. J. van Omme.



Historische ontwikkeling Wijk bij Duurstede

bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede



Ontwikkeling De Heul in 1973

bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Huidige situatie

De oudste bebouwing in het plangebied ligt aan de uitlopers van de binnenstad, te weten de Zandweg en de Hoogstraat. Hier is ook een aantal gemeentelijke monumenten aan gelegen. Het merendeel van de bebouwing is ontstaan door planmatige uitbreidingen, verdeeld in een aantal wijken. De oudste wijk in het plangebied, De Engk, is na de Tweede Wereldoorlog ontwikkeld en de jongste wijk de Geer II wordt op dit moment afgerond. De wijken De Horden, De Heul en De Noorderwaard worden gekenmerkt door een sterk planmatige opbouw, waarin woongebieden zijn gescheiden van groengebieden, zoals het centrale stadspark in De Horden en buurtcentra. Deze scheiding van functies was kenmerkend voor de stedenbouw van de periode.



Weergave ligging van de wijken in het plangebied

bron: SAB

De verschillende wijken worden in de navolgende paragrafen nader beschreven in volgorde van ontwikkeling.



Ontwikkeling van de woonwijken in Wijk bij Duurstede

Bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede, bewerking SAB

2.2.2 De Engk

Als eerste uitbreiding van de stad Wijk bij Duurstede ontstond ten westen van de binnenstad de wijk De Engk. Typisch in de wijk zijn de rijen eengezinswoningen, in twee lagen met een flauw zadeldak evenwijdig aan de straat. De oostelijke rand, tegen de binnenstad, kent vooral vrijstaande en twee-ondereen-kapwoningen, terwijl de westrand juist uit (gestapelde) woonbebouwing bestaat. In de noordelijke helft van het plangebied komt een repeterend patroon voor, van L-vormige rijtjes met woningen met groene hofjes tussen de bebouwing (de zogenoemde 'stempels'). Voorbeelden hiervan zijn te vinden aan de Baron van Lyndenstraat, de Van Gaasbeekstraat, de Van Abcoudestraat en de Jacob van Ruisdaelstraat. Centraal in de wijk is een zone met maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Hier staat het vernieuwde Ewoud en Elisabeth Gasthuis, dat in 2013 is opgeleverd.

De gemeente is met andere partijen bezig met het herstructureren van de wijk de Engk. In 2008 heeft de gemeente hiervoor de visie 'Stap voor Stap door de Engk' opgesteld. Deze visie is nader uitgewerkt en deze uitwerking is opgenomen in de 'Ontwikkelingsvisie De Engk' die op 28 juni 2011 is vastgesteld door de raad. Deze ontwikkelingsvisie ligt ten grondslag aan een reeks van ontwikkelingen die onlangs zijn uitgevoerd of nog op stapel staan in de wijk. Om deze ontwikkelingen planologisch-juridisch mogelijk te maken is op 8 mei 2012 door de gemeente Wijk bij Duurstede het bestemmingsplan 'De Engk' vastgesteld. De regeling uit dit bestemmingsplan is geïntegreerd in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'De Engk' bevatte ook twee uit te werken woonbestemmingen. Daar waar detaillering van deze bestemmingen mogelijk was, heeft deze ook plaatsgevonden in voorliggend bestemmingsplan. Dit is het geval voor het gebied 'De Driehoek' (verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij deze toelichting). Daarnaast zijn er aan de vijf nieuwe bouwkvavels aan de David van Bourgondiëweg enkele details toegevoegd, zoals bouwwijze en de mogelijkheid tot het bouwen van een veranda aan de voorzijde.



Kenmerkende stempelbouw in 'De Engk'. Bron: Google Earth

2.2.3 Frankenhof

Na De Engk volgde de wijk Frankenhof. De wijk biedt naast woningen plaats aan twee begraafplaatsen, een kinderdagverblijf, een squash/fitnesscentrum, een wijkhuis, een taxibedrijf, een apotheek, huisartsenpraktijk, banken, de bibliotheek en het gemeentehuis. Verder krijgt in deze wijk stedelijke vernieuwing een plek. Het voormalige Veilingterrein is recentelijk herontwikkeld met woningbouw. Centraal in de nieuwe buurt bevindt zich een nieuwe groene ruimte, als verlengstuk van één van de twee begraafplaatsen.

2.2.4 De Heul

Wijk bij Duurstede werd verder uitgebreid richting het noorden met de wijk De Heul. De wijk kent een ruime variatie aan bebouwingstypen, vooral aan de randen. Aan de noordrand van de wijk bevindt zich gestapelde bebouwing met variërende hoogten tot wel zes bouwlagen (onder andere aan de Karolingersweg Noord, Kaupangstraat, dr. Janssenstraat en Birkastraat). Het centrale gedeelte bestaat overwegend uit rijen eengezinswoningen met zadeldaken. Midden in de wijk bevindt zich een groot wijkpark, het Dorestadplantsoen. Hier bevindt zich ook het buurtwinkelcentrum 'De Heul', dat zich vooral richt op de dagelijkse behoeften voor het oostelijke deel van het plangebied. Hoewel de nadruk ligt op de woonfunctie, zijn enkele basisscholen in deze wijk aanwezig, evenals een sporthal, zwembad en kleinschalige detailhandelsvoorzieningen en bedrijven. De sporthal en het zwembad zijn gesloten per 1 januari 2016. De herinrichting van het gebied wordt zo mogelijk in samenhang met een versterking van het wijkcentrum opgepakt. Hiervoor wordt binnen afzienbare tijd een apart traject met omwonenden en winkeliers gevolgd dat uiteindelijk zijn beslag zal krijgen in een afzonderlijk, nieuw bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is nog de oude situatie opgenomen.

2.2.5 Noorderwaard

Ten oosten van de Zandweg, tussen de Zandweg en de Kromme Rijn ontstaat in de jaren '70 de wijk Noorderwaard. De stedenbouwkundige opzet van deze wijk vormt een reactie op de blok- en strokenverkaveling uit de jaren daarvoor. Met name het noordelijke deel van de wijk, ten noorden van de Nieuweweg, wordt gekenmerkt door het woonerf-concept en bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen. Daarbij komen veelvuldig uitbouwen en garage/bergingen vóór de voorgevel voor. Typisch is het grillig verkavelingspatroon met hofjes. Bij de woningen in de wijk die zijn geclusterd rondom woonerven ontbreekt soms een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. De buurten zijn door de clustering en de situering van de woningen op het woonerf sterk naar binnen gekeerd. Anderzijds grenzen de woningen ook veelvuldig aan besloten, groene binnenruimten.

2.2.6 De Horden

De wijk De Horden bestaat uit drie deelgebieden; De Horden Noord, -Centrum en -Zuid. De Horden Noord kent een stedenbouwkundige opzet die vergelijkbaar is met de wijk Noorderwaard. Ook hier is sprake van een grillig verkavelingspatroon met hofjes en eengezinswoningen in twee lagen met een kap. De woningen zijn geschakeld in grotere en kleinere series. Binnen rechte bouwblokken komen gevelverspringingen voor. Veel bouwblokken zijn onder een hoek van 120 graden geschakeld, zoals in de

omgeving van de Ringoven. Kenmerkend zijn de grote dakvlakken die doorlopen tot de begane grond, en de qua hoogte uitstekende daken. Het noordwestelijke gedeelte van de Horden Zuid wordt nog gekenmerkt door soortgelijke bebouwing als in de Horden Noord. Naarmate de wijk De Horden naar het zuiden toe vorderde werd langzaamaan afgestapt van de hofjesstructuur, en ontstond weer meer een blokverkaveling in een rechter stratenpatroon. Na het noordelijke en zuidelijke deel van de wijk de Horden ontstond vervolgens het middengedeelte van de wijk. Het noorden van dit deel van de wijk wordt begrensd door een groene parkachtige omgeving met een waterpartij en een evenemententerrein. In het midden loopt de fietsroute de 'Overloop', in de noordoostelijke hoek is de brandweergarage gevestigd. Aan de zuidzijde van de wijk staan overwegend rijen eengezinswoningen in grotere series. Centraal in De Horden is een buurtwinkelcentrum aanwezig, met een gevarieerd aanbod en een nadruk op de dagelijkse behoeften, voor de westelijke wijken van Wijk bij Duurstede. De hier aanwezige sporthal en snackbar zijn vanaf medio juli 2015 gesloten. Voor een alternatieve invulling wordt een apart traject met omwonenden en winkeliers gevolgd dat uiteindelijk zijn beslag zal krijgen in een afzonderlijk bestemmingsplan. Een andere ontwikkeling in de wijk is de realisatie van het woningbouwproject ' Hof van Wijk' op het voormalige Reviusterrein aan de Middelweg Oost. Deze ontwikkeling krijgt juridisch gestalte in een aparte omgevingsvergunningprocedure. Het terrein is, in afwachting van deze separate procedure, nog op de oude manier bestemd.

2.2.7 De Geer

Eind 20^e eeuw werd in het noorden van Wijk bij Duurstede begonnen met de bouw van de wijk De Geer. Dit betreft een wijk, met een geometrisch stratenpatroon. Structuurbepalend is de monumentale as met water en groen, waarin tevens gestapelde woonbebouwing voorkomt. De wijk bestaat verder uit eengezinswoningen in twee lagen met een kap. Aan de randen, maar ook aan de watergang in het gebied, komen (geschakelde) vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers voor. De wijk De Geer is inmiddels afgerond met de wijk De Geer II, gelegen tussen De Geer I en de Graaf van Lynden van Sandenburgweg. In dit gebied zijn circa 225 woningen in een groene omgeving ontwikkeld. Voor de ontwikkelingen in De Geer II zijn in de periode 2009-2014 verschillende separate bestemmingsplannen opgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn geïntegreerd in voorliggend bestemmingsplan.

Op enkele plaatsen binnen De Geer II waren de woonbestemmingen nog niet voorzien van bouwvlakken. Dit was destijds, bij de vaststelling van bestemmingsplan De Geer II, een bewuste keuze om uitvoeringsvrijheid bij de bouw te creëren. Omdat de meeste nieuwbouw in het gebied van De Geer II inmiddels afgerond is, zijn hier bouwvlakken ingetekend, in lijn met de systematiek van de rest van Wijk bij Duurstede

Een bijzondere situatie doet voor zich op het adres Remus 218, waar door de bijzondere stedenbouwkundige structuur ter plaatse (doodlopende straat aan de rand van de bebouwde kom), een nieuw te bouwen carport aan de voorzijde van de voorgevel is toegestaan.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 *Huidige situatie algemeen*

De woongebieden in Wijk bij Duurstede kenmerken zich voornamelijk door de aanwezigheid van woonbebouwing. De maatschappelijke, detailhandels-, bedrijfs- en horecafuncties zijn voornamelijk in de binnenstad gesitueerd, maar de twee buurtwinkelcentra in de wijken De Horden en De Heul vervullen lokaal een belangrijke functie. Verder is er verspreid over het plangebied vooral sprake van maatschappelijke voorzieningen (scholen, begraafplaatsen, maar ook gemeentehuis, bibliotheek, brandweerkazerne) en kleinschalige voorzieningen en bedrijfjes.

2.3.2 *Wonen*

In het plangebied staan circa 6.500 woningen. De woningen bestaan uit rijtjes, vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Ongeveer tweederde daarvan is een koopwoning. De druk op de woningmarkt van Wijk bij Duurstede is relatief hoog. Er is sprake van zowel een kwalitatief als kwantitatief tekort. Dat laatste zit hem vooral in het onvoldoende aansluiten van zowel het huur- als koopwoningaanbod op de vraag.



Vogelvlucht Porta De Geer

bron: gemeente Wijk bij Duurstede



Nieuwe woningen in de wijk De Geer II

De woonfunctie omvat op enkele plaatsen bedrijven en beroepen aan huis, conform het gemeentelijke beleid op dit punt. Daarbij gaat het om activiteiten die verenigbaar zijn met en ondergeschikt aan de woonfunctie. Om dat te waarborgen, worden er randvoorwaarden aangekoppeld, ook voor wat betreft de maximale omvang.

2.3.3 Detailhandel, horeca en dienstverlening

In het verlengde van de Veldpoortstraat vormt het zuidelijke deel van de Zandweg een uitloper van het winkelgebied van de binnenstad van Wijk bij Duurstede. Dit is volgens de detailhandelsnota een onderdeel van het kernwinkelgebied. Tussen de Steenstraat en het nieuwe Van Egmondplein (waar ook parkeren plaats heeft) is een nieuw blok met een markante toren gebouwd. Hierin zijn diverse winkels en dienstverlening gevestigd. Aan de oostzijde van de Zandstraat zijn van oudsher individuele panden aanwezig met centrumfuncties, waaronder een restaurant met zaalverhuur.

Winkelcentrum De Heul is een buurtwinkelcentrum met een verzorgende functie voor met name de bewoners van het oostelijke deel van kern Wijk bij Duurstede (Wijken: Noorderwaard, De Heul, Frankenhof, De Geer). Dit winkelcentrum beschikt over een aantal detailhandelsvestigingen. Het accent ligt op de voorziening van de dagelijkse behoeften en een aantal horecabedrijven.

Winkelcentrum De Horden is tevens te typeren als een buurtwinkelcentrum. Het winkelgebied heeft een verzorgende functie voor hoofdzakelijk het westelijk deel van de kern Wijk bij Duurstede (wijken: De Horden, De Engk, De Geer). Het winkelcentrum heeft enkele detailhandelsvestigingen. De nadruk ligt in dit buurtwinkelcentrum ook op het dagelijkse aanbod, ook hier zijn een aantal horecavoorzieningen aanwezig.

Een beperkt aantal bedrijven is gelegen in het plangebied. Deze zijn voornamelijk gelegen in de omgeving van de Steenstraat. Verder zijn verspreid over het plangebied kleinschalige voorzieningen (detailhandel, dienstverlening, notaris- en makelaarskantoor) aanwezig, soms in combinatie met een woonfunctie.

2.3.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied komt een aantal maatschappelijke voorzieningen voor. Het gaat daarbij veelal om basisscholen en de daarbij behorende voorzieningen voor bewegingsonderwijs. In het noorden van het plangebied is in de wijk De Geer het Revius Lyceum gevestigd.



Aanzicht Revius Lyceum

bron: Scholenbouwprijs.nl

Daarnaast zijn enkele gezondheidszorgpraktijken, zoals huisartsen en fysiotherapeuten, aanwezig in het plangebied. Verder is sprake van cluster van maatschappelijke voorzieningen rond de Steenstraat, zoals een squashcentrum, twee begraafplaatsen, een bibliotheek, brandweerkazerne en het gemeentehuis.

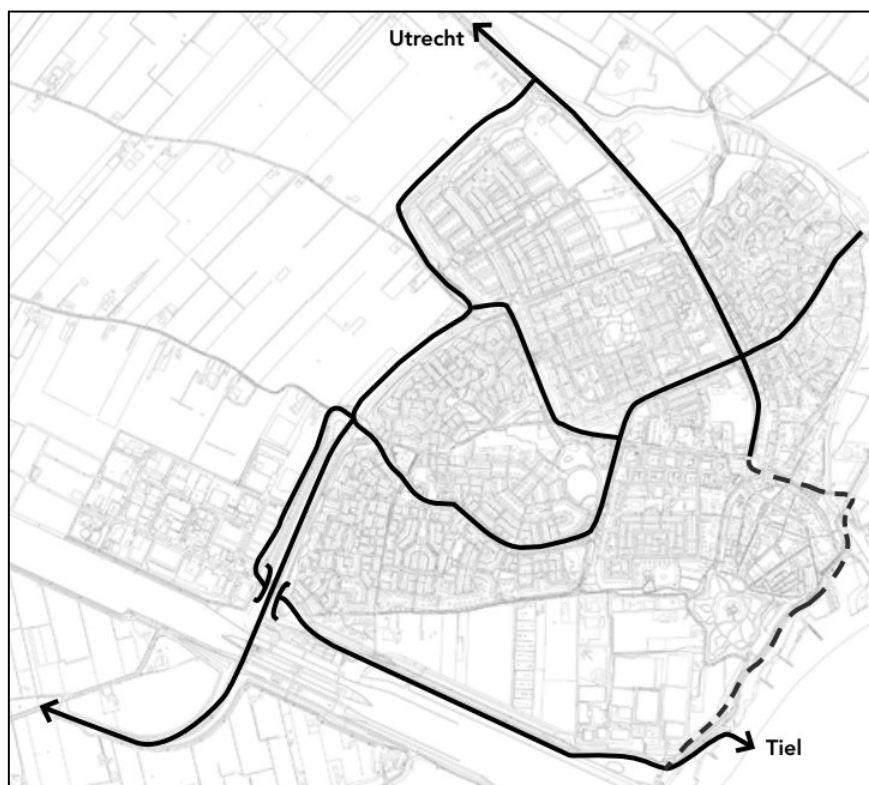


Aanzicht gemeentehuis Wijk bij Duurstede

bron: Google Streetview

2.3.5 Verkeer

De belangrijkste verkeersontsluiting wordt gevormd door de Graaf van Lynden van Sandenburgweg (N229). De weg vormt de verbinding richting Utrecht en de rijksweg A12. De weg geldt als een belangrijke ontsluiting van Wijk bij Duurstede, maar ook als natuurlijke grens naar het buitengebied aan de westzijde. Een belangrijke wijkontsluiting wordt gevormd door de Nieuweweg, Frankenweg en Hordenweg.



Huidige verkeersstructuur

bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede

2.3.6 Groen, openbare ruimte en water

De parkstrook langs de Hoge Hoffweg en de parkstrook langs de Hordenweg vormt de verbinding tussen het Kasteelpark en uiterwaarden enerzijds en het Stadspark en Botersloot anderzijds. Het groen in deze zone bestaat voornamelijk uit gazon/ruw gras en bomen. De Heul wordt gekenmerkt door een min of meer rastervormige opzet van straten. De straten zijn ruim en met veel groen, maar er is geen duidelijke groenstructuur aanwezig. Centraal in deze wijk bevindt zich het Dorestadplantsoen, een aangenaam, groot groen park. Bij de Horden is te zien is dat bij de totstandkoming meer aandacht was voor de benodigde ruimte van straatbomen, wat plaatselijk resulteerde in het aanplanten van kleiner blijvende soorten in de straten of in het planten van bomen in groenvakken. De Noorderwaard kent een groene opzet, hofjesachtig met woonstraten zonder echte trottoirs, en waarbij het groene karakter mede door de particuliere beplanting wordt bepaald. De nieuwste woonwijk, De Geer II, is formeel van opzet en geïnspireerd op Romeinse bouwdetails. Het groen heeft een zichtbare relatie met de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Er is duidelijk gekozen voor geclusterde eenheden met functioneel groen, aankledingsgroen en natuurlijk groen. Deze verschillen zijn goed te herkennen in het ontwerp en de invulling van het groen en water.

In paragraaf 4.1.8 wordt verder ingegaan op openbaar groen in relatie tot de verkoop van gemeentelijk snippergroen aan particulieren.



Weergave openbaar groen in de woongebieden

bron: gemeente Wijk bij Duurstede

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

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

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

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

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

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

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.1.4 Toetsing

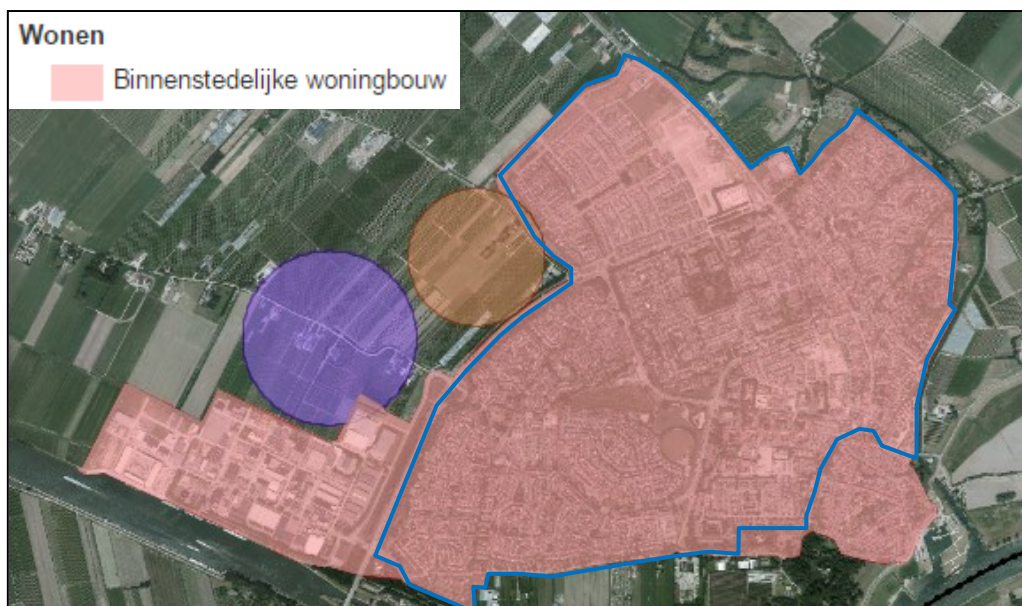
Dit bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter. Dit bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten van het Rijksbeleid. Voor 'De Driehoek' is een aparte ruimtelijke onderbouwing aan deze toelichting gevoegd waarin de ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling is doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (PRS) is opgesteld om te zorgen voor een blijvend aantrekkelijke provincie. Via haar ruimtelijk beleid draagt de provincie bij aan een kwalitatief hoogwaardige fysieke leefomgeving, waarin het ook in de toekomst plezierig wonen, werken en recreëren is. De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Deels loopt deze uitvoering via de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRV) die tegelijk met de PRS is opgesteld. De PRS is een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Wro heeft de PRS alleen een zelfbindende werking. Het is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. De

PRV zorgt voor doorwerking van het beleid in de verordening, welke bindend is voor de gemeenten. In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de verordening.



Provinciale structuurvisie: kaart wonen en werken, met aanduiding plangebied (blauw kader). De paarse en oranje cirkel zijn mogelijke toekomstige ontwikkellocaties voor respectievelijk bedrijvigheid en woningbouw.

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

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

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

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

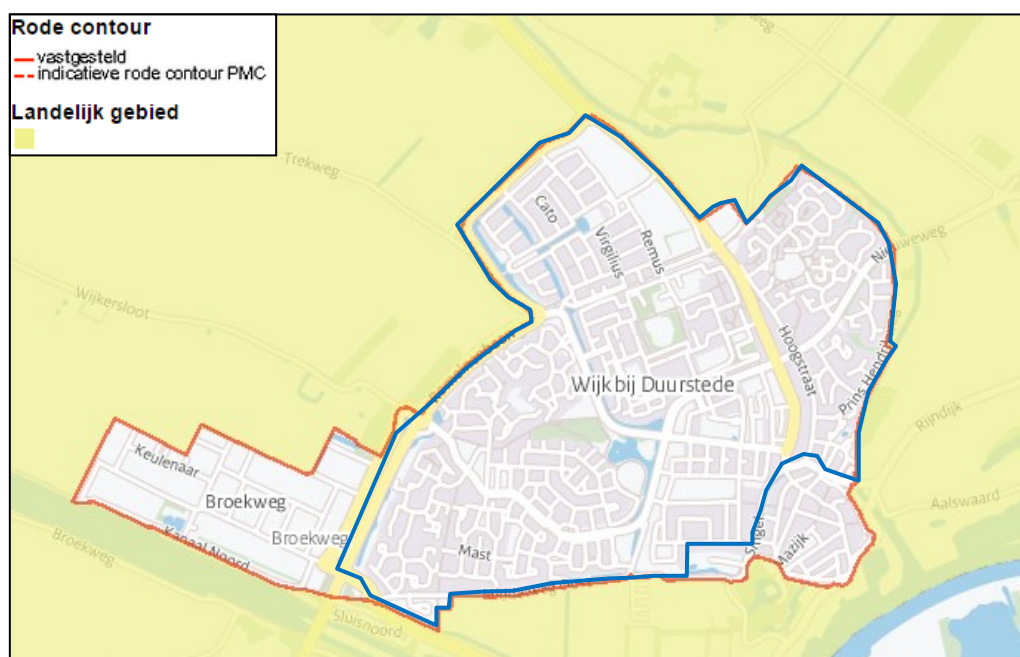
Het beleid sluit aan bij de zogenaamde duurzame verstedelijkingsladder uit het Besluit ruimtelijke ordening, zoals reeds beschreven in paragraaf 3.1.3. Concreet hanteert de provincie Utrecht de volgende voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkelingen: eerst de mogelijkheden van herstructurering of transformatie,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

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

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

Verstedelijking

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



Uitsnede kaart 'rode contour' met globale aanduiding plangebied (blauw kader)

Wonen

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

3.2.3 Toetsing

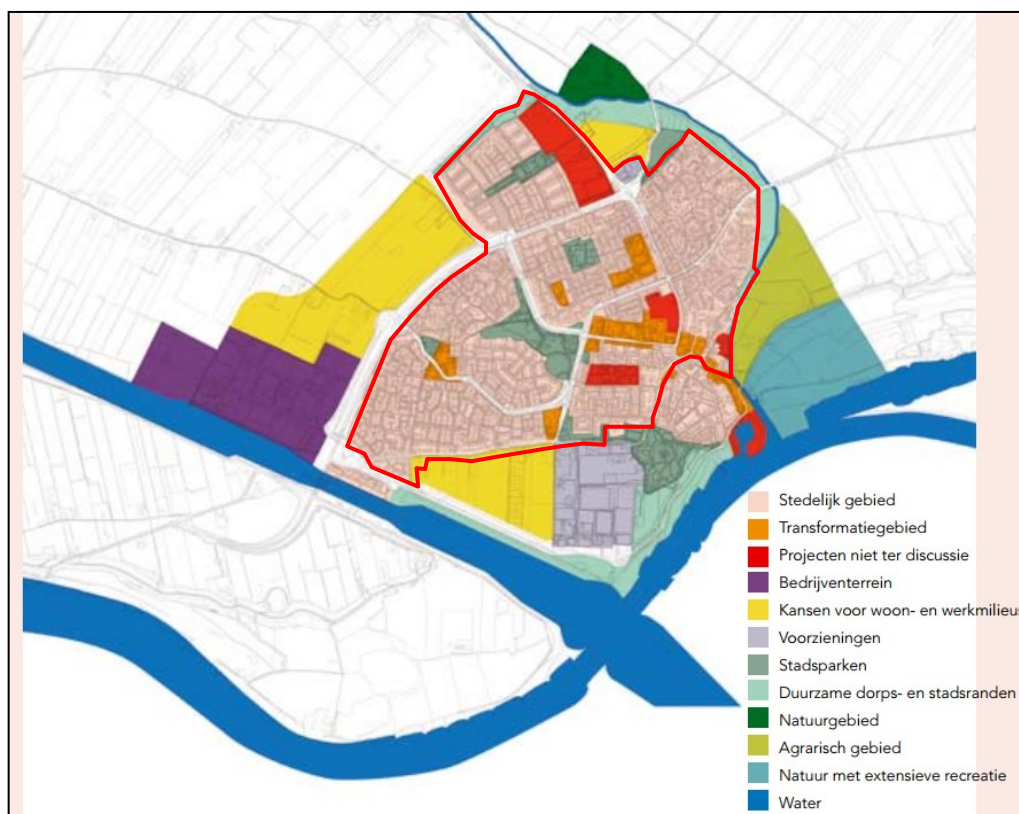
Aangezien dit bestemmingsplan conserverend is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt (exclusief 'De Driehoek'), geldt dat de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening geen beperkingen opleggen aan voorliggend bestemmingsplan. Het provinciaal belang is niet in het geding.

Voor 'De Driehoek' is een aparte ruimtelijke onderbouwing aan deze toelichting gevoegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020

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



Fragment toekomstvisie, met aanduiding plangebied (rood kader) bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede

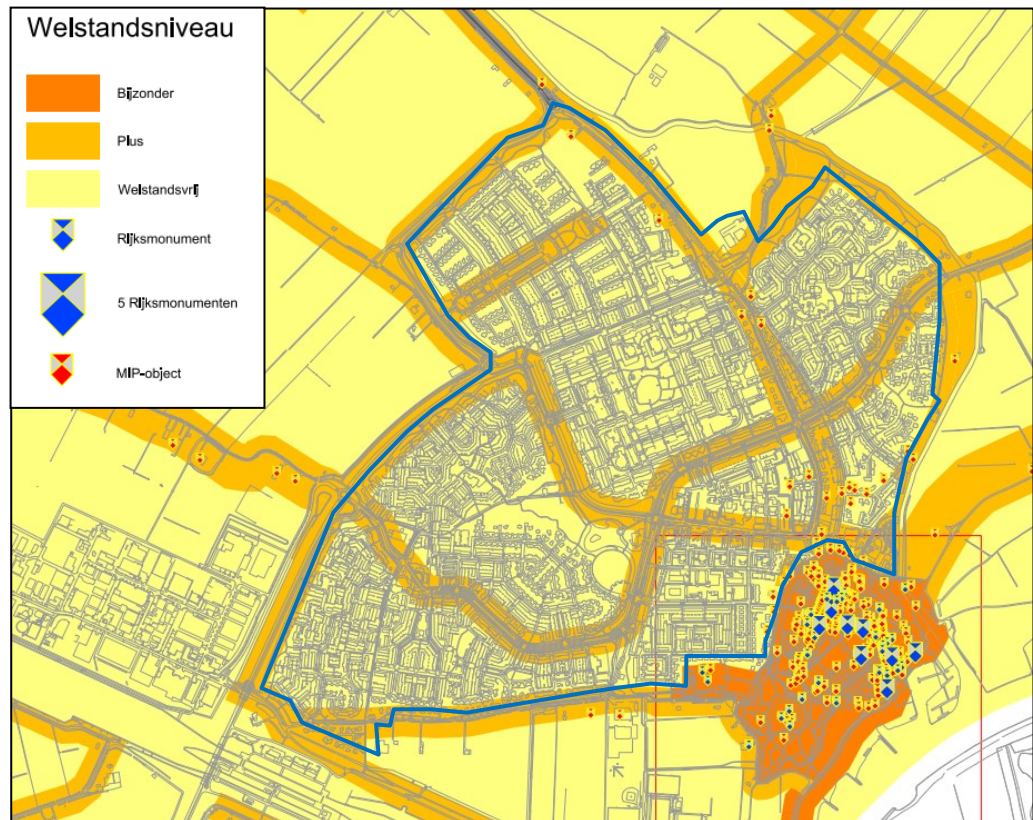
Op de onderhavige ontwikkeling is het rode streefbeeld van toepassing. In het rode wensbeeld komen de kenmerken van de kernen in de gemeente Wijk bij Duurstede aan de orde. Hiertoe behoren niet alleen de stedenbouwkundige structuur en de kenmerkende patronen, maar tevens de ligging in de landschappelijke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

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

3.3.2 Welstandsnota 2014

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

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



Uitsnede Welstandsbeleidskaart 2014, met globale aanduiding plangebied (blauw kader)

3.3.3 Milieubeleidsplan 2010-2014 (verlengd tot uiterlijk eind 2016)

Wijk bij Duurstede heeft een hoge milieukwaliteit en zet zich in voor een schone, groene, leefbare en gezonde gemeente. Duurzaamheid staat hierbij centraal. Er wordt in dit milieubeleidsplan op de themagerichte manier invulling gegeven aan duurzaamheid en ook op een gebiedsgerichte manier. Daarnaast bevat het milieubeleidsplan een uitvoeringsprogramma voor de planperiode. Wijk bij Duurstede zet zich vooral in op de pijlers 'biodiversiteit, groen en natuur', 'water', 'klimaat en energie', 'duurzaam bouwen', 'duurzaam inkopen' en 'communicatie'. Ook wil de gemeente invulling geven aan het toepassen van gebiedsgericht milieubeleid. Dit gebiedsgerichte milieubeleid heeft als doel milieu te integreren in het ruimtelijke planvormingsproces en daarmee de huidige kwaliteit te handhaven en waar mogelijk te verbeteren.

Klimaat en energie, duurzaam bouwen en duurzaam inkopen

Klimaat en energie, duurzaam bouwen en duurzaam inkopen zijn drie sterk gerelateerde thema's die allen een hoge prioriteit hebben. De gemeentelijke organisatie wil in 2011 klimaatneutraal zijn en in 2030 moet de hele gemeente klimaatneutraal zijn. Hiertoe wil de gemeente onder andere nieuwbouw energiezuiniger bouwen, afspraken maken met woningbouwverenigingen en het bedrijfsleven stimuleren duurzame keuzes te maken. Aan nieuwbouw worden eisen gesteld met behulp van het instrument

GPR Gebouw. Nieuwbouw moet voldoen aan een GPR Gebouw score van gemiddeld 8, met minimaal een 8 voor het thema energie.

- Het cijfer 8 voor energie kan vergeleken worden met een score 0,4 voor de energie prestatie coëfficiënt (epc). Deze score wordt sinds 1 januari 2015 ook landelijk vereist in het Bouwbesluit.
- Binnen het thema milieu wordt vooral aandacht gegeven aan het materiaalgebruik. De hoogste score wordt bereikt bij het hergebruik van materialen of het gebruik van materialen die gemakkelijk hergebruikt kunnen worden. Het vervaardigingsproces van de gebruikte materialen wordt ook onder de loep genomen; bij voorkeur materialen gebruiken die een lage milieubelasting hebben.
- Bij gezondheid gaat het onder andere om het binnenklimaat van de woningen, de hoeveelheid daglicht die binnentreedt, het uitzicht vanuit de woning, de geluidsbelasting van buiten, etc.
- Binnen het thema gebruikskwaliteit wordt aandacht gegeven aan de omgeving, de voorzieningen, de sociale veiligheid. Het politiekeurmerk Veilig Wonen zal leiden tot een hogere score.
- Het thema toekomstwaarde scoort hoog, wanneer een gebouw ‘gemakkelijk’ ook voor andere doelgroepen kan worden gebruikt, zonder dat grote aanpassingen nodig zijn. Een term die ook veelvuldig wordt gebruikt in dit kader is ‘levensloopbestendigheid’.

3.3.4 Structuurvisie Detailhandel gemeente Wijk bij Duurstede 2013

De Structuurvisie Detailhandel is een onderbouwde visie op de gewenste ruimtelijk detailhandelsstructuur en is opgesteld om het gemeentebestuur van Wijk bij Duurstede in staat te stellen richting te geven aan de detailhandelsstructuur. Deze visie biedt de noodzakelijke onderbouwing voor de ruimtelijke normstelling in onder andere dit bestemmingsplan. Met het vaststellen van deze visie schept de gemeente duidelijkheid voor winkeliers, ondernemers en investeerders over de ontwikkelmogelijkheden in de detailhandel van de gemeente.

De gemeente vindt het belangrijk dat er een aantrekkelijk en toekomstbestendig voorzieningenaanbod is voor haar inwoners. Een aantrekkelijke binnenstad en goed functionerende buurtwinkelcentra zijn daarbij onontbeerlijk. De gemeente heeft echter beperkte middelen om de detailhandel te sturen. Een instrument zou het bestemmingsplan kunnen zijn, omdat de gemeente hierin bepaalt waar en in welke omvang detailhandel mogelijk is.

In de kern Wijk bij Duurstede zijn nu vijf supermarkten van drie verschillende winkelketens gevestigd. Twee Albert Heijns aan de rand van de binnenstad en in buurtwinkelcentrum De Horden, een Lidl aan de Hoogstraat en twee Jumbo's in buurtwinkelcentrum De Heul en op de locatie AgruniekRijnvallei (Langbroekseweg). De gemeente wil de bestaande buurtwinkelcentra overeind houden en de binnenstad versterken. Dat kan in de visie van de gemeente het beste wanneer er in de buurtwinkelcentra supermarkten zijn van een vergelijkbare omvang. De gemeente is van mening dat wanneer één supermarkt een te grote omvang krijgt, dit ten koste gaat van de andere locaties. De wens van de gemeente is daarom om te streven naar vier supermarkten: één in ieder buurtwinkelcentrum en één op de locatie AgruniekRijnvallei (Langbroekseweg 3). Dit houdt in dat de supermarkt op de locatie Hoogstraat op termijn zou kunnen verdwijnen ofwel uitgeplaatst zou kunnen worden naar kunnen worden naar winkel-

centrum De Heul of winkelcentrum De Horden. De locatie aan de Hoogstraat zou dan kunnen worden getransformeerd naar woningbouw. Deze ambitie is opgenomen in de Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 met als overweging dat detailhandel hier vanuit het oogpunt van bevoorrading en parkeergelegenheid moeilijk inpasbaar is. De gemeente probeert de eigenaren tot transformatie te bewegen.

3.3.5 Toetsing

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt op hoofdlijnen de bestaande situatie in woongebieden van Wijk bij Duurstede vastgelegd. Er worden nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en daar waar dat wel het geval is, is dit de bedoeling van gemeentelijk beleid, zoals het snippergroenbeleid, de structuurvisie detailhandel en het horecabeleid. Tevens wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid door onder voorwaarden woningen uit te kunnen bouwen tot 'nul op de meter-woningen'.

Het voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het gemeentelijk beleid.

Voor de ontwikkeling in 'De Driehoek' is een aparte ruimtelijke onderbouwing aan deze toelichting gevoegd.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit dit bestemmingsplan aan bij het ruimtelijke beleid op zowel rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Planbeschrijving

4.1 Beheer

4.1.1 Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen en heeft daarom de bestemming Wonen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving. In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden.

Er is een variatie aan woningtypen aanwezig, zoals vrijstaande, twee-aaneengebouwd, rijwoningen en gestapeld. Deze bouwwijzen zijn deels aangeduid, in het geval dat de stedenbouwkundige structuur bij behoud van een bepaalde bouwwijze (bijvoorbeeld in geval van herbouw) gebaat is. Aan de verschillende bouwwijzen zijn ook licht verschillende mogelijkheden ten aanzien van de grootte van aan-, uit- en bijgebouwen gekoppeld. Immers, bij vrijstaande woningen bijvoorbeeld, is meer ruimte voor bijgebouwen dan bij rijwoningen.

Voorliggend bestemmingsplan is conserverend van aard. In de geldende bestemmingsplannen is destijds al rekening gehouden met kleinschalige ontwikkelingen en uitbreidingen achter de voorgevels. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regelingen die hierin voorzien ongewijzigd overgenomen. De geldende (bouw)mogelijkheden betreffende onder meer de oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen zijn dus gehandhaafd. De ruimere mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen sinds het Besluit omgevingsrecht biedt komen hier nog bij. Daarop heeft een gemeentelijk bestemmingsplan geen invloed, omdat het vergunningvrij bouwen landelijk geregeld is.

Beroepsuitoefening en bedrijf aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert en ongeschikt blijft aan de woonfunctie, wordt in de regels mogelijk gemaakt. Aangesloten wordt bij de beleidsregels die voor de toepassing van artikelen 2.1 jo. 2.12 Wabo zijn vastgesteld. Voor het bedrijf aan huis geldt de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is gevoegd. Ten behoeve van mantelzorg is aangesloten bij de landelijke mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht biedt. Deze mogelijkheden betekenen een kleine verruiming ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen.

Bijgebouwen in de voortuin, vóór de voorgevel

In sommige wijken, in het bijzonder in De Heul, Noorderwaard en De Horden, die gekenmerkt worden door het woonerf-concept en hoofdzakelijk bestaan uit eengezinswoningen, komen veelvuldig uitbouwen en bijgebouwen (garage/bergingen) en carports vóór de voorgevel, in de voortuinen, voor. Het algemene beleid is dat dergelijke gebouwen en bouwwerken niet zijn toegestaan vóór de voorgevel, maar door de stedenbouwkundige opzet van enkele straten in deze wijken, zijn deze toch in voortuinen aanwezig. Daar waar dit het geval is, zijn deze voortuinen aangeduid met de aanduiding 'bijgebouwen'. In dit geval is herbouw van dergelijke bestaande bijgebouwen binnen maximaal de bestaande maten toegestaan. Ook is de bouw van nieuwe carports

en overkappingen tot een maximum van 20 m² binnen deze betreffende voortuinen toegestaan. Nieuwbouw van deze carports en overkappingen was voorheen niet toegestaan. Dit is een wijziging ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Woongebieden uit 2011. Wel geldt dat deze nieuwbouw enkel na afwijking mogelijk is om ongewenste situaties (bijvoorbeeld schaduwwerking bij de burens of ernstige verrommeling) te voorkomen.

Hiervoor is gekozen om bewoners die nog geen carport hebben en omringd worden door tuinen waarin wel carports staan, gelijk te behandelen.

Voor de locatie van de aangeduide tuinen is volledig aangesloten bij het vorige bestemmingsplan Woongebieden uit 2011, met dien verstande dat in dat plan enkele (voor)tuinbestemmingen onjuist waren geprojecteerd, met name in de wijk De Heul (Rorikstraat e.o.) waar het voorkomen van schuren en carports in voortuinen in het verleden tot verwarring heeft geleid bij de beoordeling van bouwaanvragen en bij handhaving. Deze foutieve projecties zijn in dit plan gecorrigeerd.

4.1.2 Bedrijvigheid

In het plangebied komen verschillende kleinschalige bedrijven voor. Voor de aanwezige bedrijvigheid in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden, maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. Hiermee wordt aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende plannen. In paragraaf 5.2.2 wordt hier nog nader op ingegaan. De bedrijven zijn als zodanig op de verbeelding aangeduid.

4.1.3 Detailhandel

In het vorige hoofdstuk (paragraaf 3.3.4) is het beleid van de Structuurvisie Detailhandel 2013 beschreven. Daar is gesteld dat het gemeentebestuur de ambitie heeft om het aantal supermarkten terug te brengen van vijf naar vier: één in ieder buurtwinkelcentrum en één op de locatie AgruniekRijnvallei. De supermarktlocatie aan de Hoogstraat wordt in deze opzet getransformeerd naar woningbouw.

Zoals opgemerkt in paragraaf 1.5 is het voorliggend bestemmingsplan in essentie *conserverend* van aard met als belangrijk uitgangspunt dat bij de opstelling van dit plan het behoud van geldende rechten voorop heeft gestaan, met het oog op rechtszekerheid en het voorkomen van planschade. Bij dit plan is daarom strikt gekeken naar wat de reeds geldende bestemmingsplannen op de verschillende supermarktlocaties toestonden en zijn de regelingen identiek in dit plan overgenomen.

Inhoud van de bestemmingsregelingen voor de vijf supermarkten

De vijf supermarkten zijn gelegen binnen drie bestemmingen. De verspreiding over de bestemmingen is het gevolg van het karakter van de omgeving. De regeling voor de uitloper van het kernwinkelgebied van Wijk bij Duurstede, is afgestemd op die in het bestemmingsplan 'Binnenstad', waarbij de bestemming 'Centrum' wordt gehanteerd. Dit is van toepassing op de supermarkt aan de Steenstraat 5 (Albert Heijn).

Aan de twee buurtwinkelcentra en de locatie Hoogstraat, met onder meer detailhandelsvoorzieningen, eventueel horecavoorziening, en al dan niet woningen, is de bestemming 'Gemengd - 1' toegekend. Dit geldt voor drie supermarkten ("de drie H's"). Vanwege de grootschaliger opzet van de Jumbo en aangrenzende bedrijven (Welkoop) aan de Langbroekseweg 3 is op deze locatie de bestemming 'Detailhandel' toegekend. Deze bestemmingen zijn tevens ontleend aan de reeds geldende bestemmingsplannen.

'Gemengd - 1'	'Detailhandel'	'Centrum'
Hoogstraat 14 (Lidl)	Langbroekseweg 3 (Jumbo)	Steenstraat 5 (Albert Heijn)
Madelinushof 2 (Jumbo)		
Sluishoofd 2 (Albert Heijn)		

In elke bestemming is in de vorige bestemmingsplannen anders omgesprongen met de uitbreidingsmogelijkheden van de erbinnen gelegen supermarkten.

Bestemming 'Gemengd - 1'

Voor de supermarkten gelegen binnen de bestemming 'Gemengd - 1' geldt dat voor detailhandel (uitsluitend toegestaan op de begane grond) de winkelvloeroppervlakte van supermarkten niet meer mag bedragen dan de bestaande winkelvloeroppervlakte vermeerderd met 10%.

Hierbij wordt opgemerkt dat de groeimogelijkheden van zowel de Lidl als de Jumbo feitelijk beperkt zijn.

Voor wat betreft de Lidl geldt het volgende: het bouwvlak van de Lidl is weliswaar ca. 1550 m² in omvang maar voor magazijnruimte is binnen het huidige gebouw (met 1050 m² aan winkelvloeroppervlakte) al dusdanig weinig ruimte dat nu al buitenopslag plaatsvindt.

Voor wat betreft de Jumbo geldt in feite hetzelfde: er wordt weliswaar 10% groei ruimte geboden maar in de praktijk is deze ruimte er nauwelijks omdat de gronden rondom het gebouw (dat veel minder dan 10% groei toestaat) in gemeentelijk eigendom zijn.

Bestemming 'Detailhandel'

Voor de supermarkt gelegen binnen de bestemming 'Detailhandel', in concreto het adres Langbroekseweg 3 (Jumbo), geldt dat de totale vloeroppervlakte, inclusief buitenverkoop, niet meer mag bedragen dan 2.010 m². Deze regeling is gebaseerd op een maximale bebouwde oppervlakte ter plaatse van 3100 m², waarbij de naastgelegen detailhandel in agrarische, dier- en tuinbouwgoederen en -benodigdheden, inclusief buitenverkoop, niet groter mag groeien dan 1.091 m².

De functie die in de bebouwing is toegestaan is met deze regeling bovendien strikt gelimiteerd. Er is alleen ruimte voor een supermarkt en voor detailhandel in agrarische, dier- en tuinbouwgoederen en - benodigdheden (Welkoop).

Bestemming 'Centrum'

Voor de supermarkt gelegen binnen de bestemming 'Centrum', i.c. de Steenstraat 5 (Albert Heijn) is de regeling het ruimst: de functies binnen de bebouwing zijn niet strikt gelimiteerd zoals binnen de bestemming 'Detailhandel'. Evenmin is er een maximaal groeipercentage aangegeven, zoals binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Dit kan betekenen dat de Albert Heijn in theorie het gehele bestemmingsvlak, inclusief de ach-

tergelegen winkels, zou kunnen innemen. De groeimogelijkheden van deze supermarkt worden dus enkel gelimiteerd door de omvang van het bestemmingsvlak 'Centrum'

Conclusie

Met de in voorliggend bestemmingsplan opgenomen regelingen is aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen. Hiervoor is expliciet gekozen om het voorliggend bestemmingsplan conserverend van karakter te houden.

De gemeente houdt vast aan het wensbeeld van vier supermarkten en probeert de supermarkteigenaren tot transformatie te bewegen. Het voorliggend bestemmingsplan is evenwel niet het instrument waarmee deze transformatie kan worden afgedwongen. De onderhandelingen tussen gemeente en supermarkteigenaren vinden geheel los van dit bestemmingsplan plaats. De kans van slagen is voor een groot deel afhankelijk van de wil en urgentie van de marktpartijen.

4.1.4 Overige commerciële voorzieningen

De bestemming 'Gemengd - 2' is toegepast in het geval van een combinatie van een kantoorfunctie of dienstverlening met een woonfunctie.

De bestaande horeca aan de Zandweg wordt als zodanig bestemd. Overige horeca wordt alleen toegestaan op plaatsen met een aanduiding 'horeca', vanwege de ruimtelijke uitstraling van een dergelijke uitspanning. Er is een 'Staat van Horeca-activiteiten' van toepassing die regelt welke typen horeca toegestaan en welke niet.

4.1.5 Maatschappelijke en sportvoorzieningen

De woongebieden van Wijk bij Duurstede kennen een groot en divers voorzieningen-aanbod dat een bovenwijkse functie vervult, te denken valt aan bibliotheek, scholen, ouderentehuizen, medische voorzieningen, een sporthal en een squashcentrum. Deze voorzieningen hebben in het bestemmingsplan een passende bestemming gekregen: afhankelijk van de aard van de activiteit de bestemming 'Maatschappelijk' of 'Sport'. Er is aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende plannen. Er is een bebouwingspercentage opgenomen dat aansluit bij de bestaande bebouwing en eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

4.1.6 Verkeersstructuur

Het overgrote deel van het plangebied is ingericht als een 30 km/u-gebied. Daar waar de wegen in een verblijfsgebied liggen zijn ze bestemd tot 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Doorgaande wegen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Verkeersmaatregelen en eventuele herinrichting kan plaatsvinden binnen de verkeersbestemmingen. Ook uitbreiding van het fiets- en wandelnetwerk is mogelijk binnen die bestemmingen. Hiermee is aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen.

4.1.7 Structurele groenvoorzieningen

Binnen het openbaar groen, dat in gemeentelijk eigendom is, is onderscheid te maken in structureel groen en snippergroen.

Het structureel groen bestaat uit de belangrijkste groenvlakken (zoals parken en plantsoenen), lijnen (wegbeplantingen) en punten (individuele bomen). Structureel

openbaar groen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' of de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarbinnen groen mede bestemd is, in het geval van bermen, al dan niet met lanen of kleine groenperken. Structureel groen komt ook binnen andere bestemmingen voor, waarbij de hoofdfunctie van het openbaar groen anders is dan (enkel) groen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij begraafplaatsen, die bestemd zijn als 'Maatschappelijk' en bij recreatieterreinen, welke bestemd zijn als 'Recreatie'.

4.1.8 Snippergroen en afwegingskader bij verkoop

Openbaar groen buiten het structureel groen betreft kleinschalig groen, zonder duidelijke functie, ook snippergroen genoemd. Onder snippergroen worden over het algemeen smalle stroken of overhoeken verstaan die een functie hebben als openbaar groen maar van ondergeschikte betekenis. Voor het snippergroen gelden dezelfde bestemmingskeuzes als voor het structureel groen. Indien het snippergroen na 2011 verkocht is aan particulieren is gekozen voor de bestemming Wonen of Tuin. Hieronder wordt daarop verder ingegaan.

Openbaar groen in de gemeentelijke structuurvisie

In de kern van Wijk bij Duurstede komen op een aantal plekken forse groenelementen voor. Deze bepalen mede het karakter van de kern. De groenelementen zijn met name ontstaan door de excentrische ontwikkeling van de binnenstad. Hierdoor is er als het ware een reeks schillen rondom de oude kern ontstaan, waarbij de infrastructuur de radialen vormt. In de kern liggen van oudsher belangrijke functies. In de eerste schil is bebouwing van 1900 tot 1960 te vinden, inclusief een aantal stedelijke voorzieningen. De tweede schil vormen de woonwijken uit drie verschillende perioden; van 1970 tot 1975, van 1975 tot 1980 en van 1980 tot 1990. De derde schil vormen de nieuwste uitbreidingen van na 1990, inclusief het bedrijventerrein Broekweg en Langshaven. Tussen de schillen zijn de grotere groenstructuren ontstaan.



Stedelijke structuur; wijken verbonden met infrastructuur en groenstructuur

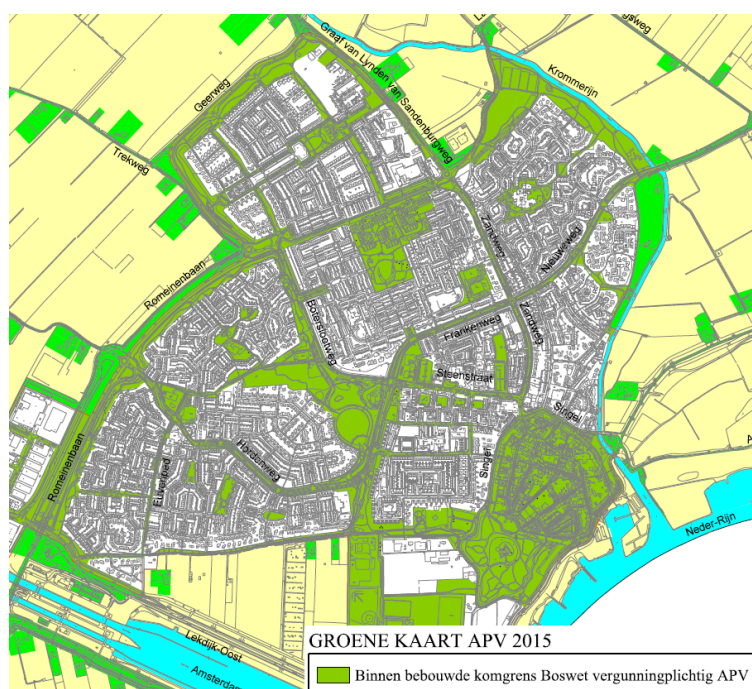
Bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede

Openbaar groen op de (Brede) Groene Kaart

De (Brede) Groene Kaart bevat onder meer bijlage 1, "Kaart beschermde houtopstand", die de belangrijkste bomenstructuren weergeeft. Op basis van de (Brede) Groene Kaart is gemakkelijk inzicht te verkrijgen in de groenstructuur en de waardevolle bomen.

De kaart is een hulpmiddel bij de visie, dat het voor inwoners en voor de gemeente zelf gemakkelijker moet worden om bomen buiten de groenstructuur te kappen. Onder groenstructuur te verstaan de hoofdstructuur van grote groenvlakken zoals parken en de grotere plantsoenen, de hoofdontsluitingswegen en de bijzondere individuele bomen.

Om te bepalen wat als beschermwaardig op de Groene Kaart thuishoort, is gekeken naar bestaande gemeentelijke visies en beleidsdocumenten zoals bestemmingsplannen, groenstructuurplan, landschapsonwikkelingsplan, welstandsnota en inventarisatielijsten bijzondere bomen.



Uitsnede Groene Kaart 2015, bijlage Kaart beschermde houtopstand

Verkoop openbaar groen aan particulieren

Incidenteel zijn in het verleden gemeentelijke percelen, die zijn ingericht als openbaar groen, verkocht (uitgegeven) aan particulieren. Particulieren konden hierdoor hun tuin vergroten en de gemeente spaarde administratieve handelingen en onderhoud uit en ontving geld voor de gronden.

Ten behoeve van deze transacties zijn in 1984 en in 2000 uitgiftekaarten vastgesteld door de gemeenteraad. In 2013 is dit proces vanwege gemeentelijke bezuinigingen in een stroomversnelling geraakt en heeft het college van burgemeester en wethouders de Uitgiftekaart 'Verkoop openbaar groen 2013' vastgesteld. Op deze kaart is meer openbaar groen dan voorheen aangemerkt als uitgeefbaar.

Openbaar groen is in 2013 als niet-uitgeefbaar aangemerkt als:

- het groen functionele groenvoorzieningen betreft, zoals speelveldjes, parken, begraafplaatsen, groene wiggen, radialen en bufferzones, waaronder onder meer afscheidingen tussen drukke wegen en woonwijken en groen als aankleding bij parkeerplaatsen worden begrepen. Het betreft hier voornamelijk structureel groen;
- het groen een belangrijke functie heeft voor flora en fauna;
- het groen in de toekomst nodig kan zijn voor het verbreden van wegen of voor het aanleggen van parkeervoorzieningen;
- door de verkoop van het groen (verkeers)onveilige en ongewenste situaties zouden kunnen ontstaan, bijvoorbeeld in bochten, langs kruispunten en langs fietspaden.
- door de verkoop van het groen onwenselijke onderhoudstechnische situaties zouden kunnen ontstaan, bijvoorbeeld geen bereikbaarheid voor beheer.

Openbaar groen is wél als uitgeefbaar aangemerkt als er sprake is van snippergroen, dat bij voorkeur 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. Bouwgrond, d.w.z. percelen groter dan 150 m² waarop zelfstandige bebouwing mogelijk is, valt niet onder het begrip snippergroen.

Herbestemming uitgegeven snippergroen

Indien er sprake was van uitgeefbaar snippergroen volgens de Uitgiftekaart 'Verkoop openbaar groen 2013', d.w.z. verkocht snippergroen dan wel snippergroen dat mogelijk nog wordt verkocht binnen de planperiode van dit bestemmingsplan, dan is met dit bestemmingsplan de bestemming van het snippergroen dusdanig gewijzigd dat het in gebruik kan worden genomen als tuin met bijbehorende gebruiksmogelijkheden. Zo wordt het mogelijk om in het snippergroen bouwwerken achter de voorgevel van de woning te bouwen.

Bij het toewijzen van een nieuwe bestemming voor het snippergroen is in beginsel gekozen voor de bestemming Wonen zonder bouwvlak. Incidenteel is voor verkocht snippergroen gekozen voor de bestemming Tuin, waarbinnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en schuttingen beperkt zijn. De volgende overwegingen liggen aan deze keuze ten grondslag:

- ligging van het snippergroen vóór de voorgevel.
- beperken van uitzicht omwonenden: op korte afstand zouden in enkele gevallen omwonenden geconfronteerd kunnen worden met een schutting van 2 meter hoog, terwijl er nu nog sprake is van een perkje of openbaar groen.
- onveilige situaties: bij slingerwegen biedt het openbaar groen uitzicht op de voorliggende bocht en eventueel toenaderend verkeer. Bij het mogelijk maken van schuttingen van 2 meter hoog zou dit in enkele gevallen kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties.

4.1.9 Water

De bestaande watergangen en grotere oppervlaktewateren krijgen een bestemming 'Water'. Hiermee is aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende plannen. Binnen andere bestemmingen, met name binnen de bestemming Groen, is overigens ook oppervlaktewater mogelijk, indien ondergeschikt aan de daar geldende bestemming. Zie hiervoor tevens de waterparagraaf in hoofdstuk 5.

4.2 Binnenplanse ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd met uitzondering van de verkochte percelen snippergroen en de nieuwe ontwikkeling genoemd in paragraaf 1.5.

Hoewel met dit plan geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar niet bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk, ofwel bij recht (direct toegestaan) ofwel via een binnenplanse afwijkingsprocedure (via omgevingsvergunning). De mogelijkheden staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Milieu

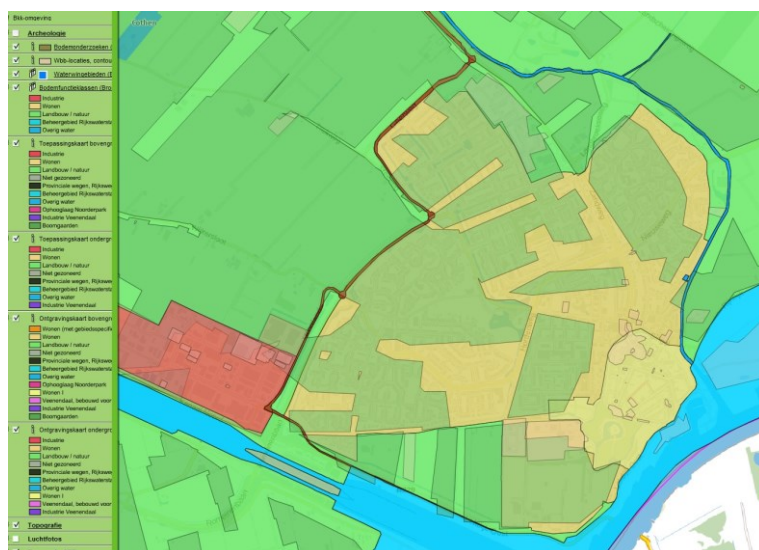
5.1.1 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is geen onderzoek gedaan naar het voorkomen van bodemverontreiniging in het plangebied. Er worden namelijk geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Het is dus niet noodzakelijk om een bodemonderzoek naar eventuele verontreinigingen uit te voeren.



Uitsnede bodemkwaliteitskaart Regio Zuidoost Utrecht (beschikbaar op gemeentelijke website)

Conclusie

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

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Toetsing

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is verder onderzoek niet van toepassing. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Daarbij zijn in het verleden geen milieuknelpunten in het plangebied geconstateerd die in de komende planperiode moeten worden aangepakt. De bestaande bedrijven zijn op de verbeelding bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de, bij dit bestemmingsplan behorende, 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Indien bedrijfsactiviteiten met een hogere categorie zijn toegestaan, dan is dit aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan of is het bedrijf specifiek bestemd.

Conclusie

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

5.1.3 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar geluidsbelasting niet van toepassing. In het plangebied worden namelijk geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Een bijzondere situatie doet zich voor aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1a. Daar is door de aanwezigheid van een naastgelegen busbedrijf het uitbreiden van het daar aanwezige hoofdgebouw met eventuele, via dit bestemmingsplan te realiseren aan-, uit- en bijgebouwen met daarin geluidsgevoelige functies, expliciet uitgesloten. Dit is aangeduid op de verbeelding bij dit plan met een 'milieuzone - geluidsgevoelige functie'.

Conclusie

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

5.1.4 Externe veiligheid

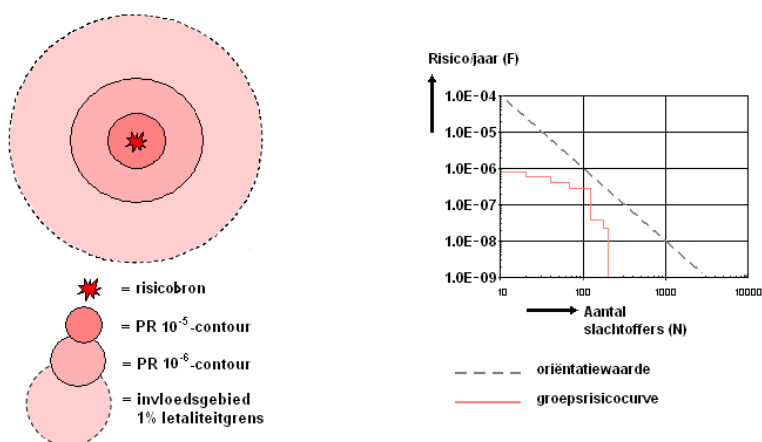
Algemeen

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

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

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

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



Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

In het Bevi, het Bevt en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord

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

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

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

Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico

Toetsing

Bij het raadplegen van de risicokaart is gebleken dat zich geen relevante Bevi-inrichtingen binnen of in de omgeving van het plangebied bevinden. In het westen van het plangebied is wel een route voor vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen, maar deze route vormt geen belemmering voor een consoliderend bestemmingsplan. Ook zijn er geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor aanwezig in de omgeving van het plangebied. Op de navolgende afbeelding is een fragment van risicokaart opgenomen en is het plangebied aangeduid met een blauw kader.



Uitsnede risicokaart met plangebied

bron: www.risicokaart.nl

Gasleiding aan oostzijde plangebied

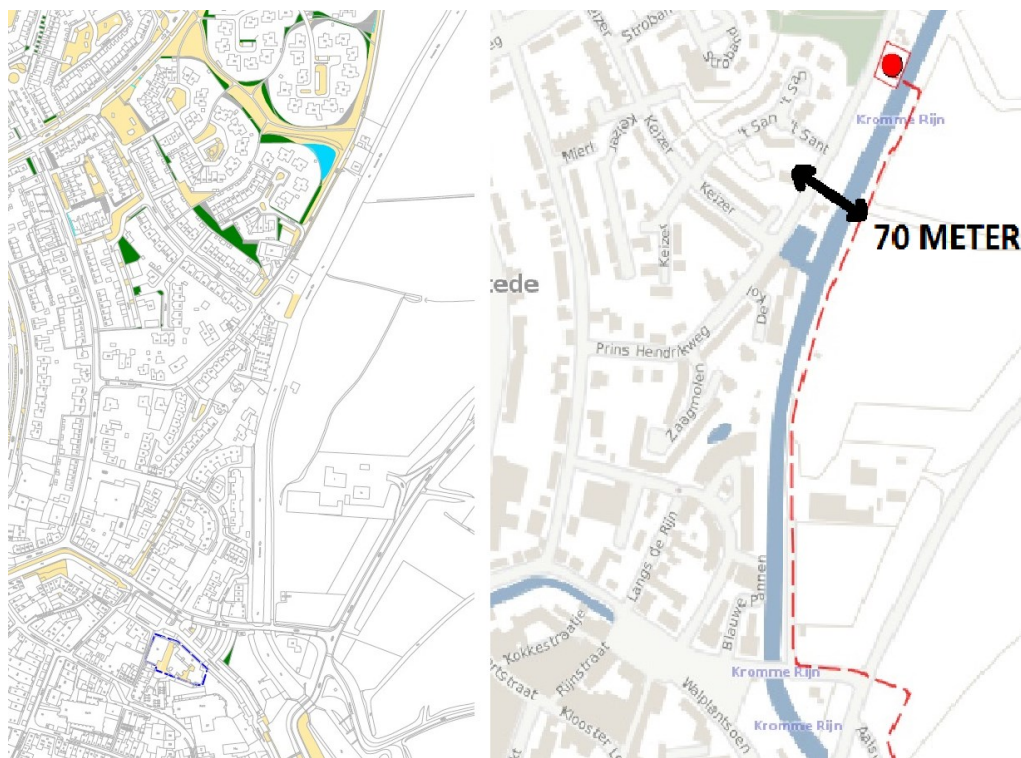
Ten oosten van het plangebied ligt de hogedrukaardgasleiding W-519-08 (40 bar, 6 inch). Het invloedsgebied van 70 meter van deze hogedrukaardgasleiding ligt voor een klein deel over het plangebied. Op basis van het Bevb dient het groepsrisico nader verantwoord te worden in geval van nieuwe ontwikkelingen. Nader onderzoek in de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse zou dan noodzakelijk zijn.

Beoordeling gasleiding

Binnen de zone van 70 meter is sprake van kleine, potentiële ontwikkelingen die bij recht worden toegestaan door geringe bestemmingswijzigingen, namelijk daar waar de bestemming Groen wijzigt in de bestemming Wonen (zonder bouwvlak), als gevolg van de verkoop van gemeentelijk snippergroen. Het betreft een zeer gering aantal percelen en derhalve bijna verwaarloosbare ontwikkelingsmogelijkheden: enkel zouden bijgebouwen kunnen worden opgericht in enkele tuinen.

Over deze nieuwe situatie heeft de gemeente informeel overleg gevoerd met de Ontwikkelingsdienst regio Utrecht. Omdat voorliggend bestemmingsplan niet direct een toename van het aantal personen toestaat wordt het niet noodzakelijk geacht om een nieuwe berekening van het groepsrisico, de kwantitatieve risicoanalyse, uit te voeren.

Op onderstaande afbeelding is ter linkerzijde aangegeven welke percelen (deels) de bestemming Wonen (zonder nieuw bouwvlak) hebben gekregen en ter rechterzijde de locatie van de gasleiding (ontleend aan de Risicokaart) met een indicatie van 70 meter.



Herbestemde groenpercelen in relatie tot ligging gasleiding en invloedsgedebied van 70 meter

Conclusie

Doordat het aantal (beperkt) kwetsbare objecten in het plangebied niet toeneemt is het verantwoorden van het groepsrisico niet noodzakelijk. Daarnaast voorziet voorliggend bestemmingsplan ook niet in de toevoeging van een Bevi-inrichting. Het voorliggend bestemmingsplan is daarom vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar.

5.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties met minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt, inclusief de uitwerking voor 'De Driehoek', geen enkele ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijke onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, waardoor er geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Verder is vanuit de jaarlijkse luchtkwaliteitrapportages bekend dat zich binnen de gemeente Wijk bij Duurstede geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen voordoen.

Conclusie

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

5.1.6 Parkeren

Algemeen

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening komt te vervallen. Hierdoor moeten alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening worden opgenomen in bestemmingsplannen. Er geldt daarvoor een overgangstermijn tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de

stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking. Daarnaast geldt dat plannen, die vanaf de inwerkingtreding van de Reparatiewet in procedure worden gebracht, ook moeten zijn voorzien van een regeling ten aanzien van het parkeren. Het voorliggende bestemmingsplan bevat om deze reden een regeling ten aanzien van parkeren.

Toetsing

In dit bestemmingsplan is via het instrument van de voorwaardelijke verplichting geborgd dat er, in geval van ver- of nieuwbouw of functiewijziging, voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden binnen het gebied waar de ontwikkelingen plaatsvinden. Voor de concrete normering wordt in de regeling verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, i.c. de gemeentelijke Nota Parkeerbeleid. Het afdwingen van de aanleg en in stand houden van de parkeerplaatsen is tevens vervat in de voorwaardelijke verplichting.

Afwijken van deze regel is mogelijk, indien op andere wijze voldoende parkeerplaatsen worden gegarandeerd, bijvoorbeeld door niet op eigen terrein maar daarbuiten aanwezige of aan te leggen parkeergelegenheid. Dit kan ook worden geregeld door het storten van een bedrag in het parkeerfonds/mobiliteitsfonds.

De beschreven voorwaardelijke verplichting is geplaatst onder de 'overige regels' binnen de regels van dit bestemmingsplan.

5.2 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is het noodzakelijk hiernaar onderzoek te doen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Hierbij gaat het om het Natura 2000-gebied Rijntakken - deelgebied Uiterwaarden Neder-Rijn en Kolland & Overlangbroek. Voorliggend bestemmingsplan is consolidierend van aard en heeft daarmee geen effect op de instandhouding van de nabijgelegen Natura-2000 gebieden.



Luchtfoto met twee Natura 2000-gebieden nabij het plangebied. Het gele gebied is Natura 2000-gebied Rijntakken - deelgebied Uiterwaarden Neder-Rijn. Het blauwe gebied is Natura 2000-gebied Kolland & Overlangbroek. (Bron: www.synbiosis.alterra.nl; bewerking SAB)

In de nabijheid van het plangebied ligt de Kromme Rijn, deze is aangewezen als Ecologische verbindingzone. Met de plannen is door het ontbreken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen sprake van een negatief effect op de EHS. Nader onderzoek in het kader van gebiedsbescherming is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Aangezien voorliggend bestemmingsplan consolidierend van aard is, is het uitvoeren van een nader onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Hiervoor zijn diverse plannen opgesteld. De belangrijkste worden hieronder benoemd.

5.3.2 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

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

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is ten tijde van de opstelling van voorliggend bestemmingsplan in voorbereiding.

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

5.3.3 *Provinciaal beleid*

Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 van de provincie Utrecht omvat het beleid voor waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van water in de provincie voor de periode van 2010 tot 2015. Met dit plan voldoet de provincie aan de verplichting van de Waterwet om voor een periode van zes jaar een regionaal waterplan op te stellen. Met de nieuwe Waterwet is het Waterplan, voor wat betreft de ruimtelijke aspecten, structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De provincie Utrecht heeft taken op het gebied van waterveiligheid, waterbeheer en gebruik en beleving van het water. In het beleid wordt uitgegaan van de kernwaarden duurzaamheid, kwaliteit en samenwerking. In het Waterplan is het beleid vastgelegd. Bij het Waterplan hoort het Deelplan Kaderrichtlijn Water (KRW), met daarin de provinciale kaders voor de kwaliteit van oppervlaktewater en de maatregelen die de provincie zelf neemt ten aanzien van het grondwater.

Het plangebied heeft op basis van het Waterplan de functie 'stedelijk gebied'. De inrichting en het beheer in deze gebieden zijn primair gericht op bebouwing en infrastructuur. De bij deze functie horende doelstellingen zijn de volgende:

- Een voor bebouwing en infrastructuur gewenste grondwaterstand om zakking te voorkomen en droge voeten te houden (GGOR);
- Verbeteren van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het watersysteem;
- Streven naar het waar mogelijk afkoppelen bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervanging of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat, bijvoorbeeld als uitvloeisel van de integrale afweging voor de Utrechtse Heuvelrug;
- Op de Utrechtse Heuvelrug moet integraal beoordeeld worden op welke wijze het hemelwater afkomstig van verhardingen afgevoerd wordt. De opties zijn afkoppelen, infiltreren in de bodem, lozen op oppervlaktewater of aansluiting op het riool;
- Buiten de KRW-waterlichamen geldt: voldoen aan de ecologische normdoelstellingen van minimaal het laagste niveau in bestaande wijken.

5.3.4 *Gemeentelijk beleid*

Waterplan Wijk bij Duurstede - Veilig, gezond en boeiend water

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

- een veilig, schoon, gezond en boeiend watersysteem voor mens en natuur, nu en in de toekomst;

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

5.3.5 Omgaan met water in de toekomst

In dit bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en wordt de bestaande situatie op hoofdlijnen geconserveerd. Nader onderzoek naar waterhuishoudkundige aspecten is hierdoor in principe niet van toepassing, behoudens voor de meegenomen ontwikkeling in 'De Driehoek'. Voor deze ontwikkeling is apart van deze toelichting de watertoets doorlopen in de ruimtelijke onderbouwingen die als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.

Wèl is van belang te constateren dat met dit bestemmingsplan een aanzienlijk aantal kleinere percelen gemeentelijk groen (voorheen met name bestemd als 'Groen' en in geringere mate als 'Verkeer') herbestedemd zijn. Deze percelen krijgen nu de bestemming 'Wonen' en in een enkel geval de bestemming 'Tuin'. Deze herbestedemming kan leiden tot een toename aan verharding en per saldo zou het waterbergend vermogen van de gronden binnen het plangebied kunnen verminderen.

Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de gemeente Wijk bij Duurstede vinden het belangrijk dat particulieren zich bewust zijn van maatregelen die zij zelf kunnen nemen om wateroverlast in de toekomst te voorkomen. Eén van de mogelijkheden daarvoor is het schone hemelwater, dat op het eigen dak en de tuinverharding terecht komt, 'af te koppelen' van de riolering en direct ter plaatse weg te laten lopen in de bodem. De overheden hebben hierbij de hulp van de particulier nodig. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het hoogheemraadschap: <http://www.hdsr.nl/werk/schoon-water/rioolwaterzuivering/afkoppelen/>.

Dergelijke, eenvoudig te nemen maatregelen zijn belangrijk omdat het klimaat relatief snel verandert: hogere temperaturen, een snel stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en drogere zomers zijn zaken waar Nederland in de toekomst volgens het KNMI mee te maken krijgt. Ook nu is de klimaatverandering al merkbaar. 2014 was in Nederland het warmste jaar sinds het begin van de metingen. Op 28 juli van dat jaar werd een deel van de provincie Utrecht getroffen door de zwaarste neerslag die ooit in een etmaal in de regio gemeten is. De klimaatverandering heeft zodoende niet alleen effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van Wijk bij Duurstede. Verharding van tuinen is in dit bestemmingsplan evenwel niet uitgesloten maar dient dus wel bewust te gebeuren.

5.3.6 Conclusie

Bestaande watergangen van enige omvang en de grotere oppervlaktewateren binnen het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt binnen veel andere bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving bovendien (oppervlakte)water genoemd, indien ondergeschikt aan de betreffende bestemming. Binnen de bestemming 'Groen' zijn voortaan generiek wadi's toegestaan. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid eenvoudiger ruimte gegeven binnen de kaders dit bestemmingsplan.

Voor de bestemmingswijzigingen aan het uitgegeven snippergroen geldt dat verharding van de nieuwe (en ook reeds bestaande) tuinen in dit bestemmingsplan niet wordt uitgesloten. De bij het waterbeheer betrokken overheden vragen de burgers echter wel om bewust om te gaan met hemelwater in dakgoot en regenpijp en op tuinverharding, waarbij in ieder geval scheiding van riool- en regenwater ('afkoppeling') wordt aanbevolen.

Voor wat betreft de ontwikkeling van 'De Driehoek' geldt dat de watertoets voor dit bouwplan doorlopen is in de als bijlage bij deze toelichting gevoegde ruimtelijke onderbouwingen.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Algemeen

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

5.4.2 Archeologie in Wijk bij Duurstede

Over de samenstelling van het bodemarchief van Wijk is relatief veel bekend. Archeologisch onderzoek kent in de gemeente een lange traditie. Al voor het midden van de 19e eeuw gingen archeologen verbonden aan het toen jonge Rijksmuseum van Oudheden op zoek naar Dorestad. Zeker in de laatste 50 jaar is er bijna geen jaar voorbij gegaan dat archeologen actief waren in Wijk bij Duurstede. Dit heeft ertoe geleid dat op dit moment van het Wijkse grondgebied meer dan 500 archeologische waarnemingen (= 250 vindplaatsen) bekend zijn. Natuurlijk zijn al die waarnemingen en vindplaatsen niet even belangrijk. Soms gaat het slechts om een losse vondst van een enkele potscherf. Alles bij elkaar geven al deze waarnemingen echter een gedetailleerd beeld van aard, variëteit en kwaliteit van het Wijkse bodemarchief. Toch springen de grootschalige opgravingen in en rond Wijk bij Duurstede zelf het meeste in het oog. In

totaal is daar inmiddels meer dan 70 ha onderzocht. Het vormt daarmee de grootste aaneengesloten archeologische opgraving in Noordwest Europa en heeft honderduizenden, soms zeer bijzondere, vondsten en andere informatie opgeleverd uit met name de Romeinse tijd en de Vroeg Middeleeuwen.

De meeste bekende archeologische vindplaatsen liggen in de gemeente relatief dicht aan het oppervlak. Het huidige maaiveld is op de veel plaatsen ongeveer gelijk aan dat in de Romeinse tijd. Langs de Kromme Rijn kunnen Romeinse en vroegmiddeleeuwse vindplaatsen afgedekt zijn met een dunne laag jongere sedimenten uit de Kromme Rijn. Dichter naar de Lek, maar bijvoorbeeld ook al op De Horden is dit sediment aanzienlijk dikker. In de gevallen dat de archeologische laag dicht aan het huidige maaiveld ligt is de conservering niet optimaal omdat de archeologische sporen (en vondsten) meestal al voor een deel in de bouwvoor zijn opgenomen.

5.4.3 Kenmerken van het Wijkse bodemarchief

Vondsten ouder dan de Bronstijd zijn in Wijk bijzonder schaars. Op dit moment gaat het om een tiental waarnemingen van meestal verspreide ne soms verspoelde losse vondsten uit de Steentijd. Alleen op De Horden zijn onder de jongere resten wat bewoningssporen uit de Wikkeldraadcultuur daadwerkelijk in context aangetroffen. De reden hiervoor ligt in de dynamiek van het rivierenlandschap in en rond Wijk waardoor de oudste stroomruggen met bewoning en al veelal door de jongere systemen zullen zijn opgeruimd. Wat niet is opgeruimd ligt vervolgens dan ook nog eens redelijk diep in de ondergrond en zal niet zo gauw bij bodembewerking worden aangesneden.

De eerste doorlopende bewoning in het gebied ving aan in de Bronstijd; de oudste duidelijk herkenbare nederzettingen uit deze periode lagen in De Horden en De Geer I. Ook in de IJzertijd is op beide locaties gewoond en begraven, waarbij vooral het urnenveld op de Horden in het oog springt. Het is tot nu toe het enige in zijn soort ten westen van de Utrechtse Heuvelrug.

Vanaf de Romeinse periode lijkt in de omgeving van Wijk bij Duurstede sprake van een snelle groei van de bevolking en het aantal agrarische nederzettingen. Het Kromme Rijngebied behoorde toen tot het stamgebied van de Bataven die een nauwe relatie onderhielden met de Romeinse garnizoenen langs de Limes. Niet alleen leverden ze veel soldaten, ook moet sprake zijn geweest van intensieve onderlinge handel. De Limesweg – een soort Romeinse A12 van Katwijk via Keulen naar Mainz en nog verder langs de Donau tot aan de Zwarte Zee – liep trouwens over het grondgebied van Wijk. Het mogelijke tracé loopt ten oosten van De Horden via de kruising Steenstraat-Wijkersloot in Noordwestelijke richting naar De Geer I en buigt ten noorden van de Geer in noordoostelijke richting af naar de Kromme Rijn, maar daar houden de aanwijzingen op. In het hele Kromme Rijngebied zijn tot nu toe slechts kleine stukken van het tracé via archeologisch onderzoek vastgesteld.

De provincie Utrecht heeft enkele jaren geleden het meest plausibele tracé (met enkele varianten) laten vaststellen.

Niet uitgesloten kan worden dat langs de Romeinse limesweg enkele wachttorens, of andere kleinere militaire posten hebben gestaan. Deze zijn op het grondgebied van Wijk helaas tot nu toe niet met zekerheid vastgesteld, hoewel op de Geer I wel wat aanwijzingen bestaan.

Een ander fenomeen dat langs Romeinse wegen veel voorkomt, zijn grafvelden en grafmonumenten.

In de derde eeuw n.Chr., gedurende een periode van grote onrust, trokken Frankische stammen het gebied binnen. Deze vestigden zich onder andere in De Geer direct langs de oude Romeinse Limesweg, mogelijk met instemming van het Romeins bestuur. Hoewel van de Frankische nederzetting nog niet alles is uitgewerkt, ging het mogelijk om een militaire post in combinatie met enkele boerderijen. Deze bleven voortbestaan toen in ca. 400 n.Chr. de Romeinse Rijksgrens ophield te bestaan. Het gebied werd na de Romeinse bezetting achtereenvolgens gekoloniseerd door Germanen van over de Rijn, door de Friezen en weer later door Franken vanuit het zuiden. Over de bewoning in die periode van de vierde tot de achtste eeuw is in het Kromme Rijngebied nog erg weinig bekend. De bewoningsdichtheid was in ieder geval veel geringer dan in de Romeinse tijd. Dit komt ook tot uitdrukking in veel kleiner aantal waarnemingen en vindplaatsen.

In de 7e eeuw kwamen de overblijfselen van de meeste Romeinse castella langs de Rijn in handen van de Frankische koningen of de Karolingische hofmeiers als Pippijn de Oudere. Dat gold waarschijnlijk ook voor de ruïne van het Castellum Levefanum dat ter hoogte van Rijswijk (Gld.) op de toenmalige oever van de Nederrijn stond en via de Limesweg met het volgende fort bij Vechten (Fectio) was verbonden. Met de komst en mogelijk ook blijvende aanwezigheid van belangrijke Frankische machthebbers in de regio begint tevens de geschiedenis van Dorestad, de belangrijkste archeologische vindplaats in de gemeente.

5.4.4 Toetsing

De archeologische waarden worden beschermd via de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie -2 tot en met -4. De nummering sluit aan bij de vastgestelde archeologische maatregelenkaart behorend bij het gemeentelijk archeologiebeleid. Ook de ligging van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de archeologische maatregelenkaart. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de begrenzing van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie -2, -3 en -4 te kunnen veranderen. De bestemming Waarde - Archeologie -1 komt binnen dit bestemmingsplan niet voor. Dit zijn archeologische monumenten die als zodanig zijn geregistreerd en beschermd. In dit geval is een bescherming via het bestemmingsplan niet nodig.

Zowel voor het bouwen als voor werkzaamheden geldt een vergunningplicht waarbij getoetst wordt of de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor vervanging van bestaande bouwwerken is geen vergunning vereist, mits de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Voor (bouw)werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud betreffen geldt geen vergunningplicht evenals voor (bouw)werkzaamheden op gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -2 vertegenwoordigt de hoogste archeologische waarden en hier geldt de relatief grootste bescherming. Een vergunning is daarbij alleen vereist voor (bouw)werken waarbij dieper dan 50 cm wordt gegraven en waarvan de oppervlakte meer dan 100 m² omvat. Wordt minder diep dan 50 cm gegraven dan is geen archeologietoets nodig ongeacht de oppervlakte van de graafwerkzaamheden. Bedraagt de oppervlakte van de werkzaamheden minder dan 100 m² dan is ongeacht de diepte van de werkzaamheden ook geen toets nodig.

In onderstaand schema wordt dit verduidelijkt voor de Waarde - Archeologie -2. Voor de overige archeologische dubbelbestemmingen zijn de oppervlakte en dieptematen anders maar blijft het principe gelijk.

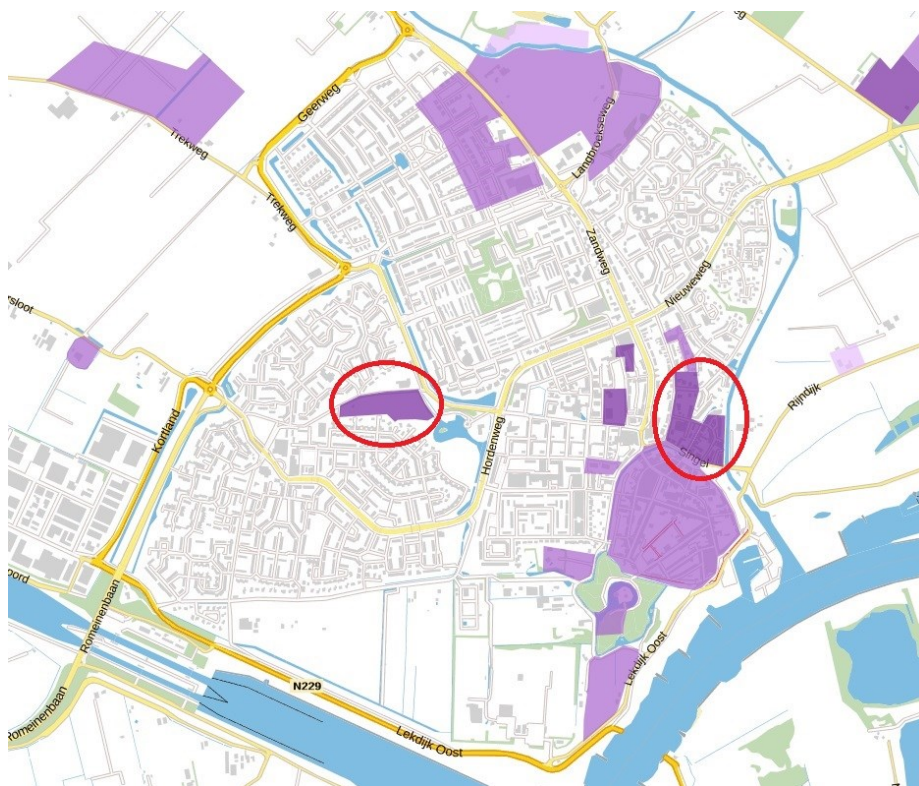
Werkzaamheden	Tot 50 cm	Dieper dan 50 cm
Kleiner dan 100 m ²	Geen onderzoek	Geen onderzoek
Groter dan 100 m ²	Geen onderzoek	Onderzoek

Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie -3 geldt een vergunningplicht voor (bouw)werken waarbij dieper dan 50 cm. wordt gegraven en waarvan de oppervlakte meer dan 500 m² beslaat. Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie -4 geldt een vergunningplicht voor (bouw)werken waarbij dieper dan 100 cm wordt gegraven en waarvan de oppervlakte meer dan 5000 m² beslaat.

5.4.5 Archeologische monumenten in het plangebied

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan liggen verschillende terreinen van zeer hoge archeologische waarde, waarvoor in het verleden (soms al in de jaren zeventig) de procedure voor aanwijzing als archeologische monumenten volledig is doorlopen en de besluiten tot aanwijzen als archeologisch monumenten destijds ook zijn genomen.

Om onduidelijke en niet meer te achterhalen redenen zijn drie van deze monumenten echter nooit in het Kadaster ingeschreven. Het betreft de terreinen met nummers 11303, 1658 en 7133.



Niet als zodanig geregistreerde archeologische monumenten (rood omcirkeld). Bron onderliggende kaart: RCE.

Juridisch is indertijd niet aan alle stappen voldaan en feitelijk zijn de terreinen daarom nooit wettelijk beschermd als archeologisch monument. Bovendien zijn deze feitelijk ook nooit voor de eigenaren als zodanig herkenbaar geweest, omdat de terreinen niet in het Kadaster zijn ingeschreven.

Nadat dit gegeven bij het project Actualisering Monumenten Register duidelijk werd, zijn de betreffende terreinen dan ook verwijderd uit Archis, de databank waarin allerlei gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland zijn opgeslagen. Daarbij hebben de RCE en de gemeente wel gezamenlijk de wens uitgesproken om deze terreinen toch – opnieuw – wettelijk te beschermen, omdat de terreinen van te groot archeologisch belang zijn. Echter hanteert de verantwoordelijke minister al enige tijd een beschermstop voor het aanwijzen van monumenten en een nieuw beschermingsregime is daarom van rijkswege niet vastgelegd.

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

5.4.6 Conclusie

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

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

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

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

6.1.2 *Opbouw van het bestemmingsplan*

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

6.1.3 *Over bestemmen, dubbelbestemmen, aanduiden en zoneren*

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

Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op drie manieren nader zijn gespecificeerd:

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

6.1.4 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

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

6.2 Dit bestemmingsplan

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

6.2.1 *Achtergrond inhoud bestemming in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven.

In paragraaf 1.4 van deze toelichting is reeds gesteld dat in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan diverse bestemmingsplannen van kracht zijn. Het grootste bestemmingsplan die door dit bestemmingsplan wordt vervangen is 'Woongebieden 2011'. Daarnaast is een aantal partiële herzieningen, uit de periode 2009-2014, opgegaan in dit bestemmingsplan.

De verschillende bestemmingsplannen wijken qua bestemmingsystematiek enigszins van elkaar af, in bepaalde gevallen ook omdat er sprake is geweest van maatwerk, bijvoorbeeld in De Geer II en de Engk. Over het algemeen geldt dat in voorliggend bestemmingsplan de diverse bestemmingen van dezelfde aard (bijvoorbeeld de verschillende bestemmingen Wonen) tot één bestemming (Wonen) zijn geïntegreerd, waarbij de regels van het bestemmingsplan Woongebieden uit 2011 als leidraad hebben gediend. In enkele gevallen is, om informatieverlies te voorkomen, gekozen voor meerdere bestemmingen, die in dat geval, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, zijn voorzien van een nummer (bijvoorbeeld Gemengd - 1 en Gemengd - 2).

6.2.2 *Beschrijving van de enkelbestemmingen*

Agrarisch

Agrarische gronden binnen het plangebied hebben de bestemming Agrarisch gekregen. Het artikel is gebaseerd op het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan buitengebied, ontdaan van overbodige regelingen omdat het slechts om één relatief klein perceel gaat, gelegen aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg.

Bedrijf

De bestaande bedrijven zijn geregeld in de bestemming bedrijf. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegelaten. De aard van de bedrijvigheid is vastgelegd via aanduidingen. Binnen de bestemming zijn bestaande bedrijfswoningen toegestaan. Bestaande rechten uit vorige bestemmingsplannen zijn ongewijzigd overgenomen. Dit geldt bijvoorbeeld voor een afwijkende bouwhoogte (3,25 meter in plaats van 3 meter) van bijgebouwen ter plaatse van het garagebedrijf van Van Kerkhof & Visscher. De regeling is in dit geval over-

genomen uit het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan 'Verplaatsing garagebedrijf en tankstation Van Kerkhof en Visscher'.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Nutsvoorzieningen van enige omvang zijn geregeld in een aparte bedrijfsbestemming.

Centrum

In het gebied met deze bestemming, nabij de binnenstad langs de Zandweg, ligt het primaat bij detailhandel, maar ook dienstverlening. De dynamiek binnen 'Centrum' is hoog en er wordt ruimte geboden voor enige schaalvergroting, door ook op de verdiepingen de voor publiek toegankelijke functies toe te staan. Om de levendigheid in het straatbeeld zeker te stellen is daarentegen wonen niet toegestaan op de begane grond. Zowel wonen als de overige functies die binnen deze bestemming mogelijk zijn, zijn toegestaan op de verdieping.

Binnen 'Centrum' is geen horeca toegestaan, met uitzondering van een ondergeschikte horecafunctie bij detailhandel. De detailhandelsfunctie is en blijft op basis van dit bestemmingsplan de hoofdfunctie. Om te voorkomen dat onduidelijkheden omtrent het begrip 'ondergeschikt' ontstaan, is het toegestaan om maximaal 30% van het nettovloeroppervlak te gebruiken voor horeca.

Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is opgenomen ten behoeve van de supermarkt en de detailhandel in agrarische, dier- en tuinbouwgoederen en -benodigdheden alsmede het bijbehorende parkeerterrein. De bestemming is opgedeeld in een gedeelte met en een gedeelte zonder aanduiding 'detailhandel'.

Binnen de aanduiding 'detailhandel' zijn een supermarkt en detailhandel in agrarische, dier- en tuinbouwgoederen en -benodigdheden toegestaan, waarbij voor de supermarkt een maximale omvang van 2010 m² inclusief ruimte voor buitenverkoop geldt en voor de detailhandel voor agrarische, dier- en tuinbouwgoederen en -benodigdheden een maximale oppervlakte van 1.091 m². Verder is ondergeschikte horeca toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofgebouwen mogen worden gebouwd en is aangegeven hoe hoog deze mogen zijn.

Buiten de aanduiding 'detailhandel' ligt het parkeerterrein van de naastgelegen detailhandelsfuncties. Gebouwen zijn hier niet toegestaan, wel alle andere voorzieningen die horen bij detailhandelsfuncties, zoals opstelplaatsen voor winkelwagens, hekwerken en prullenbakken.

Gemengd -1

De overige bestaande detailhandel en horeca is geconcentreerd in de twee buurtwinkelcentra. Deze hebben de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Hier is namelijk sprake van enige concentratie van bestaande niet-woonfuncties (op de begane grond), met daartussen en -boven ook nog enkele woningen. Verder zijn er op enkele plekken individuele winkels of bedrijven met daarboven een woning aanwezig binnen de bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming zijn onderlinge verschuivingen mogelijk. De horeca heeft een aanduiding gekregen, waardoor het alleen ter plaatse van de aanduiding is toegestaan.

Het wonen heeft in beginsel uitsluitend op de verdieping plaats. Dat geldt natuurlijk niet voor bestaande situaties waar op de begane grond reeds gewoond wordt. Om te voorkomen dat er grote woningbouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden, is binnen de bestemming 'Gemengd - 1' alleen het bestaande wonen toegestaan.

Gemengd - 2

De bestemming 'Gemengd - 2' is toegepast bij gemengde functies op een perceel, waarbij sprake is van de combinatie van kantoren en/of dienstverlening en/of woningen. Voor wat betreft de bouwregels is aangesloten bij de woonbestemming.

Groen

Structureel openbaar groen heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen.

Structureel groen komt overigens ook binnen andere bestemmingen voor, waarbij de hoofdfunctie van het openbaar groen anders is dan (enkel) groen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij begraafplaatsen, die bestemd zijn als 'Maatschappelijk', bij recreatieterreinen, welke bestemd zijn als 'Recreatie' of binnen de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarbinnen groen mede bestemd is, in het geval van bermen, al dan niet met lanen of kleine groenperken.

Horeca

De bestaande horecavestigingen zijn specifiek bestemd. Er geldt een staat van horeca-activiteiten. Bestaande woningen zijn toegestaan.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als maatschappelijk. De bebouwing ligt in een bouwvlak. Binnen het bouwvlak geldt zo nodig een bebouwingspercentage. De begraafplaatsen, brandweerkazerne, squashcentrum en zorgwoningen zijn apart aangeduid binnen deze bestemming. Binnen de bestemming maatschappelijk is ondergeschikte horeca mogelijk met een maximum van 30% van het vloeroppervlak met een maximum van 40 m². Gedacht kan worden aan ondersteunende horeca in een dorps huis of een sportkantine in een sporthal. Een uitzondering op deze regel vormt het Ewoud & Elisabeth gasthuis, waar via de aanduiding 'gemengd' een ruimere maatvoering voor ondergeschikte horeca is toegestaan.

Bij het Revis Lyceum is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen, aangezien hier minimaal 50 parkeerplaatsen ten behoeve van de onderwijsbestemming dienen te worden gerealiseerd.

Recreatie, Recreatie - Volkstuin en Sport

Het basketbalveld en de sporthallen zijn vervat in de bestemming 'Sport', evenals een sportschool. De bebouwing is beperkt tot de sporthal en er gelden beperkte mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Binnen de bestemming sport is ondergeschikte horeca mogelijk. Te denken valt aan een sportkantine bij een sporthal. De bestemming 'Recreatie' ligt op een kinderboerderij. Ook hier ligt een bouwvlak voor de bebouwing. Binnen de bestemming voor de volkstuinten, 'Recreatie - Volkstuin' zijn beperkte bouw mogelijkheden opgenomen voor kweekkassen en het opbergen van gereedschap.

Tuin

Aan de voorzijde van woningen en voor zover noodzakelijk aan de zijkant van de (hoek-)woningen, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Hier is het oprichten van schuttingen en bouwen niet toegestaan, met uitzondering van erkers.

In sommige wijken, in het bijzonder in De Heul, Noorderwaard en De Horden, die gekenmerkt worden door het woonerf-concept en hoofdzakelijk bestaan uit eengezinswoningen komen veelvuldig uitbouwen en bijgebouwen (garage/bergingen) en carports vóór de voorgevel voor, dus binnen de tuinbestemming, voor. Deze tuinen zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'bijgebouwen', waardoor herbouw van bestaande bijgebouwen binnen maximaal de bestaande maten toegestaan. Ook is de bouw van nieuwe carports en overkappingen tot een maximum van 20 m² binnen deze aanduiding toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is het parkeren en manoeuvreren van maximaal vijf autobussen toegestaan, waarbij niet meer dan drie autobussen langdurig mogen worden geparkeerd/gestald en gelijktijdig kortdurend ten hoogste twee autobussen mogen worden geparkeerd. Deze laatstgenoemde, afzonderlijk te parkeren autobussen mogen voor de duur van ten hoogste een uur worden geparkeerd. Deze aanduiding is van toepassing op de voortuin van het aan huis verbonden bedrijf aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg (Triomf Tours). Uitgangspunt blijft dat het woonhuis bij Triomf Tours de woonbestemming houdt en dat het kantoor wordt aangemerkt als een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit. Het parkeren van bussen is een activiteit die samenhangt met de wijze waarop van het aan huis verbonden bedrijf gebruik wordt gemaakt en is dus geen activiteit op zich.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

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

Water

De bestaande, grotere waterlopen en grotere oppervlaktewateren zijn bestemd als 'Water'. Hiermee is aangesloten bij de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen. Binnen andere bestemmingen, met name binnen de bestemming Groen, is overigens ook oppervlaktewater mogelijk, indien ondergeschikt aan de daar geldende bestemming.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is aangegeven als sprake moet blijven van vrijstaande, dan wel halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In de begripsbepalingen is aangegeven wat onder een huishouden moet worden verstaan, waarmee voorkomen wordt dat zich onaanvaardbare huisvestingsvormen gaan voordoen.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50% van het bouwperceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 50 m². Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevellijn van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten.

In het plangebied komen een aantal woon-zorgcomplexen voor. Aangezien deze vorm van wonen niet onder het normale gebruik van een woning of mantelzorg valt, is er voor gekozen de woon-zorgcomplexen nader aan te duiden met de aanduiding 'zorgwoning'. Een andere specifieke aanduiding, 'maatschappelijk', is gehanteerd voor de

nieuw te realiseren bebouwing aan de Zandweg, hoek Steenstraat. Deze regeling is gebaseerd op het vorige, ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Verplaatsing garagebedrijf en tankstation Van Kerkhof en Visscher'.

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

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

Wonen - Garageboxen

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Garageboxen' zijn garageboxen toegestaan.

Wonen - Uit te werken

Voor een gebied in de wijk De Engk is het stedenbouwkundig plan voor de herinrichting nog niet volledig uitgewerkt. Wel zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. Er is dan ook voor gekozen om voor dit gebied de bestemming 'Wonen - Uit te werken' op te nemen. De regeling voor dit gebied, op de hoek Gansfortstraat-Hordenweg, is grotendeels overgenomen uit het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'De Engk', met dien verstande dat het zoekgebied voor ontsluitingswegen iets verruimd is zodat verlegging van de bestaande weg logischer kan plaatsvinden. Het betreft dan de aanduiding 'verkeer'.

Binnen de bestemming is het mogelijk om maximaal 80 woningen te realiseren, waartoe het bouwvlak voor maximaal 80 % mag worden bebouwd. Daarnaast mag het hele bouwvlak benut worden voor een (half)verdiepte parkeerkelder die maximaal 1,5 m boven het maaiveld mag uitsteken. Ook in deze bestemming zijn eisen opgenomen ten aanzien van de bouwhoogtes in de uitwerkingsregels:

- Aan de westzijde (langs de Hordenweg) mag de bouwhoogte maximaal vijf bouwlagen bedragen (max. 18 m).
- De bouwhoogte op de hoek Gansfortstraat-Hordenweg mag niet meer dan zes bouwlagen (max. 21,5 m) bedragen.
- De bebouwing in het overige deel mag maximaal vier bouwlagen zijn (totaal max. 15 m).

6.2.3 Beschrijving van de dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie -2 t/m -4

De archeologische waarden worden beschermd via de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie -2 tot en met -4. De nummering sluit aan bij de vastgestelde archeologische maatregelenkaart behorend bij het gemeentelijk archeologiebeleid. Ook de ligging van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de archeologische maatregelenkaart. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de begrenzing van de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie -2, -3 en -4 te veranderen.

Zowel voor het bouwen als voor werkzaamheden geldt een vergunningplicht waarbij getoetst wordt of de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor vervanging van bestaande bouwwerken is geen vergunning vereist, mits de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Voor (bouw)werkzaamheden die het normale beheer en onderhoud betreffen geldt geen vergunningplicht evenals voor (bouw)werkzaamheden op gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie -2 vertegenwoordigt de hoogste archeologische waarden en hier geldt de relatief grootste bescherming. Een vergunning is daarbij alleen vereist voor (bouw)werken waarbij dieper dan 50 cm. wordt gegraven en waarvan de oppervlakte meer dan 100 m² omvat. Wordt minder diep dan 50 cm gegraven dan is geen archeologietoets nodig ongeacht de oppervlakte van de graafwerkzaamheden. Bedraagt de oppervlakte van de werkzaamheden minder dan 100 m² dan is ongeacht de diepte van de werkzaamheden ook geen toets nodig.

Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie -3 geldt een vergunningplicht voor (bouw)werken waarbij dieper dan 50 cm. wordt gegraven en waarvan de oppervlakte meer dan 500 m² beslaat. Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie -4 geldt een vergunningplicht voor (bouw)werken waarbij dieper dan 100 cm. wordt gegraven en waarvan de oppervlakte meer dan 5000 m² beslaat.

Waterstaat - Waterkering

Met deze bestemming worden de primaire waterkeringen beschermd als ook overige waterkeringen. Het is in beginsel verboden te bouwen op deze gronden. Alleen als wordt aangetoond dat het bouwen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkering kan een omgevingsvergunning worden verleend. Bij de beheerder van de waterkering dient hierover een advies te worden ingewonnen. De bouwwerken dienen hierbij natuurlijk wel mogelijk te zijn op grond van de hoofdbestemming.

6.2.4 Beschrijving algemene regels en overgangs- en slotregels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een vervangende bouwregel opgenomen ten behoeve van bestaande bebouwing die afwijkt van de in de regels en op de verbeelding opgenomen maatvoering. Verder is geregeld dat gebouwen onderkelderde mogen worden tot een diepte van 3 meter en dat gebouwen plat mogen worden afgedekt, mits de aangegeven goothoogte niet wordt overschreden.

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Deze regels zijn enkel van toepassing op percelen direct ten zuiden van het busbedrijf Triomf Tours aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 1. Een aanvaardbaar woonklimaat op het direct naastgelegen perceel (nummer 1a) wordt gegarandeerd door een milieuzone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan.

Overige regels

Onder de overige regels is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. Via dit instrument is geborgd dat er, in geval van ver- of nieuwbouw of functiewijziging, voldoende bijbehorende parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden. Voor de concrete normering wordt in de regeling verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid, i.c. de Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede. Het in stand houden van de parkeerplaatsen is tevens vervat in de voorwaardelijke verplichting. Afwijken van deze regel is mogelijk, indien op andere wijze voldoende parkeerplaatsen worden gegarandeerd.

Overgangsrecht

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt.

Voor bepalingen aangaande het overgangsrecht geldt voorts de volgende toelichting:

Van gedeeltelijk vernieuwen of veranderen is sprake indien:

- 1 maximaal 50 % van de buitenschil (fundering/vloer, dak en gevels) van het oorspronkelijke (vergunde) bouwwerk wordt gewijzigd of vernieuwd. Dit is inclusief vergunningvrije wijzigingen/vernieuwingen. De meting van de buitenschil vindt plaats conform de NEN 2580;
- 2 de hoofdconstructie wordt gehandhaafd en van losse constructieonderdelen zoals fundering, spanten, draagbalken, gordingen en draagmuren maximaal 50% wordt vervangen;
- 3 de uiterlijke verschijningsvorm zoals oppervlakte, goot- en nokhoogte en dakhelling, vormgeving en uitstraling ongewijzigd blijft;
- 4 in gevelindeling en materiaalgebruik slechts veranderingen van ondergeschikte aard plaatsvinden, behoudens de uitbreidingsmogelijkheid;
- 5 de functie van het bouwwerk hetzelfde blijft en er in planologisch zin geen sprake is van een intensivering van het gebruik;
- 6 geen nieuwe funderingen en/of nieuwe draagmuren worden geplaatst.

Onder tenietgaan wordt verstaan: het ophouden te bestaan van het bouwwerk.

Onder calamiteit wordt verstaan: een grote ramp. Een voorbeeld hiervan is het volledig tenietgaan ten gevolge van brand of storm. Tenietgaan als gevolg van achterstallig onderhoud, valt hier niet onder.

Slotregel

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

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Algemeen

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

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

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

7.1.2 Toetsing

Inleidend: dit bestemmingsplan algemeen

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier op hoofdlijnen om een conserverend plan van de gemeente zelf gaat. Er zijn naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. Voor de procedurele kosten geldt dat zij binnen de gemeentelijke begroting zijn, of kunnen worden, gedekt.

Nieuwe ontwikkeling

(met verwijzing naar paragraaf 1.5)

Voor de ontwikkeling van 'De Driehoek' is een aparte grondexploitatie opgezet. De grond is in handen van de gemeente. Alle kosten zijn in deze exploitatie meegenomen. Aan de lastenkant staan kosten, zoals onderzoeken, plankosten, bouw- en woonrijp maken van het gebied en rentelasten. Aan de batenkant staan de opbrengsten uit grondverkoop. Er is ingecalculeerd dat er planschadeverzoeken kunnen worden verwacht. Het exploitatieplan laat zien dat er geen verlies geleden, wordt ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingen. Dit zal ook worden gewaarborgd bij de gronduitgifte. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente.

Snippergroen

Het bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling voor de verkochte percelen gemeentelijk snippergroen. De verkoop van deze gronden heeft geleid tot inkomsten voor de gemeente. Echter, dit bestemmingsplan heeft hierom nog geen directe financiële consequenties voor de gemeente.

Ten aanzien van planschade kan redelijkerwijs worden aangenomen dat een eventuele schade van het nieuwe planologisch regime op de verkochte percelen snippergroen het normale maatschappelijke risico niet zal overstijgen, zodat deze niet voor rekening van de gemeente komt.

De toename aan gebruiks- en bouwmogelijkheden als gevolg van de bestemmingswijzigingen op de snippergroenpercelen zal (als daar al sprake van is) tot slechts een beperkte waardedaling van woningen in de omgeving leiden. De woning van een omwonende daalt door bijvoorbeeld de bouw van schuttingen of een tuinhuis op een aangrenzend perceel niet meer dan 2% in waarde.

Conclusie

Op basis van genoemde argumenten is een exploitatieplan bij dit bestemmingsplan niet nodig. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing en de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is niet in het geding.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Er is voor gekozen om het bestemmingsplan direct als ontwerp in procedure te brengen, op grond van de volgende overwegingen:

- dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard.
- voor wat betreft snippergroen voorziet dit plan slechts geringe bestemmingswijzigingen, waarbij een vlotte bestemmingsplanprocedure vanuit het oogpunt van de kopers gewenst is.
- voor wat betreft de nieuwe ontwikkeling in het plan geldt dat de invulling van 'De Driehoek' reeds in 2012 bekend was door de aldaar geldende uit te werken woonbestemming in het bestemmingsplan 'De Engk' uit 2012.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het vooroverleg is weergegeven in paragraaf 8.2

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter visie gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Zie voor de zienswijzen paragraaf 8.3.

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

8.2 Vooroverleg

Over dit bestemmingsplan is tussen de gemeente en de provincie Utrecht en tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden vooroverleg gevoerd, alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd.

1. Provincie Utrecht

Adres: Postbus 80300, 3508 TH Utrecht

Nummer: 4481 (zaak 5463)

Datum: 9 maart 2016

Inhoud van de vooroverlegreactie

De provincie is gedurende het proces van opstelling van het ontwerpbestemmingsplan eerst informeel om advies gevraagd en uiteindelijk om een formele vooroverlegreactie gevraagd.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft ten aanzien van het aspect archeologie aanleiding tot het plaatsen van enkele opmerkingen gelet op de provinciale ruimtelijke belangen.

1. De provincie heeft in de PRS en PRV de Limes als provinciaal belang aangewezen en hier gewenst beleid voor geformuleerd. Dit wijkt op het punt van de aan te houden vrijstellingsdiepte en oppervlak af van het door de Kromme Rijn gemeenten vastgestelde archeologisch beleid, zoals ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Nader onderzoek in het kader van de Limes zal meer uitsluitel moeten geven over de werkelijk te hanteren maten.
2. Naast de Limeszone vormt ook Dorestad een speerpunt in het provinciaal archeologiebeleid. De provincie vindt het goed dat er voor die terreinen, die ten onrechte niet beschermd zijn als archeologisch monument, in dit bestemmingsplan naar een passende bescherming is gezocht. Ondersteund wordt de gehanteerde oplossing, waarin de terreinen een waarde conform categorie 2 hebben gekregen met ondergrenzen 100 m² en 50 cm onder maaiveld.
3. Ten aanzien van de planregels wordt tot slot het volgende opgemerkt. In artikel 24.2, onder b, artikel 25.2, onder b en artikel 26.2, onder b wordt aangegeven dat uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht onder bepaalde voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat deze maximaal 2,5 m uit bestaande funderingen worden opgericht. Hoewel aannemelijk is dat hier bedoeld wordt dat alle nieuwe funderingen van een gebouw zich binnen 2,5 m van bestaande funderingen moeten bevinden, kan de tekst ook anders gelezen worden. Conform deze formulering kan ook een volledig nieuw gebouw worden opgericht zonder archeologische voorschriften, mits dit zich maar op 2,5 m van een fundering bevindt. Geadviseerd wordt om de tekst van deze regel op dit punt aan te scherpen of in ieder geval te verduidelijken.

Behalve de bovengenoemde opmerkingen ten aanzien van archeologie geeft het plan vanuit de optiek van het provinciaal belang verder géén aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen.

Reactie gemeente:

1. Zoals de provincie in de vooroverlegreactie zelf aangeeft willen de gemeenten Houten, Bunnik en de provincie eerst een scherper beeld krijgen van de werkelijke archeologische situatie en hebben deze partijen in het bestuurlijk overleg Limes afgesproken om daartoe een ambtelijke werkgroep in te stellen, bestaande uit de archeologisch medewerkers van de betrokken gemeenten en de provincie. Deze werkgroep heeft als eerste stap de opdracht om een overzicht te (laten) maken van de diepteligging van (Romeinse) archeologische resten in het Kromme Rijn gebied. Aan de hand van de resultaten in het definitieve rapport wordt bekeken in hoeverre de resultaten aanleiding geven voor vervolgacties en zo ja, wat deze dan zouden kunnen zijn. Op dit moment is het onderzoek nog niet afgerond en geeft dit derhalve ook geen aanleiding om de regeling zoals nu vormgegeven in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
2. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Het advies wordt opgevolgd en geeft aanleiding de drie genoemde artikelen anders te redigeren: zie kader.

artikel 24.2, onder b, artikel 25.2, onder b en artikel 26.2, onder b zijn als volgt aangevuld:

b. de bouwwerken op maximaal 2,5 m van de bestaande funderingen van het te vervangen bouwwerk of de te vervangen bouwwerken worden opgericht.

2. Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden

Adres: Postbus 550, 3990 GJ Houten

Nummer: 5463

Datum: 10 maart 2016

Inhoud van de vooroverlegreactie

Met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is gedurende het proces van opstelling van het ontwerpbestemmingsplan op meerdere momenten informeel overleg gevoerd over aspecten in het ontwerpplan. De reden hiervoor waren opmerkingen over snippergroen en de watercompensatie voor het plan 'De Driehoek'.

Van belang is het te constateren dat met dit bestemmingsplan een aanzienlijk aantal kleinere percelen gemeentelijk groen (voorheen met name bestemd als 'Groen' en in geringere mate als 'Verkeer') herbestemd zijn tot 'Wonen' en in een enkel geval de bestemming 'Tuin'. Deze herbestemming kan leiden tot een toename aan verharding en per saldo zou het waterbergend vermogen van de gronden binnen het plangebied kunnen verminderen. In overleg met het Hoogheemraadschap zijn in de waterparagraaf bij de toelichting passages opgenomen over het bewust omgaan met verharding.

Daarnaast is voor de ontwikkeling 'De Driehoek', waarvoor een ruimtelijke onderbouwing als bijlage bij de toelichting is gevoegd, de waterparagraaf ter goedkeuring voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

Uit de vooroverlegreactie blijkt dat de geplaatste opmerkingen tijdens de overleggen voldoende zijn verwerkt. De formele vooroverlegreactie geeft derhalve geen adviespunten.

Reactie van de gemeente

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen

Van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016 heeft voorliggend bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een inloopavond georganiseerd, kon iedereen een zienswijze indienen en indien gewenst een afspraak maken met de behandelend ambtenaar of verantwoordelijk wethouder.

In totaal zijn 7 zienswijzen ontvangen, waarvan 2 identiek zijn. In de als bijlage bij deze toelichting opgenomen '*Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen*' is elke zienswijze samengevat en staat vervolgens de reactie van de gemeenteraad hierop.

Daarbij is 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.