

## **Bestemmingsplan ‘Verzamelplan 2018’**

### **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**Gemeente Wijk bij Duurstede**

**5 maart 2019**

## Inhoud

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding .....                                                             | 2  |
| Zienswijzen .....                                                           | 3  |
| 1. Postbus 80300, 3508 TH Utrecht (College van GS, Provincie Utrecht) ..... | 3  |
| 2. Walplantsoen 12, 3961 CA Wijk bij Duurstede (VNMW) .....                 | 10 |
| 3. Postbus 1205, 8001 BE Zwolle (Vitens) .....                              | 13 |
| 4. Langbroekerdijk A 47a, 3947 BD Langbroek .....                           | 16 |
| Ambtshalve wijzigingen.....                                                 | 21 |

## **Inleiding**

Van 18 oktober 2018 tot en met 28 november 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Verzamelplan 2018’ van de gemeente Wijk bij Duurstede ter inzage gelegen.

Op woensdag 17 oktober 2018 is de ter inzage legging bekend gemaakt in de Staatscourant en in de Wijkse Courant. De vooroverlegpartners provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn reeds eerder benaderd om een reactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan te geven.

Tijdens de periode van ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen. In totaal zijn 4 zienswijzen ontvangen.

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

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

De aangegeven aanpassingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

# Zienswijzen

## 1. Postbus 80300, 3508 TH Utrecht (College van GS, Provincie Utrecht)

Zaak nummer: 27629

Ontvangstdatum: 21 november 2018

### Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich op twee afzonderlijke locaties: de ontwikkeling aan Langbroekerdijk B 6, Langbroek en op de ambtshalve aanpassing op het recreatieterrein Gravenbol (ambtshalve aanpassing nummer 5 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan).

1. Dit onderdeel van de zienswijze richt zich op de ontwikkeling aan Langbroekerdijk B 6, Langbroek.

In de provinciale vooroverlegreactie (brief van 28 augustus 2018) heeft de provincie Utrecht, als indiener van de zienswijze, al aangegeven dat legalisatie van het zonneveld door wijziging van de bestemming 'Bos' naar de bestemming 'Agrarisch - specifieke vorm van agrarisch zonneveld' in strijd is met de ligging van deze gronden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Tegen deze achtergrond heeft indiener van zienswijze toen al verzocht de effecten van dit zonneveld op het NNN via een zogenoemde nee-tenzij toetsing nader te onderzoeken en in het bestemmingsplan een nadere toelichting op en ruimtelijke onderbouwing voor dit zonneveld op te nemen.

De gemeente heeft hierop een reactie gegeven welke is weergegeven in hoofdstuk 5 (paragraaf 5.1) van het ontwerpbestemmingsplan dat op 18 oktober 2018 ter inzage gelegd is. Hierin voerde de gemeente aan dat ten tijde van de constatering van de (onvergunde) aanleg van het zonneveld en de start van het gemeentelijke onderzoek naar legalisatiemogelijkheden de locatie van het zonneveld in de destijds geldende Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 géén deel uitmaakte van de Ecologische Hoofd structuur (huidige NNN). Daardoor is door de gemeente het zonneveld gezien als te legaliseren beschouwd, in combinatie met diverse natuurmaatregelen rondom het perceel die zijn meegewogen in een maatregelenpakket om een gastenverblijf bij de woning aan B 6 te legaliseren.

Gemeente benadrukte verder dat het zonneveld al enige jaren landschappelijk goed ingepast op de locatie aanwezig is en al ver vóór de herbegrenzing van het NNN is opgemerkt.

Indiener van zienswijze brengt begrip op voor de stelling van gemeente dat een nee-tenzij toets om door gemeente aangevoerde argumenten onredelijk is, maar blijft op het standpunt dat niet zonder meer voorbij kan worden gegaan aan het gegeven dat het zonneveld is gesitueerd in het NNN (en naar verwachting negatieve effecten heeft). Daarnaast wijst indiener erop dat op de betrokken gronden een zogenoemde *kwalitatieve verplichting* (hierna: KV) rust, die reeds in 2002 met de eigenaar van de betrokken gronden (B.V. Landgoed Anderstein) is overeengekomen in het kader van de toenmalige Subsidieregeling Natuurbeheer 2000. In dit verband merkt indiener op dat mede als uitvloeisel van deze verstrekte subsidie voor omvorming van de betrokken

landbouwgronden naar natuur (bos) en de hiertoe gevestigde KV de betrokken gronden zijn begrensd als NNN.

Uit recent ambtelijk overleg tussen indiener en gemeente over deze kwestie is gebleken dat gemeente niet op de hoogte was van het bestaan van deze KV ten tijde van het gemeentelijke onderzoek naar legalisatiemogelijkheden van het bestaande veld met zonnepanelen.

Indiener van zienswijze stelt vast dat dit zonneveld, dat circa 330 m<sup>2</sup> beslaat, niet in overeenstemming kan worden bevonden met de voor deze gronden overeengekomen KV. Van provinciezijde bestaat de sterke voorkeur voor strikte naleving c.q. handhaving van de bestaande KV, hetgeen verwijdering (c.q. verplaatsing) van de zonnepanelen impliceert en hernieuwde aanplant van bos ter plaatse.

Tegen deze achtergrond is indiener van zienswijze van mening dat de door dit bestemmingsplan voorgestane planologische inpassing (legalisatie) van de zonnepanelen als ongewenst en strijdig met de provinciale ruimtelijke belangen moet worden aangemerkt.

Gelet op alle in het geding zijnde belangen biedt indiener van zienswijze aan om in overleg met gemeente naar een adequate en aanvaardbare oplossing voor deze ontstane situatie te zoeken.

2. Dit onderdeel van de zienswijze richt zich op de ambtshalve aanpassing op het recreatieterrein Gravenbol (ambtshalve aanpassing nummer 5 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan).

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2015” zijn ter plaatse van het recreatieterrein “Waarden van Gravenbol” uitsluitend seizoensgebonden gebouwen toegestaan tot een maximale omvang van 250 m<sup>2</sup>.

Ten eerste merkt indiener op dat de in artikel 8.2.1 sub a genoemde aanduiding “maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)” (zijnde 250 m<sup>2</sup>), die van toepassing is op de seizoensgebonden bebouwing, ten onrechte niet meer op de verbeelding van het ontwerpplan is terug te vinden. Indiener dringt erop aan deze omissie te corrigeren.

Ten tweede geeft indiener aan dat, hoewel de ontwikkelingsmogelijkheid zeer beperkt en kleinschalig (tot 30 m<sup>2</sup>) is, er een nadere onderbouwing voor de nieuwe mogelijkheid van permanent ruimtebeslag en nader onderzoek naar de mogelijke effecten hiervan op de natuurwaarden (met name in de winterperiode) noodzakelijk is. Dit houdt in: een (korte) nee-tenzij toets, aangezien het recreatiegebied is gelegen in het NNN. Deze toets zal moeten aantonen dat er geen sprake is van significante aantasting van wezenlijke waarden en/of kenmerken van het NNN-gebied. Voorts wijst indiener van zienswijze erop dat ook zal moeten nagaan in hoeverre deze beperkte ontwikkelingsmogelijkheid past binnen de Wet natuurbescherming (Natura 2000).

#### Reactie van de gemeente

1. Naar aanleiding van de zienswijze is op 11 december 2018 een ambtelijk overleg opgestart tussen indiener van zienswijze (provincie) en gemeente. Daarbij is eigenaar van de gronden (tevens aanvrager van de bestemmingsplanprocedure aan Langbroekerdijk B 6) met diens adviseur betrokken.

Het gemeentelijke standpunt in het gevoerde overleg is, zoals al verwoord in de gemeentelijke reactie op de provinciale vooroverlegreactie, dat het zonneveld zou moeten blijven liggen op de huidige locatie omdat deze ruimtelijk gezien optimaal is. Primair wenst de gemeente daarom het zonneveld op de huidige locatie te handhaven. Een eventuele andere locatie vraagt om een nadere afweging die anders is dan gedaan ten tijde van de beoordeling van het principeverzoek, echter: gezien deze zienswijze nopen de omstandigheden ertoe de afweging opnieuw te maken.

Het primaire standpunt van de provincie is dat het zonneveld moet worden verplaatst naar buiten het NNN.

In het overleg is in ieder geval gebleken dat eigenaar van de gronden/aanvrager van de bestemmingsplanprocedure zich niet bewust is geweest van de strijdigheid tussen de locatie van het zonneveld en de afspraken rond de kwalitatieve verplichting, alsmede de ligging van locatie binnen het NNN. Feit blijft echter dat de afspraken er liggen en het perceel in januari 2017 definitief is aangewezen als onderdeel van het NNN.

De kwalitatieve verplichting is op 25 november 2002 ingeschreven in het kadaster en betreft de ontwikkeling en instandhouding van natuurdoelpakket bos zoals opgenomen in bijlagen 20 van de Subsidieregeling Natuurbeheer voor een oppervlakte van ongeveer 2,41ha op het perceel gemeente Langbroek sectie C nr. 33 met een oppervlakte van 3ha, 11a en 40 ca en het perceel gemeente Langbroek sectie C nr. 551.

Het resultaat van het gevoerde overleg is weergegeven in de memo “NNN toetsing Zonneveld” d.d. 10 januari 2019 (auteur: Adviesbureau Haver Droeze i.s.m. Advies & ingenieursbureau EcoGroen), bijlage 2 bij de Ruimtelijke onderbouwing Langbroekerdijk B 6 te Langbroek. Hieronder in het kort de belangrijkste punten:

- *Toetsing effecten bestaand zonneveld op NNN (“nee-tenzijtoets”)*

In de bijgesloten memo zijn de resultaten van de door indiener van zienswijze gevraagde ‘nee-tenzijtoets’ weergegeven. Met uitzondering van het verlies aan oppervlakte kan worden geconcludeerd dat handhaven van het zonneveld op de huidige locatie niet leidt tot significante aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

- *Alternatieve locaties zonneveld*

Er is voorts een verkenning gedaan naar twee mogelijke alternatieve locaties: 1) achter het huis en 2) in het ‘ziekenweitje’. Locatie 1 heeft echter als nadeel dat deze zeer dicht op de amfibieënpoel komt te liggen waarbij onduidelijk is welke gevolgen dat zal hebben. Locatie 2 is weliswaar omgeven door een beukenhaag maar wel zichtbaar vanaf de Langbroekerdijk. Dit roept echter de vraag op naar welke locatie het zonneveld verplaatst zou kunnen worden gelet op de kwaliteiten van het coulisselandschap dat kenmerkend is voor het Langbroekerweteringgebied. Op de huidige locatie is het zonneveld nauwelijks zichtbaar en is deze bovendien landschappelijk goed ingepast door middel van een haag. Vanuit ruimtelijk/landschappelijk oogpunt zou daarom gesteld kunnen worden dat de huidige locatie, hoewel illegaal aangelegd, alleszins goed gekozen is.

- *Scenario handhaven zonneveld op bestaande locatie*

Tijdens het overleg is ook gesproken over het scenario van handhaven van het zonneveld op de bestaande locatie. Gezien de voorgaande twee overwegingen, namelijk:

- geen significante effecten van het bestaande zonneveld op het NNN en
- de twee alternatieve locaties die landschappelijk gezien geen voorkeur hebben;

is overlegd over wat er dan als compensatie voor het oppervlakteverlies aan NNN zou moeten gelden.

Deze compensatie is in het overleg als volgt vastgesteld: vanwege de gemaakte afspraken en de overeengekomen verplichtingen, geldt als richtlijn dat de te nemen plusmaatregelen in een verhouding van 1:3 moeten staan tot de oppervlakte van het zonneveld. Dit komt neer op een oppervlakte van 990 m<sup>2</sup> nieuw in te richten natuur. Daarnaast geldt op grond van Hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming de verplichting tot compensatie van het bosareaal dat als gevolg van het zonneveld verdwijnt.

Het eindresultaat van het overleg is dat voor dit compensatie-scenario gekozen is, waarbij het zonneveld op de huidige locatie mag blijven liggen. Het is haalbaar gebleken om zowel de compensatie van bos als de plussen te realiseren binnen de randvoorwaarden vanuit natuur en landschap zoals deze worden gehanteerd door de provincie Utrecht. Uit de EHS-wijzer van de Provincie Utrecht blijkt dat uitgangspunt voor het kunnen toepassen van het EHS-instrumentarium is dat de afspraken die zijn gemaakt over de te nemen maatregelen, in casu de natuurplussen, binnen het plangebied zelf worden geborgd.

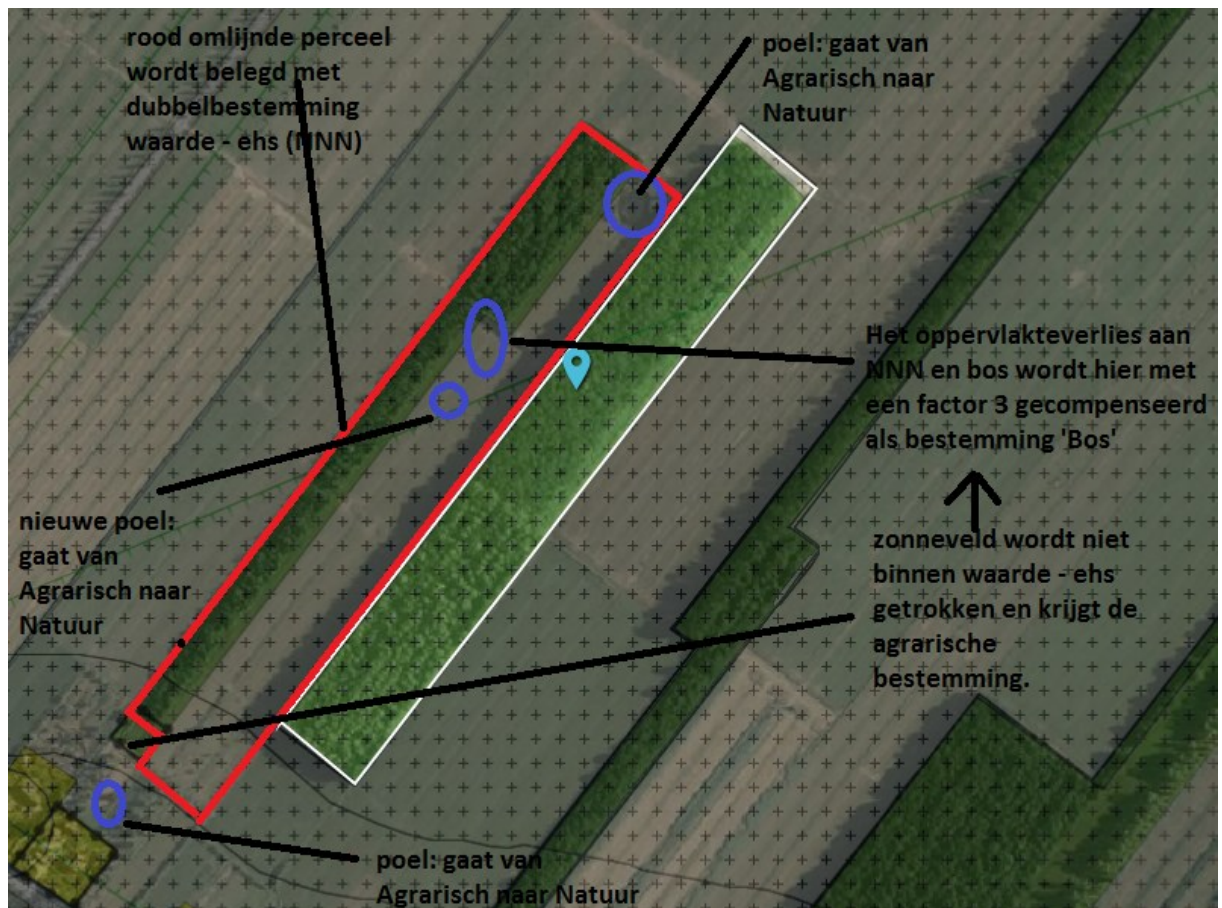
Het plangebied van de locatie Langbroekerdijk B 6 is daarom, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, fors vergroot om de compensatie planologisch te kunnen borgen.

De planologische borging en aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn als volgt:

- De nieuwe NNN-begrenzing van 2017 is vertaald naar een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische hoofdstructuur' voor het in de volgende afbeelding rood omlinjnde perceel. Hierbij wordt aangetekend dat de dubbelbestemming niet gaat gelden ter plaatse van het te legaliseren zonneveld. Dit zonneveld wordt daarmee uit het Natuur Netwerk Nederland' geknipt (formeel moet dat nog zijn beslag krijgen in een aanpassingsronde door PS).

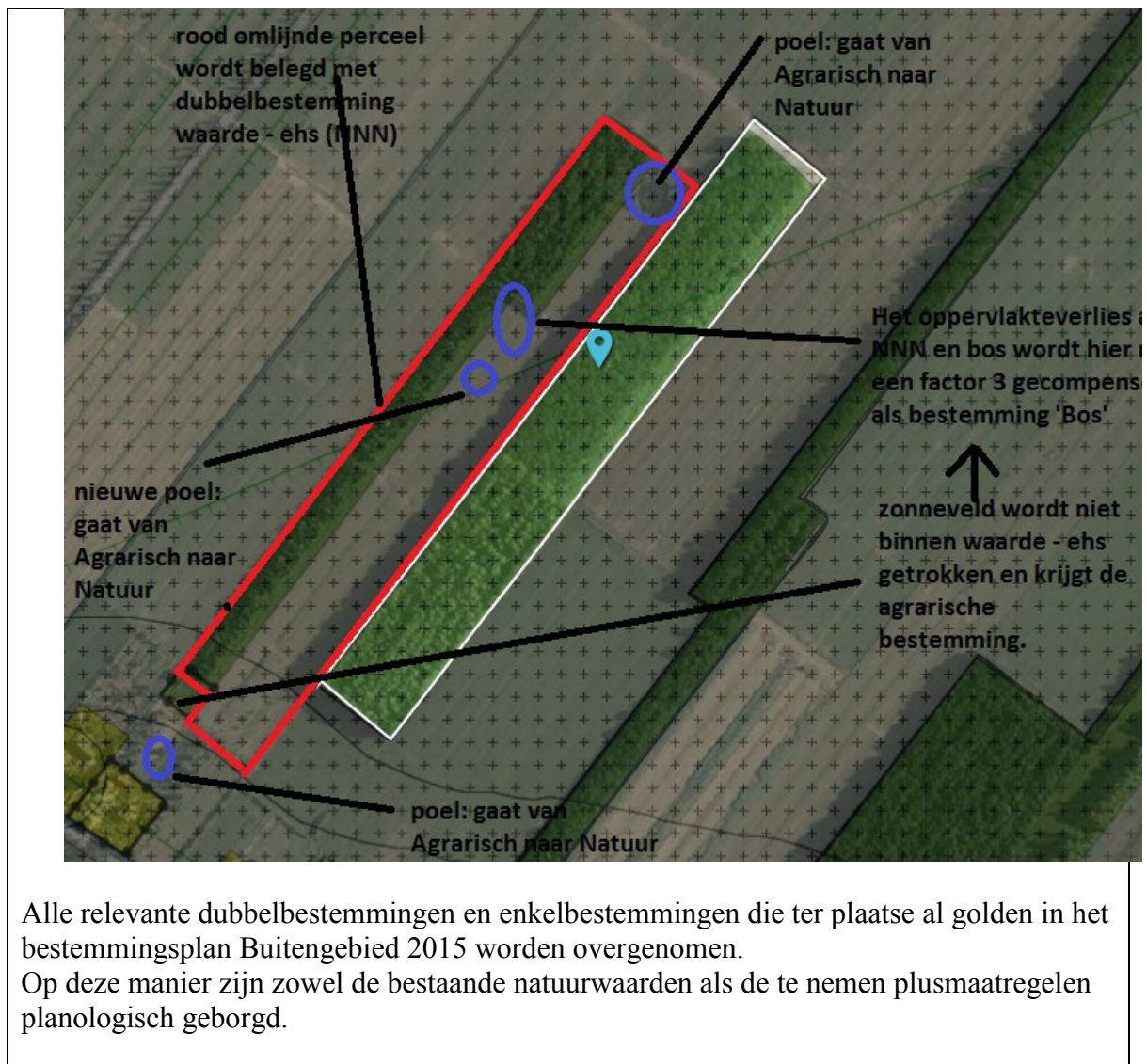


- In navolgende afbeelding is in één beeld weergegeven welke maatregelen zijn genomen als compensatiemaatregelen:
  - drie poelen (bestaande poel nabij de woning, nieuw aan te leggen poel halverwege het perceel 551, en poel geheel aan noordzijde van het plangebied) krijgen de natuurbestemming
  - halverwege het perceel 551, direct noordelijk van de nieuw aan te leggen poel, komt een stuk bosbestemming met minimaal 3x de oppervlakte van het zonneveld, om het oppervlakteverlies aan NNN alsmede het verlies aan bosareaal te compenseren.
  - het zonneveld behoudt de enkelbestemming Agrarisch. De bosbestemming vervalt hier (zoals al het geval was in het ontwerpbestemmingsplan).



Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

Het rood omlijnde perceel en het wit omlijnde perceel worden, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, in het plangebied voor deze locatie betrokken, alsmede de bestaande poel tussen de woning aan B 6 en het rood omlijnde perceel. De verbeelding ondergaat ter plaatse van het nieuwe plangebied de wijzigingen zoals weergegeven in onderstaande afbeelding:



2. De gemeente onderschrijft de constatering en erkent dat een nee-tenzij-toets nog moet uitwijzen of de aanpassing haalbaar is met het oog op de flora & fauna in dit kwetsbare Natura 2000- en NNN-gebied.

Een andere onvolkomenheid waarop indiener van zienswijze wijst is het feit dat in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan het maximum van 250 m<sup>2</sup> aan bouwwerken in het gebied vervallen is. Dit is een erratum in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens het tekenen van de verbeelding is per abuis het cijfer van 250 m<sup>2</sup> weggevalen. Dit is niet de intentie van de ambtshalve aanpassing geweest. Binnen het seizoen is het maximaal te vergunnen maximum 250 m<sup>2</sup> aan bouwwerken binnen het bestemmingsvlak dat de Gravenbol omvat.

Echter, medio december 2018, kort na afloop van de ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan heeft de organisatie die het beheer van recreatieterrein 'Waarden van Gravenbol', inclusief het beheer van de bouwwerken, de afgelopen jaren heeft uitgevoerd, het beheer per 31 december 2018 afgestoten.

Ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is het daarom onduidelijk op welke wijze het beheer van het recreatieterrein wordt voortgezet en of er nog steeds aanleiding zal bestaan om de regeling buiten het seizoen te versoepelen.

Om deze reden is er aanleiding de ambtshalve aanpassing op het recreatieterrein 'Waarden van Gravenbol' (ambtshalve aanpassing nummer 5 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) uit het vast te stellen bestemmingsplan te verwijderen.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze nummer 3 (Walplantsoen 12, 3961 CA Wijk bij Duurstede (VNMW))

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

De locatie Gravenbol (ambtshalve aanpassing nummer 5 in het ontwerpbestemmingsplan) wordt uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd, zowel uit de verbeelding als de toelichting.

Voor wat betreft de regels valt de bestemming Recreatie – Dagrecreatie 1 uit het gehele bestemmingsplan omdat deze bestemming elders in bestemmingsplan 'Verzamelplan 2018' niet voorkomt.

## **2. Walplantsoen 12, 3961 CA Wijk bij Duurstede (VNMW)**

Zaaknummer: 27629

Ontvangstdatum: 21 november 2018

### Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich op de ambtshalve aanpassing op het recreatieterrein 'Waarden van Gravenbol' (ambtshalve aanpassing nummer 5 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan).

Indiener van zienswijze stelt dat er ten opzichte van het vigerende bestemmingplan Buitengebied 2015 sprake is van een forse uitbreiding van (bebouwings)mogelijkheden op het recreatieterrein. In het plan uit 2015 is van 1 mei tot 30 september seizoensgebonden bebouwing mogelijk tot maximaal 250 m<sup>2</sup>, in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is er geen bovenlimiet meer vastgesteld. In het bestemmingsplan uit 2015 was buiten het seizoen geen enkele bebouwing toegestaan, nu wordt 30 m<sup>2</sup> toegestaan.

Indiener van zienswijze vindt dat dit niet gewenst is in dit Natura 2000- en NNN-gebied, en wel om de volgende redenen:

1. Er is geen enkele motivatie voor deze aanpassing opgenomen, behalve dat de verruiming wetstechnisch zou kunnen volgens de algemene regels van het Waterbesluit.
2. De verruiming van recreatiemogelijkheden staat haaks op de vastgestelde Visie Rivierfront, die een verplaatsing van recreatie naar een plek dicht bij de bebouwde kom voorstaat. Door hier nu uit te breiden komt de realisatie van die visie verder weg te liggen.
3. De uitbreiding houdt geen rekening, het wordt in ieder geval niet vermeld, met de plannen voor de grootschalige natuurontwikkeling in de Lunenburgerwaard. Het mogelijk plaatsen van grote aantallen gebouwtjes in en buiten het seizoen komt de natuurontwikkeling in dit hele gebied uiteraard niet ten goede.
4. Voor deze verruiming zijn de wettelijk vereiste toetsen niet gedaan, hetgeen betekent dat niet is komen vast te staan dat de verruiming geen negatieve effecten

heeft of kan hebben voor de gunstige staat van instandhouding in het gebied.

Indiener van zienswijze geeft verder aan teleurgesteld over de systematiek van het telkens maar oprekken van mogelijkheden door het aanpassen van bestemmingplannen op tussentijds verleende vergunningen, vooral omdat dit vrijwel altijd ten koste gaat van natuur en landschap.

Deze systematiek gaat daarbij ook nog eens hand in hand met een werkwijze waarbij er niet controlerend en / of handhavend wordt opgetreden, waarna uiteindelijk bij nieuwe versies van plannen de bestaande situatie dan maar weer wordt gelegaliseerd. Zeker in een Natura 2000- en NNN-gebied zou dit geen terugkerende praktijk mogen zijn in een gemeente die zegt hart voor natuur en landschap te hebben.

Indiener van zienswijze wijst voorts nog op een aantal slordigheden in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan:

5. Er wordt gemeld dat artikel 1.92 van de regels wordt aangepast. Dat is echter onwaar, artikel 1.92 gaat over sexinrichtingen en niet over seizoensgebonden bebouwing.

6. De wijziging van het bestemmingplan zit voornamelijk in artikel 8.2.1 (vroeger 14.2.1) en niet zoals gemeld in artikel 1.91 dat ongewijzigd is gebleven.

7. De formulering van artikel 8.2.1 is onduidelijk wat betreft de term 'gezamenlijk'. Heeft dit betrekking op ieder gebouw of het totale recreatieterrein Gravenbol? Het lijkt ons zeer onwenselijk als bijvoorbeeld 10 clusters van zeecontainers in het gebied mogen blijven staan tussen 1 oktober en 30 april.

Indiener van zienswijze gaat ervan uit dat de zienswijze aanleiding is om deze ambtshalve aanpassing te herzien. Het voorstel van indiener is om de totale oppervlakte bebouwing binnen het recreatieterrein Gravenbol binnen en buiten het seizoen te maximaliseren op wat er op dit moment jaarrond aanwezig is, namelijk op 80 m<sup>2</sup>. Uiteraard moeten alle gebouwen op de juiste manier worden / zijn gemeld bij de bevoegde instanties.

#### Reactie van de gemeente

De betreffende ambtshalve aanpassing is ingegeven door de constatering dat de laatste jaren de in het seizoen (= 1 mei tot 30 september, op grond van begrip 1.91 in het bestemmingsplan Buitengebied 2015) aanwezige bouwwerken ook buiten het seizoen blijven staan.

De nochtans geldende bestemmingsplanregel dat de bouwwerken na afloop van het seizoen verwijderd moeten worden heeft te maken met het feit dat het gebied buiten het seizoen onder water kan lopen waardoor de bouwwerken een gevaar zouden kunnen gaan vormen voor de scheepvaart.

Door Rijkswaterstaat, die hier toeziet op de veiligheid van de scheepvaart op de rivier, wordt echter al enige tijd aangegeven dat als de bouwwerken niet groter dan 30 m<sup>2</sup> zijn (waardoor verwijdering bij dreigend hoogwater eenvoudig zal zijn) het geen bezwaar zou zijn als deze bouwwerken jaarrond aanwezig zijn. De beheerder van het gebied is bij dreigend hoogwater wel gehouden aan een meldplicht bij Rijkswaterstaat.

Tot dusverre, althans dat is de praktijk van de afgelopen jaren, heeft beheerder zich aan deze meldplicht gehouden maar is het ook nog niet voorgekomen dat bouwwerken, die er jaarrond toch zijn blijven staan, verwijderd moesten worden. Het meest in het oog springende bouwwerk is het toiletgebouw (oppervlakte 29,5 m<sup>2</sup>). Dit gebouw staat op een lichte verhoging. Verwijdering is mede daarom de afgelopen jaren niet nodig gebleken.

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ambtshalve aanpassing komt aldus voort uit een legalisatievraagstuk: de vraag die voorligt is of het bezwaarlijk zou zijn om de bestemmingsplanregel aan te passen aan de praktijk, waarin in ieder geval het toiletgebouw al enige jaren niet verwijderd hoefde te worden.

Gezien het wettelijk kader, in deze het Waterbesluit 6.12 lid 2 onder a, en het overleg tussen gemeente en Rijkswaterstaat over de interpretatie van dit artikel, kan de legalisatievraag positief beantwoord worden met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken buiten het seizoen zeer beperkt, dus tot 30 m<sup>2</sup>, moet blijven. De meldplicht blijft onverkort gelden bij hoogwater. Zo is de ambtshalve aanpassing dan ook bedoeld.

In de onderbouwing van de ambtshalve aanpassing, opgenomen in de toelichting bij dit bestemmingsplan is de voorgaande uiteenzetting, waarin de eigenlijke aanleiding van de aanpassing wordt omschreven, evenwel nog niet voldoende helder beschreven.

Hiernaast is de volgende onvolledigheid in het ontwerpbestemmingsplan dat bij deze onderbouwing een 'nee-tenzij-toets' ten aanzien van de gevolgen van deze ambtshalve aanpassing ook ontbreekt. De provincie Utrecht geeft dit in haar zienswijze ook al aan. De gemeente onderschrijft deze constatering en erkent dat een nee-tenzij-toets nog moet uitwijzen of de aanpassing haalbaar is met het oog op de flora & fauna in dit kwetsbare Natura 2000- en NNN-gebied.

Een andere onvolkomenheid waarop indiener van zienswijze wijst is het feit dat in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan het maximum van 250 m<sup>2</sup> aan bouwwerken in het gebied vervallen is. Dit is een erratum in het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens het tekenen van de verbeelding is per abuis het cijfer van 250 m<sup>2</sup> weggevalen. Dit is niet de intentie van de ambtshalve aanpassing geweest. Binnen het seizoen is het maximaal te vergunnen maximum 250 m<sup>2</sup> aan bouwwerken binnen het bestemmingsvlak dat de Gravenbol omvat.

Voor wat betreft de opmerkingen van indiener van zienswijze ten aanzien van de Visie Rivierfront en de grootschalige natuurontwikkeling kan het volgende worden opgemerkt: Beleidsmatig is er inderdaad een wens voor verplaatsing van het recreatieterrein Gravenbol maar dit traject bevindt zich nog in de fase van visievorming, vooroverleg en het maken van afspraken. In de tussentijd dringt zich het -relatief kleine- legalisatievraagstuk op over het zonder goede reden moeten verwijderen van bouwwerken met een beperkte oppervlakte buiten het seizoen. Gezien de praktijk van dit moment is daarom de koppeling met de nog in de maak zijnde plannen voor de Gravenbol niet gelegd. Het bestemmingsplanregime voor de Gravenbol, inclusief de 250 m<sup>2</sup> vergunbare bouwwerken en de buiten het seizoen gelegaliseerde vergunbare bouwwerken tot 30 m<sup>2</sup>, zal t.z.t. als geheel toch op de schop gaan mocht het tot verplaatsing van het terrein komen. Het gebruik van het huidige terrein voor recreatie zou dan immers vervallen. Gezien de fase waarin de plannen voor de gehele Lunenburgerwaard verkeren is het daarop vooruitlopen nog te prematuur.

Indiener van zienswijze wijst er voorts op dat er niet 30 m<sup>2</sup> maar jaarrond 80 m<sup>2</sup> aan bouwwerken staat. Indiener specificeerde dit aanvullend op zijn zienswijze als volgt:

- 2 zeecontainers voor opslag catering / recreatie van 2,44 \* 6,06: totaal 29,6 m<sup>2</sup>
- 1 toiletgebouw 3,03 \* 6,06: totaal 18,4 m<sup>2</sup>
- 2 zeecontainers zeilschool Windemanneke van 2,44 \* 6,06: totaal 29,6 m<sup>2</sup>

Er staat dus permanent 77,6 m<sup>2</sup> demontabel, al dan niet op de juiste manier vergund.

Voor gemeente is dit aanleiding geweest om de ambtshalve aanpassing te heroverwegen. Na nieuw ambtelijk overleg met Rijkswaterstaat is een –nog niet formeel bekrachtigde- concept-oplossing gevonden die uitleg geeft aan het Waterbesluit 6.12 lid 2 onder a. Volgens Rijkswaterstaat zou, vanwege de omvang van het recreatieterrein Gravenbol, een aantal van 4 x 30 m<sup>2</sup> (totaal 120 m<sup>2</sup>, mits op redelijke afstand los van elkaar staande bouwwerken van elk maximaal 30 m<sup>2</sup>) ook nog passen binnen het wettelijk kader. Hiermee zou in ieder geval de aangegeven 80 m<sup>2</sup> ook, buiten het seizoen, gelegaliseerd kunnen worden, mits uiteraard op de juiste wijze vergund en mits een nee-tenzijtoets zou uitwijzen dat er geen nadelige effecten zijn op de natuurwaarden.

Echter, medio december 2018, kort na afloop van de ter inzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan heeft de organisatie die het beheer van recreatieterrein ‘Waarden van Gravenbol’, inclusief het beheer van de bouwwerken, de afgelopen jaren heeft uitgevoerd, het beheer per 31 december 2018 afgestoten.

Ten tijde van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is het daarom onduidelijk op welke wijze het beheer van het recreatieterrein wordt voortgezet en of er nog steeds aanleiding zal bestaan om de regeling buiten het seizoen te versoepelen.

Om deze reden is er aanleiding de ambtshalve aanpassing op het recreatieterrein ‘Waarden van Gravenbol’ (ambtshalve aanpassing nummer 5 in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan) uit het vast te stellen bestemmingsplan te verwijderen.

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

De locatie Gravenbol (ambtshalve aanpassing nummer 5 in het ontwerpbestemmingsplan) wordt uit het vast te stellen bestemmingsplan verwijderd, zowel uit de verbeelding als de toelichting.

Voor wat betreft de regels valt de bestemming Recreatie – Dagrecreatie 1 uit het gehele bestemmingsplan omdat deze bestemming elders in bestemmingsplan ‘Verzamelplan 2018’ niet voorkomt.

### **3. Postbus 1205, 8001 BE Zwolle (Vitens)**

Zaaknummer: 27629

Ontvangstdatum: 27 november 2018

#### Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich op drie van de vijftientig locaties binnen het Verzamelplan 2018: Groenewoudseweg 10, Bredeweg 2 en perceel Rhijnestein (ambtshalve aanpassing nummer 12), alle drie te Cothen

Indiener van de zienswijze constateert dat alle drie locaties vallen binnen de boringsvrije zone 'Cothen'.

De boringsvrije zone is een gebied rondom de grondwaterwinning Cothen. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Wijk bij Duurstede.

Indiener van zienswijze merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan alleen in de toelichting aandacht wordt besteed aan deze boringsvrije zone. Bovendien wordt in de toelichting alleen gerefereerd aan de locatie Groenewoudseweg 10 en niet aan de locaties Bredeweg 2 en perceel Rhijnestein. Deze toelichting is daarnaast niet volledig.

In verband hiermee brengt indiener het onderstaande aandachtspunt naar voren:

Op grond van de Provinciale Milieu Verordening (PMV) gelden voor boringsvrije zones regels die moeten voorkomen dat de kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet of boorputten, open of gesloten bodemenergiesystemen of andere grondwerkzaamheden beneden de dieptegrens van 40m-mv nu of in de toekomst plaatsvinden of gerealiseerd worden.

Wij verzoeken u daarom onderstaand tekstvoorstel in het (ontwerp)bestemmingsplan op te nemen, alsmede de boringsvrije zone op de Verbeelding en in de Regels toe te voegen, zodat duidelijk wordt dat bij dit type activiteiten regels uit de PMV van toepassing zijn.

Indiener van zienswijze geeft het volgende tekstvoorstel voor in de toelichting bij het bestemmingsplan:

*“Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van de drinkwaterproductielocatie Cothen van Vitens. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Cothen van Vitens. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Wijk bij Duurstede. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.*

*Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in artikel 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.”*

Indiener van zienswijze verzoekt om voor de betreffende drie locaties locaties een 'gebiedsaanduiding milieuzone – boringsvrije zone' op te nemen op de verbeelding.

Indiener van zienswijze geeft het volgende tekstvoorstel voor de regels:

*“Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het grondwaterwingebied Cothen. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.*

*Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 40 meter onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.”*

#### Reactie van de gemeente

De gemeente onderschrijft de constatering dat de drie locaties rond Cothen gelegen zijn in de boringsvrije zone rond het waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied van Cothen, maar is van mening dat de boringsvrije zone niet behoeft te worden opgenomen in de vast te stellen versie van voorliggend bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2015’ (nochtans geldend voor twee van de genoemde drie locaties: perceel Rhijnestein en Groenewoudseweg 10) en het bestemmingsplan Cothen (nochtans geldend voor locatie Bredeweg 2) heeft de gemeente er ook voor gekozen om de boringsvrije zone niet op de verbeelding van deze bestemmingsplannen op te nemen.

De beperking in gebruiksmogelijkheden binnen de boringsvrije zone vloeit immers rechtstreeks voort uit de Provinciale Milieuverordening 2013, specifiek paragraaf 5, artikel 19 t/m 22. Het bestemmingsplan zou op dit punt dan slechts een aanvullende signalerende functie hebben.

Bovendien heeft de Provincie Utrecht in de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, Herijking 2016 (PRV, artikel 1.11 onder 3), evenals in de voorgaande versie van de PRV (versie: Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013, artikel 2.2) het opnemen van de boringsvrije zone in gemeentelijke ruimtelijke plannen niet verplicht gesteld.

In de PRV is daarentegen wel een ‘beschermingszone drinkwaterwinning’ opgenomen (op de kaart Bodem en water) waarbinnen de gemeente wel een bestemmingsplanregeling moet treffen. De genoemde drie locaties liggen evenwel buiten deze beschermingszone drinkwaterwinning, in een gebied dat in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013, Herijking 2016 (PRS) tot de ‘matig kwetsbare drinkwatervoorraad’ wordt gerekend.

In de onderstaande afbeelding, ontleend aan de kaart ‘Bodem en water’ van de PRV, zijn de drie locaties rood omcirkeld. Donkerblauw gearceerd is de beschermingszone drinkwaterwinning. De lichtblauwe lijn is de buitengrens van de boringsvrije zone, overeenkomend met de matig kwetsbare drinkvoorraad.



Gelet op het gegeven dat de provincie in de boringsvrije zone geen nadere regels met betrekking tot ruimtelijke plannen van gemeenten stelt (ex PRV, 1.11 onder 3) alsmede dat de beperking in gebruiksmogelijkheden binnen de boringsvrije rechtstreeks voortvloeit uit de Provinciale Milieuverordening 2013, paragraaf 5, artikel 19 t/m 22, ziet de gemeente geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de drie locaties aan te passen voor wat betreft de regels en verbeelding.

Van de genoemde drie locaties zijn er twee met bouwmogelijkheden: Bredeweg 2 te Cothen en Groenewoudseweg 10 te Cothen. Voor deze locaties kiest de gemeente er wel voor om de toelichting aan te vullen met het door indiener aangeleverde tekstvoorstel. Op die wijze wordt in ieder geval enig gevolg gegeven aan de signalerende functie van dit bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

De ruimtelijke onderbouwingen van de locaties Bredeweg 2, Cothen en Groenewoudseweg 10, Cothen, worden aangevuld met de volgende tekst.

*“Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van de drinkwaterproductielocatie Cothen van Vitens. De boringsvrije zone is een zone rondom de grondwaterwinning Cothen van Vitens. Deze grondwaterwinning is de bron van de drinkwatervoorziening voor onder andere de gemeente Wijk bij Duurstede. In de boringsvrije zone beschermt een ondergrondse kleilaag de onderliggende waterwinning.*

*Om te voorkomen dat een kleilaag die de onderliggende waterwinning beschermt, wordt doorboord en ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar Provinciale Milieu Verordening 2013 (PMV) in artikel 19 t/m 22 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 40 meter onder het maaiveld en het toepassen van bodemenergiesystemen. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.”*

Deze tekst is in beide ruimtelijke onderbouwingen ondergebracht in het onderdeel ‘Waterparagraaf’.

#### **4. Langbroekerdijk A 47a, 3947 BD Langbroek**

Zaaknummer: 27629

Ontvangstdatum: 27 november 2018

##### Inhoud van de zienswijze

De zienswijze richt zich op de ontwikkeling aan Langbroekerdijk A naast 47.

1. Indiener van zienswijze geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan vanuit wordt gegaan dat de voorzijde van de nieuwe schuurwoning als berging wordt ingericht in verband met geluid wegverkeer. Indiener vraagt of het ook mogelijk is om de voorzijde als verblijfsruimte in gebruik te nemen wanneer voldaan wordt aan de geluidseis.

2. In het ontwerpbestemmingsplan staat voor de nieuwe schuurwoning een maximale goothoogte opgenomen van 2,5 meter. Indiener verzoekt dit te wijzigen naar 2,8 meter conform het architectonisch ontwerp.
3. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat dat de inhoud van een nieuwe woning maximaal 600 m<sup>3</sup> mag bedragen. De nieuwe schuurwoning is, zoals het architectonisch ontwerp uitwijst, ca. 1200 m<sup>3</sup> (gerekend vanaf peil). Indiener verzoekt daarom de inhoudsbeperking voor locatie te wijzigen.
4. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een te respecteren minimale afstand van 3 meter tot aan de zijdelingse perceelgrens opgenomen. De hoek van de betonnen “parkeerbak” (de fundering van de vroegere schuur) waarop de nieuwe woning moet worden gebouwd ligt echter dicht op de perceelsgrens. Indiener verzoekt geen afstand op te nemen of in ieder geval de afstand tot de zijdelingse perceelgrens te verkleinen naar ca. 1 meter.
5. De vrijstaande berging (achter de woning) staat in het ontwerpbestemmingsplan voor een deel over de bouwvlek. Wanneer de huidige locatie van de berging niet past binnen de bestemmingsplanregels, dan de bouwvlek aanpassen aan de huidige positie van deze berging.

#### Reactie van de gemeente

Naar aanleiding van alle 5 punten van de zienswijze is de bestemmingsregeling voor de locatie opnieuw tegen het licht gehouden.

Hierbij is, in antwoord op de 5 punten van indiener van de zienswijze, het volgende overwogen:

1. Omdat de beoogde voorgevel van de schuurwoning relatief dicht op de weg ligt is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd, ondanks het gegeven dat de Wet geluidhinder dit niet strikt voorschrijft vanwege het 30 km per uur-regime op de weg ter plaatse. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de te realiseren woning aan de Langbroekerdijk A 47 berekend. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op zijn hoogst 43 dB bedraagt en de hoogst berekende geluidbelasting 56 dB. Een geluidwering van 23 dB wordt in het geval van nieuwbouw in veel situaties bereikt.  
Hierbij is uitgegaan van het aanvankelijke uitgangspunt dat de voorzijde van de woning als berging zou worden uitgevoerd en niet als woonvertrek.

Voor wat betreft de huidige wens van indiener van zienswijze om in de voorzijde (wegzijde) van de schuurwoning alsnog een woonvertrek te realiseren in plaats van een berging geldt de volgende zinsnede uit de ruimtelijke onderbouwing (deze phrase is overgenomen uit het onderliggende akoestisch onderzoek):

*“Wanneer er wel sprake is van een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht kan het bevoegd gezag in de bouwvergunningfase vragen om te onderbouwen of de gevelwering voldoende is om een acceptabel woon en verblijfsklimaat te garanderen.”*

Gezien de vraag van indiener van zienswijze houdt dit in dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanpassingen behoeft, de wens is denkbaar maar de afweging verschuift naar de bouwvergunningfase.

Overigens geldt voor de bouwvergunningaanvraag verder ook dat het raamontwerp aan de voorgevel nog aangepast moet worden. Dat heeft de welstandscommissie op 26 juli 2018 al in haar principe welstandsadvies (aangehecht als bijlage bij de ruimtelijke

onderbouwing voor locatie) meegegeven. Gevoegd bij de wens om de voorzijde van de woning alsnog als verblijfsruimte in plaats van berging te gebruiken, behoeft de voorzijde dus nog om meerdere redenen aandacht in aanloop naar de bouwvergunningaanvraag. Het bestemmingsplan hoeft evenwel niet hierop aangepast te worden, omdat in het ontwerp van dit bestemmingsplan geen beperkende regels voor de voorzijde zijn opgenomen.

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

2. Voor het beantwoorden van de vraag of een ophoging van de goot van 2,5 meter naar 2,8 meter mogelijk is, is ten eerste bekeken of het besluit van het college op het principeverzoek bindende uitspraken bevatte over de goothoogte. Dit is niet het geval. In het collegebesluit wordt enkel ingezet op het uiterlijk van de woning: de woning moet op de fundering van de gesloopte schuur terecht komen en moet het uiterlijk hebben van een schuur, zodat het vroegere bebouwingsensemble weer opnieuw ontstaat (weliswaar met in de nieuwe situatie bewoning van de schuur). Om deze reden is ten tijde van het principeverzoek al advies ingewonnen bij Landschap Erfgoed Utrecht (LEU). Dit advies is als bijlage aan de regels van het bestemmingsplan toegevoegd.

Na het collegebesluit op het principeverzoek heeft initiatiefnemer ambtelijk bij de gemeente geïnformeerd wat de goot- en nokhoogte van de schuurwoning dan zou moeten zijn. Op 25 oktober 2017 heeft de gemeentelijke ambtelijk (via een mail) aan initiatiefnemer meegedeeld dat een goot- resp. nokhoogte van 2,5 meter en 7,5 meter passend zou zijn voor een schuurwoning. Met deze maten is initiatiefnemer met zijn architect aan de slag gegaan.

Over het uiterlijk van de schuurwoning is door initiatiefnemer en architect vervolgens al in een vroeg stadium advies ingewonnen bij de welstandscommissie. Hiertoe is op 4 juni 2018 informeel en op 25 juli 2018 door betrokken architect een ontwerp aan de welstandscommissie voorgelegd.

In het architectonisch ontwerp dat op 25 juli 2018 tijdens de vergadering van de welstandscommissie is beoordeeld is de goothoogte op 2,8 meter gesteld. Voor de welstandscommissie was dit echter geen beletsel om het (voorlopige) ontwerp te accorderen middels een principe- gecombineerd welstand- en monumentenadvies oprichten woning en bijgebouw (datum: 26 juli 2018, kenmerk WIJ8-0035-2) . Het gebouw heeft immers de uitstraling van een schuur.

Gezien deze voorlopige conclusie van de welstandscommissie is de conclusie dat de wens van indiener van zienswijze om de goothoogte op 2,8 meter te stellen, gehonoreerd kan worden. Aantrekend moet wel worden dat het vast te stellen bestemmingsplan de goothoogte van 2,8 meter in principe toelaat maar het definitieve welstandsadvies, dat ten tijde van de behandeling van de bouwvergunning gestalte moet krijgen, het definitieve oordeel velt over of deze maximale goothoogte daadwerkelijk gehaald mag worden in het definitieve architectonisch ontwerp.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

De maximale goothoogte binnen de aanduiding 'sba-1w' wordt gesteld op 2,8 meter in plaats van op 2,5 meter. Ambtshalve worden, voor de duidelijkheid van het plan, de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan waren deze waarden nog opgenomen in de regels.

Onder 12.2.2 wordt het volgende aangepast:

c. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' de goothoogte maximaal de waarde mag bedragen die is aangegeven;

d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' de bouwhoogte maximaal de waarde mag bedragen die is aangegeven;

3. Voor het beantwoorden van de vraag zijn de overwegingen op hoofdlijnen identiek aan die onder punt 2: de welstandscommissie is in principe akkoord met de uitvoering van de woning in de vorm zoals deze op 25 juli 2018 is voorgelegd aan de commissie. In dit voorlopige ontwerp volgt de fundering van de nieuwe schuurwoning de fundering van de gesloopte schuur (in het veld: de buitenzijden van de "parkeerbak"). Dat daarmee de inhoud van de schuurwoning "toevallig" op 1200 m<sup>3</sup> eindigt, is geen beletsel omdat de verschijningsvorm van de woning nog steeds die van een schuur is. Daarnaast geldt ter plaatse niet de maximale inhoudsmaat van 800 m<sup>3</sup> voor woningen in het buitengebied op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De nieuwe woning ligt namelijk binnen de rode contour. Binnen de rode contouren schrijft de provincie geen maximale inhoudsmaat voor. Ook hanteert de gemeente Wijk bij Duurstede in de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van Langbroek, Cothen en Wijk bij Duurstede in het algemeen geen maximale inhoudsmaat.

Gelet op het bebouwingsbeeld van Langbroek is een woning van 1200 m<sup>3</sup> geen uitzondering. In de omgeving komen al veel forse woonboerderijen voor. De nieuwe schuurwoning detoneert derhalve, mits nog steeds uitgevoerd als schuurwoning, niet.

Gezien deze redenering is de conclusie dat de wens van indiener van zienswijze om de inhoudsmaat voor de woning los te laten, gehonoreerd kan worden. Rondom de fundamenteën van de "parkeerbak" wordt echter wel een strak bouwvlak getrokken waarmee de woning niet groter kan worden dan de vroegere gesloopte schuur. In combinatie met een goothoogte van 2,8 meter en een nokhoogte van 7,5 meter is een inhoudsmaat van 1200 m<sup>3</sup> dan aanvaardbaar.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

De maximale inhoudsmaat, zoals deze vastgelegd was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan, wordt ter plaatse van de locatie losgelaten door in artikel 11.2.2 onder a) de locatie uit te zonderen:

a. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>. Deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 'één woning';

Op de verbeelding van de locatie wordt de al bestaande fundering van de gesloopte schuur strak omlijnd met een bouwvlak met de afmetingen 18,06 meter diepte en 9,58 meter breedte.

Onder artikel 12.2.1 wordt toegevoegd:

d. indien binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven mag een hoofdgebouw enkel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd.

4. Voor het beantwoorden van de vraag zijn de overwegingen op hoofdlijnen identiek aan die onder punt 2 en 3: de welstandscommissie is in principe akkoord met de uitvoering van de woning in de vorm zoals deze op 25 juli 2018 is voorgelegd aan de commissie. In dit voorlopige ontwerp volgt de fundering van de nieuwe schuurwoning de fundering van de gesloopte schuur (in het veld: de buitenzijden van de “parkeerbak”) volledig. In lijn met punt 3 wordt deze bestaande fundering ook nog aanvullend vastgelegd met een bouwvlak.

Dat daarmee de afstand tot de zijdelingse perceelgrens kleiner is dan de standaardregel van minimaal 3 meter wordt in dit geval als passend maatwerk beschouwd.

Gezien deze redenering is de conclusie dat de wens van indiener van zienswijze om de afstand tot zijdelingse perceelgrens te verkleinen bij wijze van maatwerk, gehonoreerd kan worden. Rondom de fundamenteen van de “parkeerbak” wordt echter wel een strak bouwvlak getrokken waarmee de woning niet nog dichter tot de zijdelingse perceelgrens kan komen dan de vroegere gesloopte schuur.

Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zoals aangegeven in het onderstaande kader.

Onder artikel 12.2.2 wordt toegevoegd:

e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van niet aangegebouwde zijden van woningen dient ten minste 3 m te bedragen. Deze regel is niet van toepassing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 'één woning'.

Deze regel moet gelezen worden in samenhang met het vastgelegde bouwvlak.

5. Nogmaals is de ondergrond van het architectonisch ontwerp onder de begrenzing van het ontwerpbestemmingsplan gelegd. Hieruit is gebleken dat een geringe aanpassing (westwaarts) van de begrenzing van de aanduiding ‘sba-1w’ noodzakelijk bleek. Op deze wijze valt het bij de schuurwoning bedachte bijgebouw geheel binnen de bouwvlak van de schuurwoning.

De verbeelding is als volgt aangepast: de begrenzing van de ‘specifieke bouwaanduiding – 1 woning’ (sba-1w) is gering westwaarts verschoven, zodat het bij de nieuwe schuurwoning bedachte bijgebouw binnen deze aanduiding komt te vallen.

## Ambtshalve wijzigingen

### 1. Aanpassing opzet voorwaardelijke verplichtingen

Gelet op de voorschriften van het SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en de wens van de gemeente Wijk bij Duurstede worden de voorwaardelijke verplichtingen in het vast te stellen bestemmingsplan anders vormgegeven dan in het ontwerpbestemmingsplan.

Alle voorwaardelijke verplichtingen worden aangeduid op de verbeelding, waardoor adresgebruik in de regels zoveel mogelijk beperkt wordt en de verbeelding zoveel mogelijk informatie bevat.

Het betreft de volgende vier locaties. In groen zijn de aanpassingen in de regels weergegeven. De inhoud van de voorwaardelijke verplichtingen wijzigt hierdoor overigens niet ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 12.4.4 Voorwaardelijke verplichtingen Lekdijk West 40, Wijk bij Duurstede

1. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' is het verboden de gronden in gebruik te nemen voor nieuwe functies of de bouw van nieuwe gebouwen, tenzij is aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 1' is het in gebruik nemen van gronden conform de binnen het plangebied geldende bestemmingen niet eerder toegestaan, dan nadat uit nader bodembodemonderzoek (NTA 5755) en verkennend asbestonderzoek (NEN 5707) is gebleken dat de bodem geschikt is voor de respectievelijke functies, dan wel, als deze niet geschikt is gebleken, deze door sanering geschikt is gemaakt.

#### 12.4.5 Voorwaardelijke verplichting Langbroekerdijk A 47, Langbroek

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 2' is het verboden de in dit lid genoemde gebouwen op de genoemde percelen te gebruiken, voor zover niet binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform de bijbehorende landschappelijke inrichtingsplannen/ adviezen in de hier genoemde bijlage: de woning ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - één woning', bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan Langbroekerdijk A 47;

#### 12.4.6 Voorwaardelijke verplichting Wijkersloot 7 en 7a, Wijk bij Duurstede

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 3' is het verboden de gronden te gebruiken voor woondoeleinden, als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afscherming' op het perceel, geen begroeiing met een voldoende afschermende werking, gelet op de nabijgelegen spuitzone, wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 4 meter.

#### 12.4.7 Voorwaardelijke verplichting Graaf van Lynden van Sandenburgweg 11, Wijk bij Duurstede

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting 4' is het verboden de gronden te gebruiken voor woondoeleinden, als ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afscherming' op het perceel, geen begroeiing met een voldoende afschermende werking, gelet op de nabijgelegen spuitzone, wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 3 meter.

### 2. Integreren van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' in 'Waarde – Archeologie 2'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' blijkt qua inhoud identiek aan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Omwille van de versimpeling van het bestemmingsplan is ter plaatse van de locatie waar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen (locatie: Kerkweg 36 te Cothen) deze daarom vervangen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', die al in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen voor overige locaties.

De aanpassing geldt voor de regels (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' is geschrapt) en verbeelding ter plaatse van Kerkweg 36, Cothen.

### **3. Schrappen bouwregel afstand tot de weg**

De oorspronkelijk uit het bestemmingsplan Buitengebied 2015 afkomstige bouwregel:

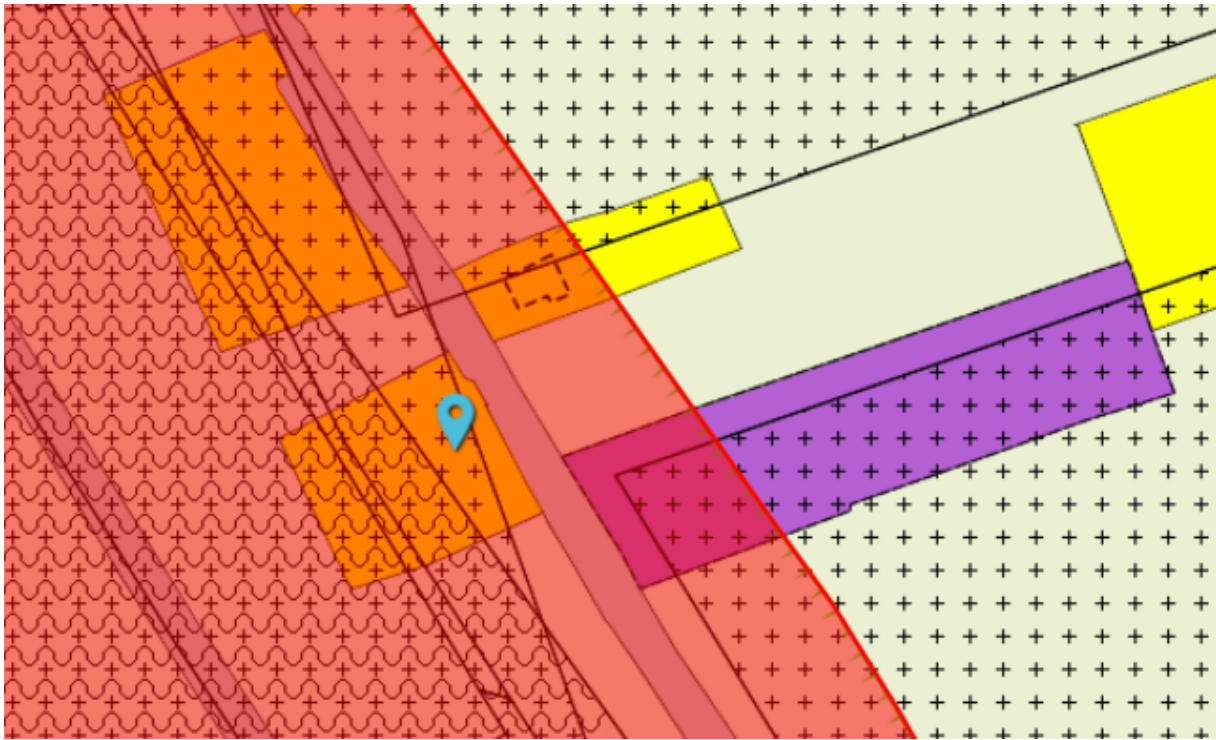
#### **26.4 Afstand tot de weg**

De afstand van de voorgevel van hoofdgebouwen tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 20 meter.

wordt uit het vast te stellen bestemmingsplan geschrapt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De regel blokkeert anders de bouwplannen aan de Lekdijk West 40 en Bredeweg 2. Schrappen van de bouwregel heeft geen nadelige effecten op de overige locaties in het bestemmingsplan.

### **4. Opnemen van vrijwaringszone dijk ter plaatse van Lekdijk West 40, Wijk bij Duurstede**

Bij het tekenen van de locatie Lekdijk West 40 is de zone, die wèl opgenomen was in de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2015, weggefallen. De zone wordt in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog ingetekend ter plaatse van de locatie. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was de 'vrijwaringszone – dijk' al wel goed opgenomen.



*De 'vrijwaringszone – dijk' (rode arcering) in het bestemmingsplan Buitengebied 2015*