

## BESTEMMINGSPLAN

# HERSTRUCTURERING WIJKCENTRUM DE HORDEN

## TOELICHTING



## GEMEENTE WIJK BIJ DUURSTEDÉ

### IDENTIFICATIECODE:

NL.IMRO.0352.wbddehorden-bva1

### PLANSTATUS:

<u>STATUS:</u>	<u>DATUM:</u>
CONCEPT	20-04-2017
ONTWERP	31-05-2017
VASTGESTELD	05-09-2017

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
	1.1 Aanleiding en doel	3
	1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
	1.4 Onderdelen van dit bestemmingplan	5
	1.5 Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>HERSTRUCTURERING WIJKCENTRUM DE HORDEN</b>	<b>7</b>
	2.1 Huidige situatie	7
	2.2 Herstructureringsplan	9
	2.3 Toekomstige situatie	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>16</b>
	3.1 Nationaal beleid	16
	3.2 Provinciaal beleid	17
	3.3 Gemeentelijk beleid	20
	3.4 Duurzame stedelijke ontwikkeling	27
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>29</b>
	4.1 Bedrijven en milieuzonering	29
	4.2 Geluid	30
	4.3 Luchtkwaliteit	33
	4.4 Externe veiligheid	35
	4.5 Bodem	36
	4.6 Waterparagraaf	37
	4.7 Archeologie	38
	4.8 Flora & Fauna	39
	4.9 Verkeer en parkeren	42
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>45</b>
	5.1 Financiële uitvoerbaarheid	45
	5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
<b>6</b>	<b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>46</b>
	6.1 Plansystematiek	46
	6.2 Verbeelding	46
	6.3 Regels	46

## **BIJLAGEN**

- I. Beeldkwaliteitplan Winkelcentrum De Horden Wijk bij Duurstede.
- II. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.
- III. Verkennend bodemonderzoek Sporthal De Horden.
- IV. Verkennend en nader bodemonderzoek De Horden.
- V. Quickscan flora en fauna.
- VI. Parkeerbalans Centrum De Horden, cijfermatig overzicht.

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en doel**

Initiatiefnemer AKM Reales bv uit Barendrecht is voornemens om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe invulling te geven aan de gronden van en rondom de voormalige sporthal, gelegen naast het winkelcentrum De Horden in Wijk bij Duurstede. De sporthal is sinds juli 2015 niet meer als zodanig in gebruik en staat sindsdien leeg.

Het voornemen is om binnen het beoogde plangebied in totaal 64 woningen te realiseren en de ruimte voor detailhandel en (zelfstandige) horeca in dit gebied uit te breiden van circa 300 m<sup>2</sup> naar circa 600 m<sup>2</sup>, ofwel een toevoeging van circa 300 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimten. Ten behoeve van de herstructurering van wijkcentrum De Horden zal door de gemeente de Zeeuwse Steen, aan de noord-/noordwestzijde van het plangebied, worden omgelegd. Tevens zal de gemeente het bestaande parkeerterrein voor het winkelcentrum, aan de zuidzijde van het plangebied, opnieuw inrichten en vernieuwen. De voorgenomen herstructurering vindt plaats in overleg met winkeliers en omwonenden.

De voorgenomen herstructurering 'Wijkcentrum De Horden' is in lijn met de gemeentelijke ambities en doelstellingen, zoals deze zijn omschreven in onder meer de 'Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020' en de 'Structuurvisie Detailhandel 2013'. Kort samengevat is het gemeentelijke streven erop gericht om op passende wijze invulling te geven aan de gewenste, en tevens noodzakelijke, binnenstedelijke woningbouw en tevens om wijkcentra (zoals buurtwinkelcentrum De Horden) van een kwaliteitsimpuls te voorzien.

In haar 'Coalitieakkoord 2014-2018' heeft het gemeentebestuur van Wijk bij Duurstede opgenomen dat gestreefd wordt naar een vitale, bruisende binnenstad. Gezonde buurtwinkelcentra, waaronder De Horden, en winkelvoorzieningen in de kleine kernen hebben daarbij een hoge prioriteit. Om voorzieningen op peil te kunnen houden wil het gemeentebestuur bouwplannen blijven ontwikkelen. Daarbij is in de actuele woonvisie aangegeven welk soort woningen gebouwd moet worden alsmede waar en hoeveel per jaar realistisch is.

De herstructurering 'Wijkcentrum De Horden' is niet inpasbaar binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan voor dit deel van Wijk bij Duurstede. Een partiële herziening van dit bestemmingsplan is dan ook nodig om deze herstructurering realiseerbaar te maken.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de noodzaak om te komen tot een passend bestemmingsplan voor de herstructurering 'Wijkcentrum De Horden'.

### **1.2 Ligging en begrenzing plangebied**

De voormalige sporthal en het buurtwinkelcentrum liggen centraal en goed bereikbaar in de wijk De Horden. Het centrum heeft een compacte en overzichtelijke opzet, met voldoende parkeergelegenheid voor en achter de winkels. De uitstraling van het winkelcentrum (o.a. luifels) en de inrichting van de openbare ruimte zijn echter sterk verouderd en van matige kwaliteit.

Het plangebied voor herstructurering van wijkcentrum De Horden is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Ligging plangebied herstructurering 'Wijkcentrum De Horden' (Bron: Google Earth).



### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied 'Herstructurering wijkcentrum De Horden' geldt het bestemmingsplan 'Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016', zoals dat op 28 juni 2016 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede is vastgesteld. Binnen dit vigerende bestemmingsplan zijn aan dit plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- 'Sport';
- 'Gemengd-1', met als aanduidingen 'Detailhandel' en 'Horeca';
- 'Verkeer - Verblijfsgebied'.
- 'Groen'.

Aansluitend is aan een deel van het plangebied tevens de 'Waarde - Archeologie-4' toegekend. Dit betekent dat de betreffende gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

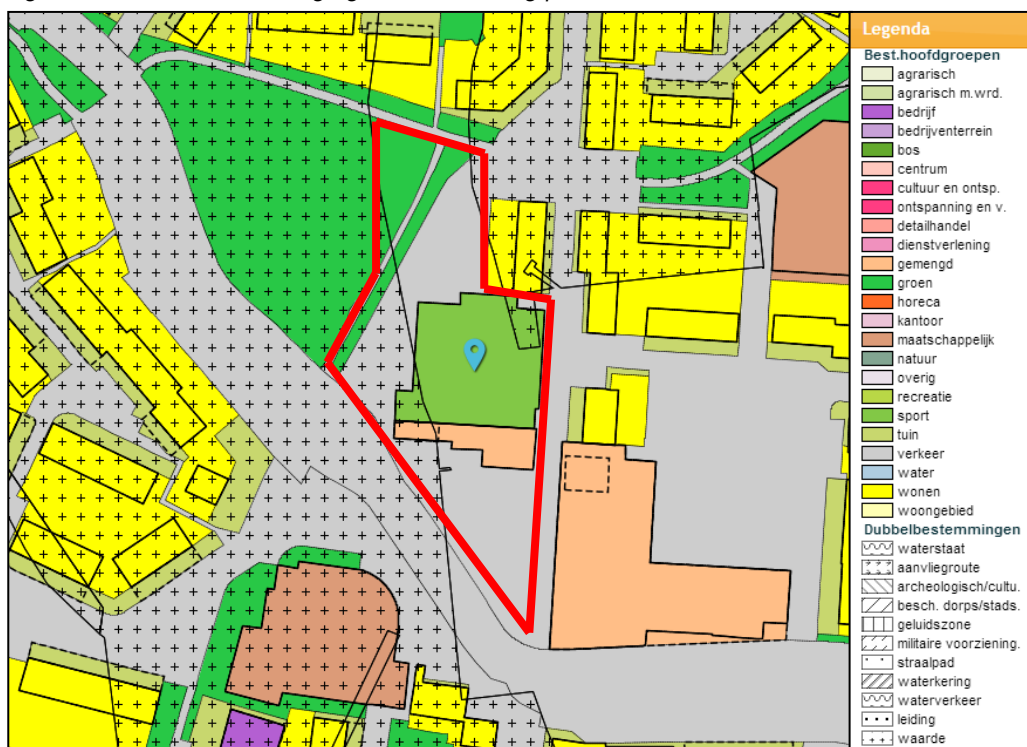
De bestemming 'Sport' betekent dat de betreffende gronden in hoofdzaak bestemd zijn voor een sportzaal- en/of -school, met inbegrip van ondergeschikte horeca in de vorm van sportkantines, met daarbij behorende terrassen. Op deze gronden mogen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gebouwen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 12 m.

De bestemming 'Gemengd-1' betekent dat de betreffende gronden, in afstemming op het plangebied voor herstructurering, bestemd zijn voor detailhandel (uitsluitend op de begane grond), bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten', dienstverlening en horeca, behorend tot categorie 1A, 1B1, 2A en 2B uit de 'Staat van Horeca-activiteiten'. Op deze gronden mogen binnen de aanduiding 'bouwvlak' gebouwen worden gebouwd tot een bouwhoogte van maximaal 8 m.

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' betekent dat de betreffende gronden, in afstemming op het plangebied voor herstructurering, in hoofdzaak bestemd zijn voor wegen met een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden, met daarbij inbegrepen, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes en dergelijke. Daarnaast zijn de betreffende gronden bestemd voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bestemming 'Groen' betekent dat de betreffende gronden, in afstemming op het plangebied voor herstructurering, bestemd zijn voor groen- en speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en paden, bestaande in- en uitritten alsmede nutsvoorzieningen.

Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat de beoogde herstructurering van wijkcentrum De Horden in strijd is met het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het wijzigen van de gebruiksfunctie van gronden binnen de bestemmingen 'Sport', 'Gemengd-1', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'.
- Het bouwen buiten de planologisch toegestane bouwvlakken en (deels) afwijkend van de toegestane bouwhoogten.

Aansluitend moet bij de herstructurering op de juiste wijze worden geanticipeerd op de archeologische verwachtingswaarde, zoals deze is toegekend aan een deel van het plangebied.

#### 1.4 Onderdelen van dit bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Herstructurering wijkcentrum De Horden' bestaat de onderdelen 'Toelichting', 'Regels' en 'Verbeelding'.

In de *Toelichting* wordt het plangebied en de daarin voorgenomen ontwikkelingen nader beschreven en wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens aan de hand van het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan nader getoetst. Tot slot bevat de Toelichting een uitleg van de Regels. De *Regels* vormen, samen met de *Verbeelding*, het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

Deze Toelichting van het bestemmingsplan ‘Herstructurering Wijkcentrum De Horden’ is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving plangebied. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkelingen.
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. In dit hoofdstuk wordt het herstructureringsplan getoetst aan nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten: In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de fysieke uitvoerbaarheid van het herstructureringsplan getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen.
- Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het herstructureringsplan
- Hoofdstuk 6: Juridische planbeschrijving.

## 2 HERSTRUCTURERING WIJKCENTRUM DE HORDEN

### 2.1 Huidige situatie

#### Wijk bij Duurstede

Wijk bij Duurstede ligt als een eindpunt aan de landschappelijk route (N229) naar Utrecht. De stad dankt zijn ontstaan echter aan de ligging aan de rivier. Deze ligging is de oorzaak dat de stad zich niet concentrisch, maar radiaal heeft uitgebreid. De uitbreidingen van de kern hebben zich aan de noord-westzijde op de oeverwallen ontwikkeld, geleid door de oude wegenstructuur, die nog in de ruimtelijke opbouw ervaren kan worden. De uitbreidingen zijn voornamelijk het gevolg van de opvangtaak van Wijk bij Duurstede in de laatste decennia.

Door de excentrische ontwikkeling van de binnenstad zijn 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. De ontwikkelstructuur van de stad en het ontstane stadsbeeld zijn als volgt weer te geven (zie ook figuur 2.1):

- Gebied A: Oude kern Wijk bij Duurstede: bastidestad aan de Lek.
- Gebied B: De 1e schil: oude woonwijken Frankenhof - De Engk.
- Gebied C: De 2e schil: De Horden - Noorderwaard.
- Gebied D: Stad aan het landschap.

Figuur 2.1: Wijk bij Duurstede: oude kern met omliggende schillen.



(Bron: Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020).

In de kern Wijk bij Duurstede zijn drie winkelgebieden: de binnenstad (het kernwinkelgebied), buurtwinkelcentrum De Heul en buurtwinkelcentrum De Horden. Daarnaast is er de solitair aan de rand van de kern gelegen locatie AgruniekRijnvallei, de Lidl aan de Hoogstraat en bouwmarkt Karwei op het bedrijventerrein. In Cothen en Langbroek zijn een aantal kleine winkels gevestigd.

#### Buurt ‘De Horden’

De Horden, gelegen in de 2e schil ‘De Horden - Noorderwaard’, is de grootste buurt van Wijk bij

Duurstede. Deze schil rond de oude kern is van relatief recente datum. Kenmerkend voor deze schil is een sterk planmatige opbouw, waarin woongebieden gescheiden zijn van groengebieden, zoals het centrale stadspark in De Horden en buurtcentra. Deze scheiding van functies was kenmerkend voor de stedenbouw in die periode.

De Horden is een typische jaren '80 buurt met woonstraten zonder stoepen en kan worden gekenschetst als een levendige buurt. In de buurt bevindt zich een ruim aanbod aan voorzieningen, waaronder het buurtwinkelcentrum. De buurt is opgebouwd uit twee gedeelten. In het noordelijke deel (ten noorden van de Hordenweg) staan uniforme huizenblokken, in het zuidelijke deel bevindt zich een divers woningaanbod.

### **Buurtwinkelcentrum 'De Horden'**

Buurtwinkelcentrum De Horden ligt centraal en goed bereikbaar in de buurt. Het centrum heeft een compacte en overzichtelijke opzet, met voldoende parkeergelegenheid voor en achter de winkels. De uitstraling van het buurtwinkelcentrum (onder andere de luifels) en de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden beschouwd als sterk verouderd en van matige kwaliteit.

*Figuur 2.2: Winkelcentrum De Horden (Bron: Google Streetview).*



*Figuur 2.3: Huidige situatie sporthal (Bron: Google Streetview).*



Uitgedrukt in winkelverkoopvloeroppervlak (wvo) heeft buurtwinkelcentrum De Horden een omvang van 1.270 m<sup>2</sup>. Het betreft hier 6 winkels, 3 horecagelegenheden en 1 kapper (de horeca en kapper tellen niet mee in het wvo). Het buurtwinkelcentrum heeft een boodschappenfunctie voor de inwoners van De Horden. De belangrijkste publiekstrekker, supermarkt Albert Heijn, is met 962 m<sup>2</sup> wvo aan de kleine kant. Het overige, vooral dagelijkse aanbod, is redelijk compleet.



Door het vertrek van de sporthal is ruimte ontstaan voor een nieuwe invulling. AKM Reales bv heeft hiervoor, in overleg met gemeente, winkeliers en omwonenden, het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' ontwikkeld.

## 2.2 Herstructureringsplan

### Uitgangspunten

Toekomstbestendig wonen en een economisch duurzaam wijkcentrum vormen de belangrijkste uitgangspunten voor de herstructurering van wijkcentrum De Horden. Ten aanzien van toekomstbestendig wonen gelden de volgende uitgangspunten:

- De te realiseren woningen moeten van grote diversiteit zijn, ofwel dienen optimaal aan te sluiten op de wensen en behoeften van meerdere doelgroepen. Aandachtspunten hierbij zijn het bedienen van zowel jongeren (waaronder starters) als ouderen, al dan niet in gezinsvorm, en het realiseren van goede doorstromingsmogelijkheden voor verhuiscandidate, met name voor de zogenaamde 'empty-nesters'.
- De woningen dienen beschikbaar te komen voor een brede doelgroep, verdeeld over de verschillende marktsegmenten, van laag (sociale segment) tot vrije sector koopwoningen. Conform overeenkomst met de gemeente zullen binnen het herstructureringsplan 20 van de 64 woningen in het sociale segment worden gerealiseerd.
- Ambitie is om milieu- en energetisch hoogwaardige woningen te realiseren, waarbij gestreefd wordt naar 'nul-op-de-meter' woningen.

Naast bovengenoemde woonaspecten dient de herstructurering van wijkcentrum De Horden plaats te vinden vanuit de basisgedachte dat de binnenstad van Wijk bij Duurstede het winkelhart van de gemeente is en blijft, maar dat buurtwinkelcentra toekomstbestendig dienen te zijn. De gemeente zet vanuit dit economisch uitgangspunt dan ook in op een goed functionerend buurtwinkelcentrum De Horden. Concreet wordt daarbij gedacht aan het faciliteren van een beperkte uitbreiding van het huidige aantal winkelmeters, een compacte en overzichtelijke opzet van het wijkcentrum, voldoende parkeren voor de winkels (bij voorkeur op maaiveld), goede (auto)bereikbaarheid en een verzorgde uitstraling van winkels en openbare ruimte.

### Integrale aanpak

Het herstructureringsplan kent een integrale aanpak, waarbij zowel AKM Reales bv als de gemeente Wijk bij Duurstede betrokken zijn. AKM Reales bv ontwikkelt en realiseert het gehele bouwplan, afgestemd op 64 woningen en circa 300 m<sup>2</sup> aan extra ruimte voor nieuwe winkels en/of horeca. De gemeente draagt zorg voor het verleggen van de Zeeuwse Steen en het aanleggen van parkeerplaatsen aan de Zeeuwse Steen. Tevens zal de gemeente de parkeervoorzieningen voor het winkelcentrum zodanig opnieuw vormgeven, dat er een grotere en beter bruikbare pleinfunctie ontstaat met efficiënter (en meer) parkeergebruik.

Kort samengevat zijn in het herstructureringsplan de volgende componenten opgenomen:

- Koopwoningen.
- Parkeervoorzieningen ten behoeve van de koopwoningen, te realiseren in een overdekte parkeergarage, gelegen onder een nieuw aan leggen binnenplein c.q. buitenruimte.
- Commerciële ruimten in de 'plint' van de bebouwing aan de zuidzijde van het herstructureringsplan.
- Herinrichting en uitbreiding parkeervoorzieningen plein Hordenweg.
- Verleggen van Zeeuwse Steen en het ter plaatse aanleggen van parkeervoorzieningen.

Een schetsimpressie (massastudie) van het herstructureringsplan is weergegeven in figuur 2.4.

Figuur 2.4: Inrichtingsschets herstructureringsplan wijkcentrum De Horden (indicatieve weergave).



Bron: AKM Reales bv.

## 2.3 Toekomstige situatie

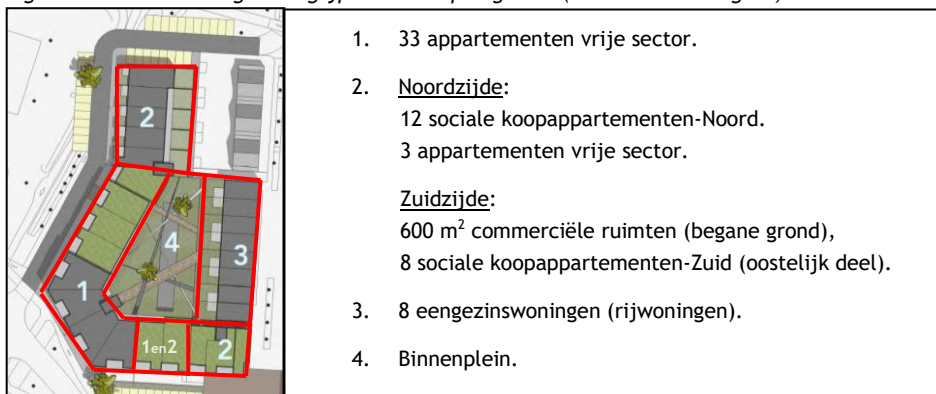
### Woningen

Het herstructureringsplan voorziet in de realisatie van 64 koopwoningen, als volgt verdeeld:

- 36 koopwoningen (appartementen) in de vrije sector.
- 20 koopwoningen (appartementen) in het sociale segment.
- 8 grondgebonden eengezinswoningen (rijwoningen).

Ten behoeve van de toekomstige bewoners van de 64 koopwoningen zal een gezamenlijke tuin op het binnenplein worden gerealiseerd. De eengezinswoningen en de appartementen in het sociale segment worden (deels) voorzien van een eigen tuin. De positionering van de verschillende woningtypen binnen het plangebied is weergegeven in figuur 2.5.

Figuur 2.5: Positionering woningtypen binnen plangebied (indicatieve weergave).



Bron: AKM Reales bv.

### Beoogde doelgroepen

Het planconcept voor de nieuw te realiseren woningen richt zich op een brede doelgroep, waarin zowel jongeren (starters) als ouderen (doorstromers) zijn vertegenwoordigd. Als totaal is de doelgroep daarbij verdeeld over alle inkomensgroepen.

1en2

Speciale groep van aandacht vormen de zogenaamde 'empty-nesters'. Het betreft hier veelal senioren, waarvan de kinderen inmiddels het huis uit zijn en die hun (te groot geworden) eengezinswoning willen verruilen voor een (beter passend) appartement. Met name senioren, reeds woonachtig binnen de gemeente Wijk bij Duurstede, wordt hier en nu de kans geboden levensloopbestendig te gaan wonen, binnen de eigen vertrouwde woonomgeving. Grootste pijnpunten van een verhuisbeweging binnen deze groep zijn immers niet alleen het fysiek verlaten van de huidige woning, maar temeer het verlaten van deze vertrouwde omgeving. Met het ontwikkelen van gepaste, Wmo-voorbereide woonruimten (zie hierna) wordt deze 'doorstroombeweging' positief gestimuleerd. Het planconcept is overigens niet enkel en alleen gericht op 'seniorenwoningen' en aan het bouwplan kan dan ook geen 'seniorenlabel' worden toegekend. Senioren van vandaag zijn immers vitaal en worden niet graag geassocieerd met ouderdom.

#### Wmo-proof

De vrije-sectorappartementen zullen 'Wmo-proof' worden gerealiseerd. Dit betekent dat deze appartementen tevens geschikt zijn voor mensen met een behoefte (al dan niet op termijn en leeftijdonafhankelijk) aan zorgvoorzieningen in hun woning. Het geven van een dergelijke levensloopbestendige invulling aan de woonfunctie brengt tevens met zich mee dat het marktgebied van deze appartementen verder wordt verruimd. Bij 'WMO-proof' kan worden gedacht aan de volgende maatregelen:

#### *Maatregelen ten aanzien van het woongebouw:*

- Volledige toe- en doorgankelijkheid van het gebouw zelf in termen van gangbreedtes, draaicirkels (minimaal 1,50 meter) en brede deuren.
- Voorzieningen voor automatische deuren (entree deur, galerij deur, bergings deur); knop op aangepaste hoogte i.v.m. rolstoelgebruik.
- Bereikbare brievenbussen en deurbellen (ook bij rolstoelgebruik).
- Geen drempels (ook niet bij toegangsdeur en galerij deur).
- Voorzieningen voor audio-videosysteem bij toegangsdeur.

#### *Maatregelen in het woonappartement:*

- Volledige toe- en doorgankelijkheid van de woning in termen van gangbreedtes, draaicirkels en brede deuren voor rolstoelen (90 cm).
- Drempelloos.
- Oppervlakte badkamer (incl. wc) is minimaal 6 m<sup>2</sup>.
- Oppervlakte slaapkamer (1 persoon) is minimaal 11 m<sup>2</sup>; oppervlakte slaapkamer (2 personen) minimaal 14 m<sup>2</sup>; aan minimaal 1 zijde van bed in slaapkamer een draaicirkel van minstens 1,50 meter t.b.v. een rolstoel.
- Inloopdouche met ruwe tegelvloer in de badcel.
- Geen afstap bij een eventueel balkon.

#### Binnenplein

Aanvullend voorziet het planconcept in een binnenplein voor de toekomstige bewoners van de beoogde woningen. Dit binnenplein wordt op een verhoogd niveau aangelegd i.c. op het dak van de inpandige parkeergarage, die op maaiveldniveau wordt gerealiseerd. Dit binnenplein á niveau wordt groen in gericht en bestaat uit zowel private tuinen (bij de grondgebonden woningen) als een gemeenschappelijk groengebied. Met deze geluidluwe buitenruimte wordt een kwalitatief hoogwaardige ontmoetingsplek gecreëerd, teneinde onder andere de sociale interactie tussen de bewoners te stimuleren en eventuele vereenzaming zoveel mogelijk te voorkomen. Deze besloten buitenruimte wordt door AKM Reales bv aangelegd, in samenspraak met de bewoners (VVE).

*Figuur 2.6: Inrichtingsschets binnenplein (indicatieve weergave).*



*Bron: AKM Reales bv.*

De eengezinswoningen en de appartementen in het sociale segment worden, in aansluiting op maaiveld- of binnenpleinniveau, voorzien van een eigen tuin.

### **Commerciële ruimten**

Ter versterking van het buurtcentrum voorziet het herstructureringsplan in de toevoeging van maximaal 300 m<sup>2</sup> aan commerciële ruimte. Deze commerciële ruimte is voorzien op maaiveld, in de plint van het voorgenomen nieuwbouw, aan de zijde van het nieuw aan te leggen plein aan Sluishoofd. Vanuit de locatie van de huidige winkels aldaar zal de extra ruimte aangrenzend (in westelijke richting) worden gerealiseerd. Het totaal aan commerciële ruimte in deze bebouwingsplint komt hiermee op circa 600 m<sup>2</sup>. Binnen dit oppervlak zal het aandeel zelfstandige horeca maximaal 240 m<sup>2</sup> bedragen.

*Figuur 2.7: Nieuwe commerciële ruimten (indicatieve weergave).*



*Bron: AKM Reales bv.*

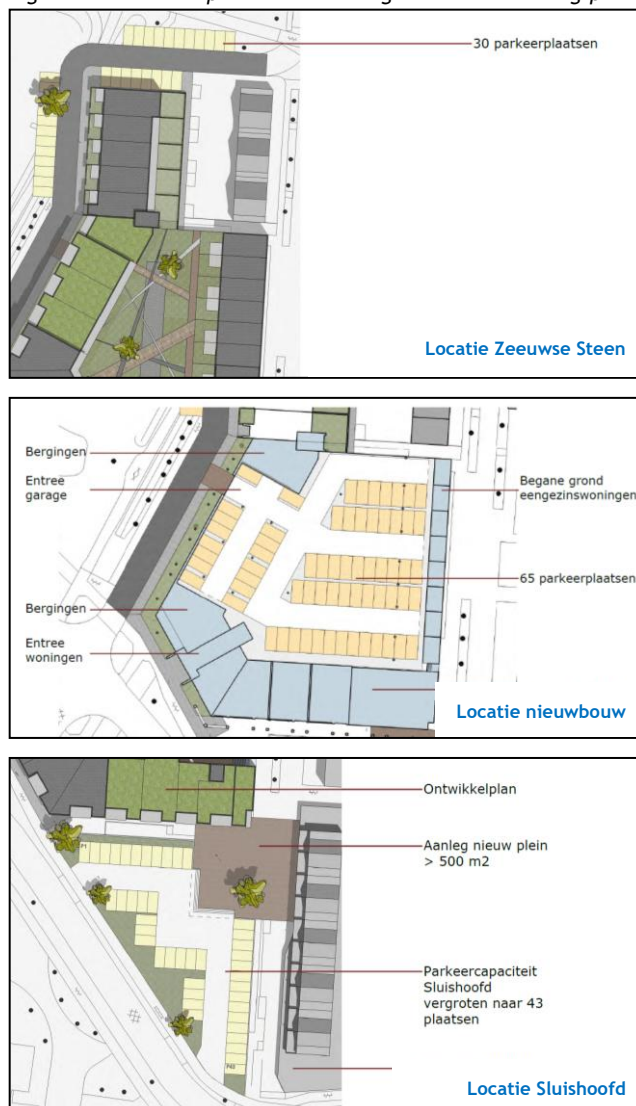
Qua aanbod van de commerciële voorzieningen wordt gedacht aan een differentiatie van het bestaande commerciële palet, bijvoorbeeld door een drogisterij(keten) aan de locatie toe te voegen. Binnen de zelfstandige horeca wordt gedacht aan eetgelegenheden, zoals een pizzeria, bistro, snackbar etc. Nadrukkelijk wordt gesteld dat geen concurrentie van het bestaande aanbod wordt nagestreefd.

#### Inrichting openbare ruimte en aanleg parkeervoorzieningen

Het herstructureringsplan voorziet in de realisatie van in totaal 138 parkeerplaatsen, als volgt verdeeld over drie locaties:

- 65 parkeerplaatsen worden (op maaiveldniveau) aangelegd in een parkeergarage, te realiseren onder de eerder genoemde binnentuin. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners en bezoekers van de 33 vrije sectorappartementen en de 8 rijwoningen.
- 30 parkeerplaatsen worden aangelegd, gekoppeld aan het verleggen van de Zeeuwse Steen. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners en bezoekers van de 15 sociale koopappartementen Noord.
- De bestaande capaciteit aan Sluishoofd wordt uitgebreid van 32 naar 43 parkeerplaatsen. Deze capaciteitsuitbreiding is gekoppeld aan de aanleg van een nieuw openbaar plein van ruim 500 m<sup>2</sup> ter plaatse. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor de bewoners en bezoekers van de 8 sociale koopappartementen Zuid (boven de commerciële plint) alsmede de bezoekers van de commerciële ruimten in de betreffende plint.

Figuur 2.8: Locaties parkeervoorzieningen herstructureringsplan.



### **Beeldkwaliteitplan**

Bij een herstructureringsopgave als voor De Horden moet een balans worden gevonden tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Dat geldt niet alleen voor de ruimtelijke inpassing, maar ook voor de architectonische uitstraling. Ten behoeve van het herstructureringsplan is dan ook een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarbij nader op deze aspecten is ingegaan. In algemene zin geldt dat een beeldkwaliteitplan een beschrijving vormt van de na te streven stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit, als aanvulling op het ruimtelijke plan in de vorm van het bestemmingsplan.

In mei 2017 verscheen het Beeldkwaliteitplan (BKP) Wijkcentrum De Horden, opgesteld door SVP Architectuur en Stedenbouw in opdracht van de gemeente Wijk bij Duurstede. De in het BKP voorgestelde architectonische uitwerking van het herstructureringsplan is tot stand gekomen in een aantal sessies met een meedenkgroep, bestaande uit omwonenden en belanghebbende ondernemers. Het navolgende vormt een overzicht van een aantal belangrijke kwaliteitsaspecten uit dit BKP. De integrale versie van het BKP is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

#### *Stedenbouwkundige randvoorwaarden*

Ten behoeve van het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Deze randvoorwaarden hebben met name betrekking op de hoogte van de bouwmassa, waarbij als uitgangspunt is genomen dat de maximale hoogte aan het kruispunt Hordenweg/Zeeuwse Steen gerealiseerd kan worden en dat de bouwhoogte afloopt naar de aansluitingen met de bestaande bebouwing. De 'knik' in de Zeeuwse Steen is gekozen om hier het volume met sociale woningen aan het Sluishoofd op een goede manier in te kunnen passen. Behalve met dit woningcomplex dient ook rekening te worden gehouden met het naastgelegen en te handhaven winkelcentrum De Horden.

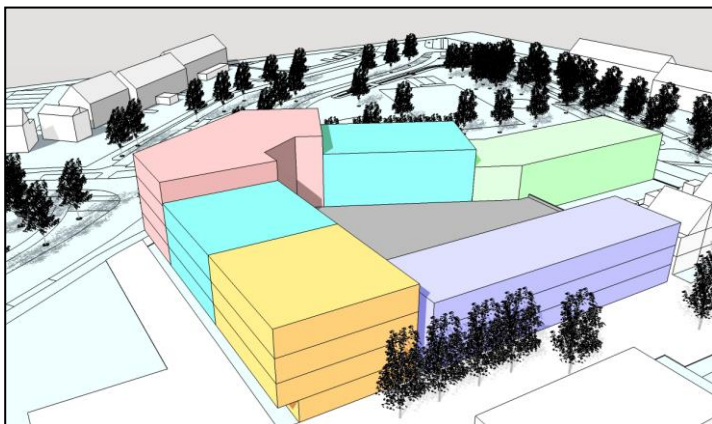
#### *Schaal van de bebouwing*

De nieuwbouw bestaat uit een relatief groot bouwblok, dat door verschillende hoekverdraaiingen bovendien gecompliceerd is. Het BKP stelt dan ook dat gewenst is om het geheel niet op te zetten als één, monoliet gebouw, maar wordt uitgewerkt als een reeks verschillende, tegen elkaar aan geplaatste gebouwen. Deze bouwvolumes kunnen heel goed samenvallen met de verschillende bouwhoogten, waarbij volgens het BKP extra zorg moet worden besteed aan de overgangen tussen de verschillende delen. Die afzonderlijke volumes mogen in architectonisch opzicht zeker familie van elkaar zijn, maar hoeven niet identiek te worden.

#### *Stedelijke sfeer*

De maximale bouwhoogte van vijf lagen leidt tot een voor Wijk bij Duurstede stedelijke sfeer. Door de bouwhoogte te laten oplopen van drie, via vier tot vijf bouwlagen kan enerzijds een relatie worden gelegd met de bestaande twee- en drielaagse bebouwing met topgevels en anderzijds een duidelijk herkenningspunt worden gecreëerd aan de Hordenweg. Het vijf-laagse bouwvolume is voorzien op de kop van het complex aan de Hordenweg.

*Figuur 2.9: Visualisatie afzonderlijke gebouwdelen binnen het bouwblok met hoogte-accent op de hoek, lager richting de bestaande bebouwing (indicatieve weergave).*



### *Gevelgeleding*

De geleding van de gevels wordt gebruikt om de afzonderlijke bouwvolumes een eigen karakteristiek te geven. Door hogere delen een verticale geleding te geven, wordt het rijzige karakter benadrukt, terwijl met een horizontale geleding een optische verlaging wordt bereikt, wat als middel kan worden ingezet om aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Het BKP geeft echter aan dat ook gekozen kan worden voor een meer neutrale, rastervormige gevelgeleding, waarbij verschillen in tinten baksteen en metselverbanden voor het onderscheid zorgen.

### *Balkons*

Appartementen ontlenen hun woonkwaliteit voor een belangrijk deel aan hun buitenruimte in de vorm van een balkon of loggia. Geheel uit de voorgevel stekende balkons kunnen echter leiden tot een onrustig gevelbeeld. Daarom is in het BKP als eis gesteld om aan de voorzijde de balkons binnen de gevellijn aan te brengen, in de vorm van loggia's. Aan de achterzijde mogen de balkons verder of zelfs in hun geheel uit het gevelvlak steken.

Een architectonische impressie van de beoogde beeldkwaliteit is weergegeven in figuur 2.10.

*Figuur 2.10: Architectonische perspectieven nieuwbouw (Bron: AKM Reales bv).*



### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Nationaal beleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen, waaronder het verbeteren van de bereikbaarheid, en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Een belangrijk onderdeel en tevens sturingsinstrument van het SVIR-beleid is de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’, gericht op het optimaal benutten van binnenstedelijke ruimte.

Met de vaststelling van de SVIR herbevestigt het Rijk een aantal beleidsaspecten, met name uit de Nota Ruimte. Genoemd kunnen worden:

- De visie van ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’.
- Het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten.

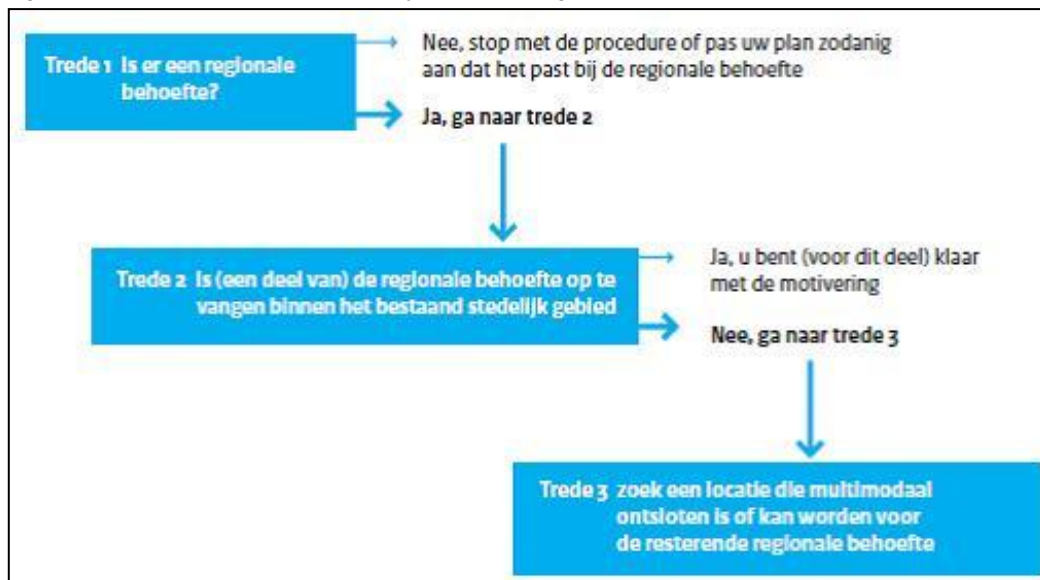
In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### **Duurzame stedelijke ontwikkeling**

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

*Figuur 3.1: Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.*





De Ladder voor duurzame verstedelijking is vanuit de SVIR in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro art. 3.1.6). Overheden moeten vanaf deze datum nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch motiveren aan de hand van de drie treden van de Ladder, met als doel een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

*De Toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*

- 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 er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;*
- 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, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

#### **Toetsing herstructurering wijkcentrum De Horden**

De toetsing van het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' aan het Rijksbeleid betreft met name het betreden van de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij de eerste trede de grootste onderbouwing vereist. Voor een nadere uitwerking van deze toetsing wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

## **3.2 Provinciaal beleid**

#### **Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en Ruimtelijke Verordening**

Op 4 februari 2013 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Op 12 december 2016 is een herijkte versie van de PRS door Provinciale Staten vastgesteld.

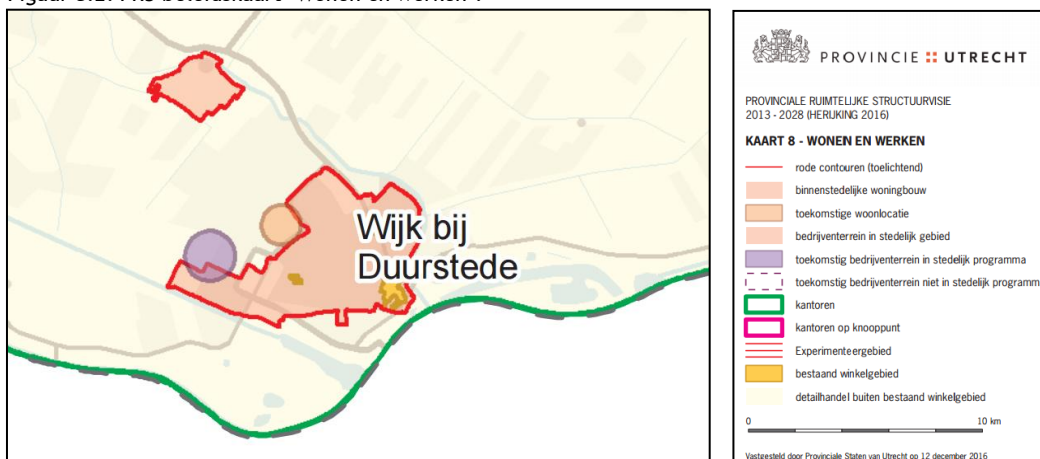
De PRS geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid wordt uitgevoerd. Belangrijke uitgangspunten van het beleid zijn het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bieden van meer verantwoordelijkheid aan gemeenten. De uitvoering van dit beleid loopt deels via de PRV, die tegelijk met de PRS is vastgesteld. De PRV zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten.

In haar verstedelijkingsbeleid richt de provincie Utrecht zich 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. Daarnaast zijn vitale steden en dorpen belangrijk voor een aantrekkelijke provincie. De combinatie van historische bebouwing, de aanwezigheid van onder andere culturele voorzieningen, winkels, horeca, diverse woningtypes, verschillende vormen van werkgelegenheid en groen in de nabijheid draagt bij aan deze vitaliteit.

Het provinciale streven is om tenminste 2/3 deel van het woningbouwprogramma binnen de actuele rode contouren gerealiseerd te krijgen. De rode contouren omsluiten de bestaande bebouwingkern en de stedelijke uitbreidingslocaties en worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Deze binnenstedelijke opgave biedt kansen om de leefbaarheid in de steden en dorpen te verbeteren, waarbij de kwaliteit van zowel de

woningen als de woonomgeving van een positieve impuls worden voorzien. Daarnaast wil de provincie stimuleren dat overheden en marktpartijen zich gezamenlijk inspanssen om deze binnenstedelijke opgave te realiseren.

Figuur 3.2: PRS-beleidskaart 'Wonen en werken'.



### Stedelijk programma

Voor de PRS-periode 2013-2028 gaat de provincie uit van een woningbouwprogramma van circa 68.000 woningen. In de jaren 2013 tot en met 2016 zijn ruim 11.000 woningen gerealiseerd, voor het overgrote deel binnen het stedelijk gebied. Nu de woningmarkt weer aantrekt verwacht de provincie een hogere productie in de komende jaren.

### Woningmarktmonitor provincie Utrecht

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

Figuur 3.3: PRS-programma en restant opgave 2013-2028 naar regio.

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

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor 2015.

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

Figuur 3.4: PRS restant programma en plancapaciteit 2013-2028 naar regio.

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

Bron: Woningmarktmonitor provincie Utrecht, Planmonitor 2015.

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

#### Regionale uitwerking

Het provinciale stedelijke programma, zoals opgenomen in de PRS, is opgebouwd uit stedelijke programma's per regio en per gemeente. De gemeente Wijk bij Duurstede maakt, samen met de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Renswoude, Veenendaal en Rhenen, deel uit van de Regio Zuid Oost. In de PRS, zoals vastgesteld in 2013, is voor deze bestuursregio een woningbouwopgave van 6.500 woningen opgenomen. Bij de herijking van de PRS in 2016 is dit aantal omhoog bijgesteld tot 6.575.

Figuur 3.5: Programma Woningbouw PRS 2013-2028 (in aantallen woningen).

Programma Woningbouw 2013 t/m 2028 (in aantallen woningen)							
	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijk	uitleg	totaal		Binnenstedelijk	uitleg	totaal
Regio Utrecht	32.545	7.750	40.295	6.452	39.055	1.270 + PM	40.325 + PM
Regio Amersfoort	11.970	4.510	16.480	1.822	12.530	4.000	16.530
Regio West	4.610	290	4.900	914	4.690	210	4.900
Regio Zuid Oost	6.125	375	6.500	2.023	6.200	375	6.575
<b>Totaal Provincie Utrecht</b>	<b>55.250 (81 %)</b>	<b>12.925 (19 %)</b>	<b>68.175</b>	<b>11.211</b>	<b>62.475 (91 %)</b>	<b>5.855 (9 %)</b>	<b>68.330 + PM</b>

Voor de gemeente Wijk bij Duurstede is in de PRS een stedelijk programma van 1.000 woningen opgenomen, waarvan 750 binnen de bestaande rode contouren gerealiseerd dienen te worden. Aan de noordwestzijde van de kern Wijk bij Duurstede is een uitbreiding van 250 woningen toegestaan.

Het stedelijk programma voor de regio Zuid Oost, zoals vastgesteld bij herijking van de PRS in 2016, is weergegeven in figuur 3.6.

Figuur 3.6: Herijking PRS 2016: Programma Woningbouw 2013-2028 (in aantallen woningen).

	PRS 2013			Gerealiseerd 2013 t/m 2015	Herijking 2016		
	Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal		Binnenstedelijke woningbouw	uitleg	totaal
Renswoude	200	0	200	66	200	0	200
Rhenen	425	75	500	246	500	75	575
Utrechtse Heuvelrug	1.000	50	1.050	410	1.000	50	1.050
Veenendaal	3.750	0	3.750	917	3.750	0	3.750
Wijk bij Duurstede	750	250	1.000	384	750	250	1.000
<b>Totaal regio Zuid Oost</b>	<b>6.125</b>	<b>375</b>	<b>6.500</b>	<b>2023</b>	<b>6.200</b>	<b>375</b>	<b>6.575</b>

### ***Ruimtelijke Agenda Wijk bij Duurstede 2016***

Ten behoeve van de regionale uitwerking zijn in de PRS ruimtelijke agenda's opgenomen. Op basis van bestaande beleidskaders en programma's zijn in een Ruimtelijke Agenda op provinciaal en gemeentelijk niveau de aanwezige ambities, belangen en doelen geformuleerd. Deze hebben geresulteerd in ontwikkelopgaven, acties en aandachtspunten, die vervolgens in de agenda zijn opgenomen. Met de verschillende regionale ruimtelijke agenda's anticipeert de provincie op haar veranderde rol binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In plaats van het achteraf toetsen van plannen denkt de provincie via de ruimtelijke agenda's in een eerder stadium mee over mogelijke ontwikkelingen. Binnenstedelijke ontwikkeling en het bevorderen van de woningbouw gelden als belangrijke agendapunten, die de komende tijd gezamenlijk dienen te worden aangepakt.

Gelet op het voorgaande werkt de gemeente Wijk bij Duurstede (samen met de provincie) intensief aan het versterken en revitaliseren van drie toekomstbestendige kerngebieden. Naast de buurt De Horden betreft het hier De Heul en De Hoogstraat, ofwel de drie (woon)gebieden waarvan het gewenst is dat hier kwaliteit, woningbouw en (wijk)voorzieningen aan wordt toegevoegd.

### ***Detailhandel***

Een goede retailstructuur is van belang voor een vitale economie, het bieden van kwalitatief goede en kwantitatief voldoende vestigingslocaties voor het bedrijfsleven en, uit oogpunt van leefbaarheid, de nabijheid en bereikbaarheid van winkelveorzieningen. Teneinde de bestaande winkelgebieden te behouden en versterken, wil de provincie dat nieuwe ontwikkelingen zich daar concentreren. Teneinde een duurzame retailstructuur te behouden staat de provincie nieuwe ruimtelijke plannen voor detailhandel alleen nog toe binnen de bestaande winkelgebieden. Buiten deze gebieden zijn ontwikkelingen in beginsel niet meer mogelijk.

### **Toetsing herstructurering Wijkcentrum De Horden**

Toetsing van het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' aan het provinciale beleid leidt tot de volgende punten:

- Het plan geeft invulling aan de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.
- Het plan beantwoordt aan het algemene streven om het woningbouwprogramma zoveel mogelijk binnen de actuele rode contouren gerealiseerd te krijgen.
- Het plan is erop gericht om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren en de woonomgeving van een kwaliteitsimpuls te voorzien.
- Het binnen het plan te realiseren aantal woningen past zowel binnen het provinciaal als het regionaal vastgestelde woningbouwprogramma.
- Het plan geeft invulling aan de ruimtelijke agendapunten 'Binnenstedelijke ontwikkeling' en 'Bevorderen woningbouw', richting provincie aangegeven door de gemeente Wijk bij Duurstede.
- Het plan beantwoordt aan de provinciale wens tot behoud van een duurzame retailstructuur.

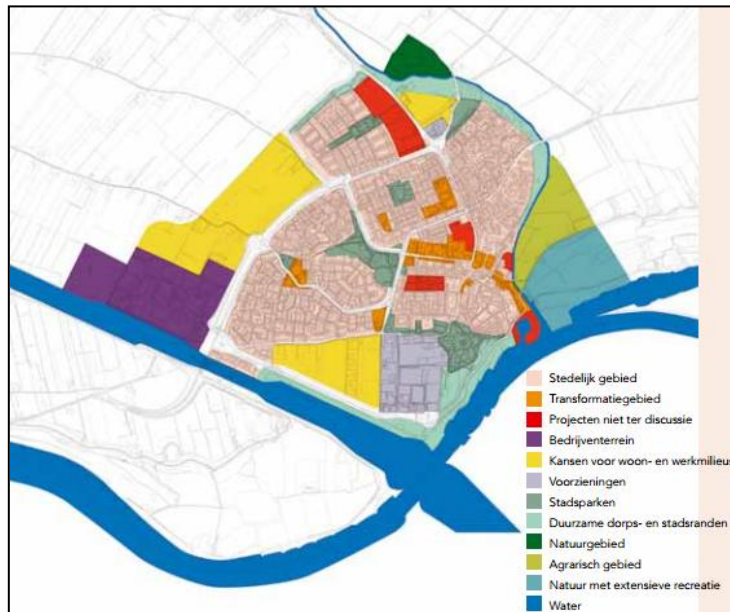
Resumerend kan worden gesteld dat het herstructureringsplan in overeenstemming is met het in de PRS verwoorde en in de PRV verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

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

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Wijk bij Duurstede is in belangrijke mate vastgelegd in de 'Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020', zoals deze op 2 februari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Naast een ruimtelijke visie op het gehele grondgebied van de gemeente geeft de structuurvisie richting aan concrete initiatieven en een aantal voorgenomen ontwikkelingen.

Figuur 3.7: Structuurvisie Wijk bij Duurstede: toekomstbeeld.



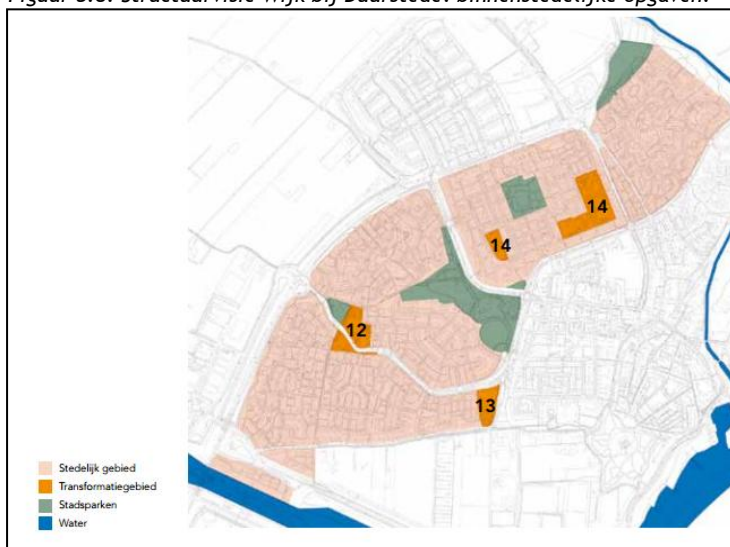
De in de structuurvisie opgenomen binnenstedelijke opgaven hebben voornamelijk betrekking op de kern Wijk bij Duurstede. Genoemd zijn:

- Herstructurering buurtcentrum De Horden.
- Herstructurering buurtcentrum De Heul.
- Herstructurering Hoogstraat.

*Opgave ‘Winkelcentrum en sporthal De Horden’*

In de structuurvisie bevestigt de gemeente dat de omgeving van het winkelcentrum, de sporthal en de school langs de Hordenweg momenteel in ruimtelijk opzicht beneden de maat is. Tevens wordt vastgesteld dat dit gebied een opwaardering nodig heeft door aanpassing van de bestaande bebouwing, nieuwbouw en herinrichting van het openbaar gebied. De hieruit voortvloeiende opgave (in de structuurvisie “opgave 12” genoemd) bestaat uit de vorming van een krachtige en samenhangende woon- en leefomgeving met een hoge verblijfskwaliteit.

Figuur 3.8: Structuurvisie Wijk bij Duurstede: binnenstedelijke opgaven.



### Woonvisie voor Wijk bij Duurstede 2016-2021

Op 13 december 2016 heeft de gemeenteraad de *Woonvisie voor Wijk bij Duurstede 2016-2021* 'Samen aan de slag!' vastgesteld. In deze woonvisie schetst de gemeente haar ambities en doelstellingen ten aanzien van de woning (het ruimtelijke aspect) en de bewoner (het sociale aspect). Daarmee gaat de gemeente in haar woonvisie verder dan alleen de woonvoorraad; ook onderwerpen als duurzaamheid en leefbaarheid maken deel uit van de visie.

Via de woonvisie wenst de gemeente in te zetten op het realiseren van andere woonconcepten, voor jongeren, ouderen, kleine huishoudens, in nieuwbouw en waar mogelijk ook in de bestaande voorraad. De gemeente hoopt hiermee ook de doorstroming beter op gang te helpen, zodat gezinswoningen vrij komen voor nieuwe gezinnen. Vanuit deze achtergrond geeft de gemeente in de woonvisie aan hoeveel woningen er nodig zijn om te kunnen voldoen aan de woonbehoefte, welke typen woningen nodig zijn, hoe om te gaan met het verschil tussen woningvraag en woningaanbod en hoe partijen kunnen samenwerken om doelstellingen te bereiken.

Het voorgaande heeft geleid tot de volgende prioritaire doelstellingen van de woonvisie:

- De woonvisie zet in op toekomstbestendig wonen: het aanbod van woningen moet beter aansluiten op de vraag naar woningen.
- De gemeente wil meer huizen bouwen over een langere periode bouwen om hetzelfde aantal inwoners te kunnen huisvesten, zodat de vitaliteit van de gemeente gewaarborgd blijft.

Tijdens de looptijd van de woonvisie zet de gemeente in op realisatie van 125 woningen per jaar, in totaal derhalve 750 woningen. De 'Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020' is leidend voor waar er gebouwd kan gaan worden.

In haar woonvisie heeft de gemeente drie thema's benoemd, waarbij telkens is aangegeven wat de gemeente wil bereiken, wat de ambities zijn, welke doelstellingen geformuleerd zijn en welke acties ondernomen kunnen worden. De drie thema's, inclusief gewenste doorwerking, zijn:

#### 1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

- Voldoende aanbod van betaalbare en beschikbare woningen voor de lage inkomensgroepen.
- Meer doorstroming in de voorraad sociale huurwoningen.
- Aanbod van middeldure huur- en goedkope koopwoningen voor huishoudens met een inkomen vanaf € 35.739 tot € 45.000,-
- Woningkwaliteit met toekomstwaarde.
- Gevarieerd en duurzaam aanbod van nieuwbouwwoningen in verschillende woonmilieus. Bouwen van 125 nieuwbouwwoningen per jaar, in zes jaar in totaal 750. Daarvan is 35% sociale huur- en koopwoning (20% huur en 15% koop), 35% middeldure huur- en koopwoning en 30% vrije sector huur- en koopwoning.
- Kansen bieden voor nieuwe woonvormen.

#### 2. Wonen op maat.

- Toekomstige behoefte aan zorgwoningen in beeld brengen.
- Langer zelfstandig blijven wonen in eigen woning en woonomgeving, voor senioren en dementerenden.
- Huisvesting van overige bijzondere (kwetsbare) groepen in Wijk bij Duurstede.
- Platform Wonen en zorg oprichten

#### 3. Duurzaam wonen en leven.

- Klimaatneutrale gemeente in 2030.
- Bij nieuwbouw 100% nul-op-de-meter woningen en gemiddelde gebouwscore van 7,5.
- Bewustwording en stimuleren duurzame levensstijl.
- Duurzaamheid en energiebesparing in de bestaande woningvoorraad.
- Bevorderen van leefbaarheid.

#### *Woningmarktonderzoek Wijk bij Duurstede (09-01-2015)*

Om te komen tot een visie en ontwikkelingsstrategie voor de woningmarkt heeft Bureau Stedelijke Planning, in opdracht van de gemeente, het 'Woningmarktonderzoek Wijk bij Duurstede' uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek verscheen op 9 januari 2015. De belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek zijn dat de veranderende bevolkingssamenstelling om meer verscheidenheid aan woningen vraagt en dat nieuwbouw in Wijk bij Duurstede gewenst blijft. Het woningmarktonderzoek benoemt hierbij de volgende punten:

- De samenstelling van de bevolking in Wijk bij Duurstede zal in de periode tot 2025 sterk veranderen. Met name het aantal 60-plussers zal fors stijgen, met circa 2.000 personen in 10 jaar. Het aantal eenpersoonshuishoudens is met 25% momenteel beperkt, maar zal tot 2025 met 500 toenemen.
- Door het veranderen van de samenstelling van de bevolking verandert ook de kwalitatieve vraag naar woningen. De eengezins (eg)-koopwoning is weliswaar het meest gewenst, maar circa 20% tot 25% van de verhuisingeneigden is op zoek naar een meergezins (mg)-woning. Dit, terwijl de huidige woningvoorraad voor slechts 10% uit mg-woningen bestaat.
- Nieuwbouwwoningen zijn blijvend populair en kennen nog steeds een goede afzetsnelheid. Sinds de crisis zijn vooral nieuwbouwwoningen in het dure en middeldure segment (boven € 200.000) verkocht, terwijl de verkoop van deze segmenten in de bestaande bouw sterk is afgenomen. Dit duidt op een verplaatsingsmarkt en laat zien dat nieuwbouwwoningen zeer gewenst zijn.

#### *Gewenste woningbouwprogramma 2014-2025*

Op basis van bovenstaande bevindingen heeft de gemeente het gewenste woningprogramma voor de periode 2014-2025 opgesteld. De (extra) woningbehoefte is vastgesteld op basis van een confrontatie van de (ontwikkeling van) de vraag en het huidige harde planaanbod. In de raming van de kwalitatieve woningbehoefte is zowel het strategisch beleid ten aanzien van de woningvoorraad en het verbeteren van de doorstroming, als de vraag en het aanbod in de markt meegewogen. Hoe sterker het herstel van de economie, hoe meer de kwalitatieve vraag verschuift naar koopwoningen en vrije sectorwoningen.

Het gewenste woningbouwprogramma is opgebouwd vanuit de volgende punten:

- Uitgaande van een verder herstel van de woningmarkt verwacht Bureau Stedelijke Planning voor Wijk bij Duurstede een woningbehoefte van 100 tot 120 per jaar. Voor de periode 2014-2025 zijn dit circa 1.200 tot 1.500 woningen.
- Bovenop de bestaande plancapaciteit is er een woningbehoefte van circa 800-1.100 woningen tot 2025. Voor de kwalitatieve woningbehoefte is per segment een bandbreedte aangehouden. Hoe sterker het herstel van de economie zal uitpakken, hoe meer de kwalitatieve vraag verschuift naar koopwoningen en vrije sectorwoningen.
- Het huidige harde planaanbod in Wijk bij Duurstede telt circa 370 woningen. Het toekomstig planaanbod bestaat voor het overgrote deel uit eg-woningen in de koopsector (inclusief (C)PO-projecten). Het huidige harde planaanbod draagt daarmee onvoldoende bij aan de diversificatie van het woningaanbod in Wijk bij Duurstede. In de sociale sector ligt het accent op mg-woningen. Het aantal mg-woningen in de koopsector is beperkt.

Figuur 3.9: Wenselijk extra woningprogramma bovenop de harde plancapaciteit in Wijk bij Duurstede.

		Aandeel vraag nieuwbouw (2014)	Absolute vraag nieuwbouw (2014)	Bijstelling o.b.v. criteria <sup>1</sup>	Woningbehoefte (2014-2025)	Plan- capaciteit (hard)	Wenselijk extra woning- programma
Eg-woning	Koop	50%	600 tot 750	circa -200	425-525	170	250-350
	Vrije sector huur	2,5%	30 tot 40	circa +75	100-125	0	100-125
	Sociale huur	15%	175 tot 225	circa -40	150-175	25	125-150
Mg- woning	Koop	10%	125 tot 150	0	125-150	50	75-100
	Vrije sector huur	2,5%	30 tot 40	circa +125	125-175	0	125-175
	Sociale huur	10%	125 tot 150	circa +25	150-175	70	75-100
Kavel (C)PO	Koop	10%	125 tot 150	circa +15	125-175	50	75-125
		100%	1.200-1.500		1.200-1.500	370	825-1.125

Bron: model Woningbehoefte Bureau Stedelijke Planning

Op grond van het voorgaande is in de woonvisie een onderbouwde weergave opgenomen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Wijk bij Duurstede voor de periode 2014-2025.

#### Kwantitatieve woningbehoefte

In de afgelopen 10 jaar zijn er binnen de gemeente jaarlijks 65 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het aantal huishoudens nam toe met circa 40 per jaar. Voor de komende 10 jaar dient echter rekening te worden gehouden met een toename van het aantal huishoudens met 120 per jaar (Primos-pognose). Als gewenste nieuwbouwproductie wordt een marge aangehouden van 80 tot 110 woningen per jaar (Socrates model, ABF Research). De gemeentelijke ambitie is om minimaal 125 woningen per jaar te realiseren.

#### Kwalitatieve woningbehoefte

Ten aanzien van eengezins-(eg) koopwoningen zijn onder meer de volgende punten van belang:

- Circa 70% van de verhuisgeneigde huishoudens is op zoek naar een eg-woning. Er zijn twee keer zo veel huishoudens op zoek naar een koopwoning dan naar een huurwoning.
- Er is een ruime behoefte aan nieuwe eg-woningen in het prijssegment tussen € 300.000 en € 500.000. Deze woningen zijn aantrekkelijk voor doorstromers in het middeldure segment. 40% van de woningzoekenden in de koopsector heeft belangstelling voor een woning van meer dan € 300.000.
- Er bestaat een toename van de behoefte aan nieuwe eg-woningen voor starters in het prijssegment van € 160.000 tot € 225.000. Met het faciliteren van starters wordt tevens geanticipeerd op toekomstige doorstroming naar de forse voorraad middeldure woningen in het suburbane woonmilieu.

Ten aanzien van meergezins-(mg) koopwoningen zijn onder meer de volgende punten van belang:

- Dit woningtype is nauwelijks vertegenwoordigd in de voorraad en het huidige aanbod.
- In de komende tien jaar neemt het aantal ouderen in Wijk bij Duurstede volgens prognoses toe met 2.000. De vraag naar mg-woningen zal hierdoor eveneens toenemen. Deze ontwikkeling wordt versterkt door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze groep is relatief vaker op zoek naar een appartement.



- Circa 10% van de verhuisgeneigde huishoudens geeft aan op zoek te zijn naar een woning die specifiek geschikt is voor senioren. Ouderen die momenteel een koopwoning bezitten zijn over het algemeen vaker op zoek naar een appartement in de koopsector. Dit is vooral het geval bij de hogere inkomens (90%). Binnen de groep met een middenhoog inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 per jaar is ongeveer 75% gericht op koop en 25% op de vrije huursector.

### **Structuurvisie Detailhandel gemeente Wijk bij Duurstede 2013**

De Structuurvisie Detailhandel is een onderbouwde visie op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur in Wijk bij Duurstede. 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 Structuurvisie Detailhandel is op 8 oktober 2013 vastgesteld met als doel om een actuele visie te geven op de detailhandelsstructuur in de gemeente en op de gewenste positie van de verschillende winkelgebieden.

De gemeente is zich bewust van de veranderende marktomstandigheden en factoren als vergrijzing en internetwinkelen, die allen hun weerslag hebben op de detailhandel. De gemeente wil zich dan ook samen met winkeliers/ondernemers, vastgoedeigenaren en consumenten inspannen om de detailhandelsstructuur in Wijk bij Duurstede aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken. Met respect voor rolverdeling en verantwoordelijkheden. Dat wil zeggen dat de gemeente zorgt voor coördinatie en het scheppen van voorwaarden, zoals bereikbaarheid, parkeren, infrastructuur en openbare ruimte.

#### *Gewenste detailhandelsstructuur.*

Uitgangspunt van het gemeentelijk detailhandelsbeleid is dat de binnenstad het winkelhart van de gemeente is en blijft. De binnenstad is kernwinkelgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen, voor zowel inwoners uit de gemeente als toeristische bezoekers. Momenteel worden plannen gemaakt voor het vernieuwen en verbeteren van drie detailhandellocaties. Voor het buurtwinkelcentrum De Horden laat het huidige bestemmingsplan, net als voor het winkelcentrum De Heul en de AH-vestiging aan de Steenstraat, geen uitbreiding toe. De gemeente vindt het echter wenselijk dat De Horden, naast De Heul, wordt vernieuwd en verbeterd, waarbij er een goede balans moet blijven bestaan tussen buurtwinkelcentra en binnenstad.

Op andere locaties dan buurtwinkelcentrum De Horden, De Heul en in de binnenstad wordt geen nieuwvestiging of substantiële uitbreiding van het winkelaanbod toegestaan, met uitzondering van winkels in volumineuze artikelen. In de structuurvisie is reeds opgenomen (als Actie 12) dat de gemeente inzet op vernieuwing en versterking van buurtwinkelcentrum De Horden.

*Figuur 3.10: Huidige (links) en toekomstige (rechts) detailhandelstructuur.*



#### Nader onderzoek naar marktruimte voor detailhandel (Stec Groep, april 2015)

In april 2015 heeft Stec Groep bv, op verzoek van de gemeente, nader inzicht gegeven in de beschikbare marktruimte voor detailhandel in de gemeente/kern Wijk bij Duurstede en het effect van toevoeging van winkelmeters in winkelcentrum De Horden op de binnenstad. Op grond van uitgevoerde berekeningen constateert Stec Groep dat er kwantitatief marktruimte is voor toevoeging van extra winkelmeters in het dagelijkse segment. Uit de berekeningen komt naar voren dat er momenteel draagvlak is voor 975 m<sup>2</sup> wvo extra winkelmeters voor dagelijkse producten (o.a. speciaalzaken en supermarkten). Rekening houdend met de voorziene demografische ontwikkelingen tot 2025 zal de marktruimte voor winkelmeters in de groep 'dagelijks' volgens de Stec Groep stijgen tot 1.120 m<sup>2</sup> wvo.

Figuur 3.11: Marktruimte detailhandel Wijk bij Duurstede in de sector 'dagelijks' (nu en in 2025).

	2015	2025
Inwoners	17.900	18.250
Bestedingen	€ 2.450	€ 2.450
Fysieke bestedingen	€ 43.855.000	€ 44.712.500
Binding	95%	95%
Gebonden omzet	€ 41.662.250	€ 42.476.875
Toevloeiing	20%	20%
Totale omzet	€ 52.077.813	€ 53.096.094
Gemiddelde omzet in NL per m <sup>2</sup>	€ 7.090	€ 7.090
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	7.345	7.489
Gevestigd aanbod in Wijk bij Duurstede m <sup>2</sup> wvo	6.370	6.370
Marktruimte in m <sup>2</sup> wvo	975	1.119

Stec Groep, op basis van diverse bronnen

Resumerend concludeert de Stec Groep dat uitbreiding en schaalvergroting van enkele supermarkten in Wijk bij Duurstede mogelijk is, zonder dat dit effect heeft op de bestaande voorraad.

#### Leegstand binnenstad Wijk bij Duurstede

De winkelleegstand in de binnenstad van Wijk bij Duurstede is relatief laag. Stec Groep heeft berekend dat er momenteel in totaal 457 m<sup>2</sup> wvo leeg staat. Het leegstandspercentage bedraagt

hierdoor circa 4,5%. Tevens kan worden geconstateerd dat de leegstaande panden allen relatief klein van omvang zijn (variërend van circa 20 tot circa 240 m<sup>2</sup>). Op basis van de uitgevoerde analyse verwacht Stec Groep dat er extra marktruimte is binnen het winkelcentrum De Horden, zonder dat dit effect heeft op het functioneren van winkels in de binnenstad of op andere winkelcentra in Wijk bij Duurstede.

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

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

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

*Energie: klimaatneutraal in 2030.*

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

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

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

#### **Toetsing herstructurering wijkcentrum De Horden**

Toetsing van het herstructureringsplan ‘Wijkcentrum De Horden’ aan het gemeentelijke beleid leidt tot de volgende punten:

- Het plan draagt bij aan de vorming van een krachtige en samenhangende woon- en leefomgeving met een hoge verblijfskwaliteit.
- Het plan anticipeert met haar woonprogramma op de voorliggende demografische ontwikkelingen en de hieruit voortvloeiende doelgroepen.
- Het plan beantwoordt aan de zowel kwantitatief als kwalitatief aanwezige behoefte aan (koop)woningen binnen de gemeente.
- Het plan is gericht op het realiseren van duurzame, energetisch hoogwaardige woningen. Het streven is om de woningen te ontwerpen op een GPR Gebouwscore van minimaal 7,5 en voor het aspect energie ten minste een 8,5. Conform (anterieure) overeenkomst zullen de betrokken partijen tevens de mogelijkheden onderzoeken om te komen tot nul-op-de-meter woningen.
- Het plan is in lijn met de gemeentelijke ambitie om te komen tot toekomstbestendige buurtwinkelcentra.

### **3.4 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 door het Rijk ingevoerd met als doel om een goede ruimtelijke ordening te creëren door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De Ladder kent drie ‘trede’ die achter elkaar worden doorlopen. Via deze treden worden plan- en besluitvormingen gemotiveerd en afgewogen ten aanzien van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het plangebied ligt.

*Trede 1* van de Ladder verplicht ertoe om een nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de geconstateerde lokale en regionale behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Van belang hierbij is dat de behoefte zowel kwalitatief als kwantitatief kan zijn.

Op grond van voorgaande toetsing aan zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid alsmede aan de hierin opgenomen woningbehoefteramingen kan worden gesteld dat het herstructureringsplan op passende wijze invulling geeft aan de geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen.

*Trede 2* motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Als motiveringsgronden gelden het ‘invullen’ van lege plekken, het geven van een andere bestemming aan een gebied, het herstructureren van bestaande terreinen of het transformeren

van bestaande gebouwen of gebieden. Kan de ruimtevraag volledig worden opgevangen binnen bestaand gebied, dan is hiermee de Ladder succesvol doorlopen en is de motivering na trede 2 klaar. Pas wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen, is trede 3 aan de orde.

Het herstructureringsplan betreft een binnenstedelijke (her)ontwikkeling, waarbij op passende wijze invulling wordt gegeven aan een nieuwe bestemming voor een brede doelgroep. Bij dit alles beantwoordt het plan aan zowel ruimtelijke, functionele als maatschappelijke vraagstukken, zonder daarbij een claim te leggen op ruimtebeslag in het buitengebied.

*Trede 3* gaat, in voorkomend geval, nader in op het motiveren van bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Gezien het voorgaande is deze derde trede niet aan de orde.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven c.q. bedrijfsondernemingen. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Bij milieuzonering gaat het vooral om de vraag “Welke afstand is aanvaardbaar tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen?” Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: “functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet”. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ en de daarin opgenomen systematiek.

De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) bevat systemen voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de buurt van woningen in nieuwe situaties. Voor gebieden waarbinnen verschillende functies voorkomen dan wel mogelijk c.q. gewenst zijn hanteert de brochure een afzonderlijke beoordelingssystematiek. Van belang daarbij zijn de omgevingstypen ‘Gemengd gebied’ en ‘Gebied met functiemenging’.

Het omgevingstype ‘*Gemengd gebied*’ wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden (dit zijn aanvaardbaar geachte afstanden) tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure definieert een gemengd gebied als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Een ‘*Gebied met functiemenging*’ wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gemengd gebied onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. Dit gebiedstype wordt vooral gebruikt om een gebied aan te duiden, waar sprake is van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar een grote levendigheid beoogd wordt. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn in dat geval niet van toepassing. Bij gebieden met functiemenging kan worden gedacht aan:

- Stadscentra, dorpskernen en winkelcentra.
- Horecaconcentratiegebieden.
- Zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen.
- (Delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: activiteiten zoals benoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur gewenst is.

### **Toetsing**

Het plangebied voor herstructurering is te typeren als ‘gemengd gebied’ en is de VNG-beoordelingssystematiek van toepassing, afgestemd op ‘gebieden met functiemenging’. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn in dit deel van Wijk bij Duurstede bedrijfsbestemmingen tot maximaal categorie 2 bedrijven uit de ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ toegelaten.

In de VNG-brochure is een VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, specifiek voor gebieden met functiemenging. Dit is een lijst van bedrijven of andere milieubelastende functies, die in een dergelijk gebied verspreid kunnen en mogen voorkomen tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Ten aanzien van de beoogde invulling van de commerciële ruimten binnen het herstructureringsplan zijn in deze VoorbeeldStaat onder andere de volgende bedrijfsactiviteiten en hieraan gekoppelde milieucategorieën opgenomen:

Categorie A: Detailhandel (kleinschalig), apotheek, drogisterij.  
Restaurant, cafetaria, snackbar, ijssalon, café, bar.

Categorie B: Supermarkt, warehouse.

De genoemde (voorbeelden van) bedrijfsactiviteiten zijn in beginsel toegestaan in dit deel van Wijk bij Duurstede. De bedrijfsactiviteiten, genoemd onder categorie A, zijn daarbij direct (d.w.z. zonder verdere afstandsbeperkingen) inpasbaar binnen het voorliggende herstructureringsplan ‘Wijkcentrum De Horden’.

### **Conclusie**

Het herstructureringsplan ‘Wijkcentrum De Horden’ wordt niet belemmerd vanuit het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’. De herstructurering vormt geen beperking voor de gebiedsfuncties in de directe omgeving. Tevens vormt deze omgeving geen belemmering voor uitvoering van het herstructureringsplan.

## **4.2 Geluid**

Het aspect ‘Geluid’ is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. De Wgh staat formeel los van de richtafstanden, voortkomend uit de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’.

Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De regels van de Wgh zijn van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. Geluidsgevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen en ziekenhuizen. Kantoren, recreatiewoningen en hotels zijn voorbeelden van niet-geluidsgevoelige bestemmingen.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig de Wgh geldt voor woningen, gelegen binnen een (wettelijke) geluidzone langs binnenstedelijke wegen, een geluidbelasting van de gevel van 48 dB als ‘voorkeursgrenswaarde’. Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het College van B&W op basis van het Besluit geluidhinder (Bgh) een hogere toelaatbare waarde vaststellen. Er dient dan gemotiveerd te worden dat er ondanks de hogere geluidsbelastingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij komen aspecten aan de orde zoals de aanwezigheid van geluidsluwe gevels en buitenruimten. Het verlenen van hogere geluidswaarden is opgenomen in de gemeentelijke ‘Beleidsregel hogere waarden Wgh d.d. 27 maart 2015’.

De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor een nog niet geprojecteerd gebouw in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB. Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat de maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting van de gevel tot 48 dB, onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

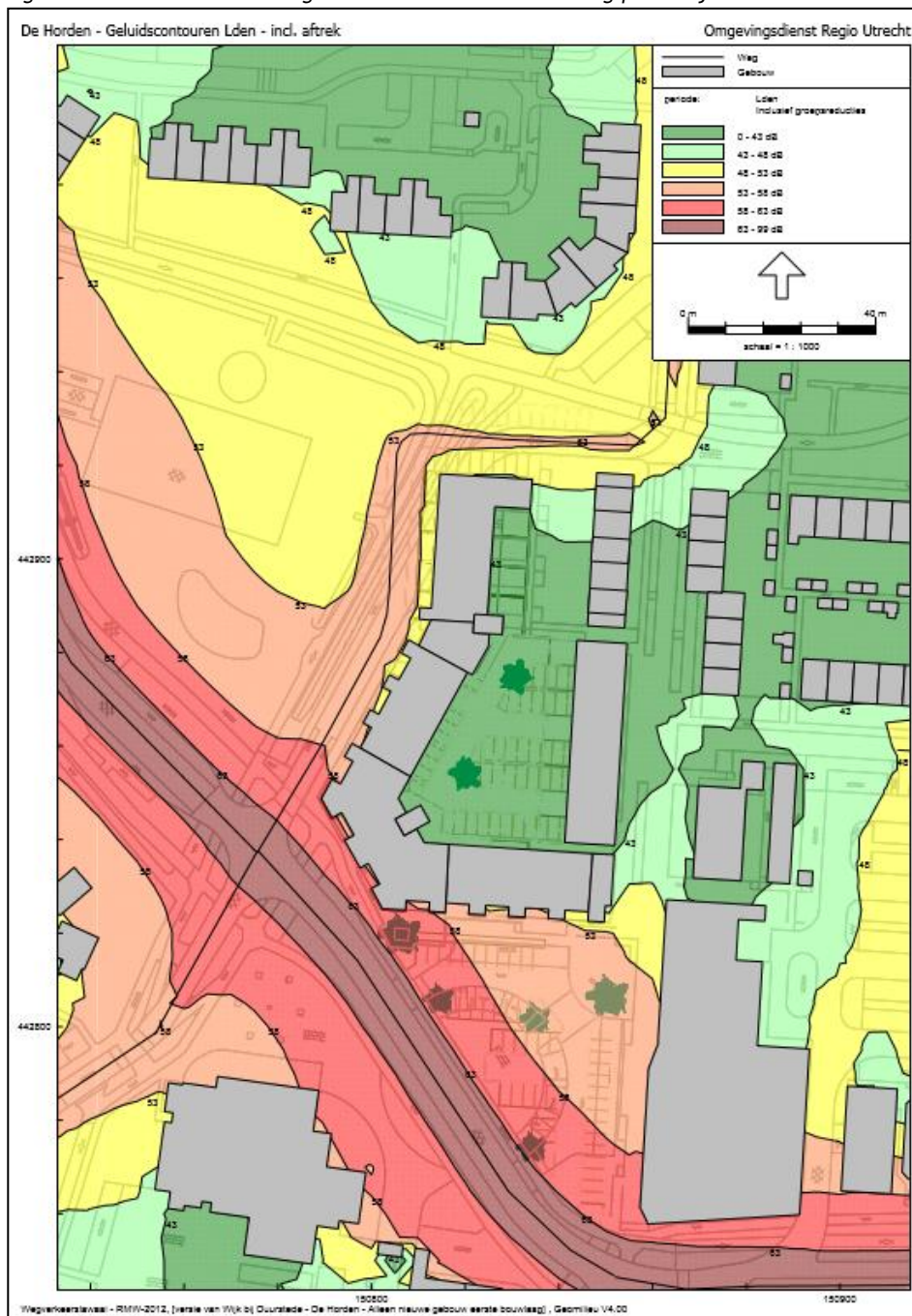
### **Toetsing**

In het kader van de herstructurering van Wijkcentrum De Horden heeft de Omgevingsdienst regio Utrecht, in opdracht van de gemeente, een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Als belangrijkste resultaten uit dit onderzoek kunnen de volgende punten worden benoemd:

- De hoogste geluidbelasting ten gevolge van de Hordenweg (inclusief aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wgh) bedraagt 60 dB ter plaatse van de 1e en 2e verdieping. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee met 12 dB overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht en voor deze ontwikkeling niet aan de orde. Aanpassingen aan het wegdek of het realiseren van geluidscherm zijn geen realistische en kosteneffectieve maatregelen om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting van de gevels aan de zijde van het binnenterrein bedraagt minder dan 48 dB.
- Ter plaatse van het binnenterrein bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) waardoor er geen geluidwerende voorzieningen nodig zijn.
- Ten aanzien van het geluidbeleid wordt voldaan aan de inspanningsverplichting met betrekking tot de buitenruimten (balkons), ofwel voorkeursgrenswaarde +5 dB.
- De hoogste gecumuleerde geluidbelasting (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt 65 dB ter plaatse van de westgevel op 4,5 en 7,5 meter hoogte. Om aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen dienen in het kader van een omgevingsvergunning 'Bouwen' geluidwerende voorzieningen bepaald te worden.

De resultaten van het akoestische onderzoek zijn, in de vorm van geluidscontouren, weergegeven in figuur 4.1. De rapportage van het akoestisch onderzoek is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

Figuur 4.1: Geluidcontouren wegverkeerslawaai herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden'.



### Conclusie

De gemeente zal voor een aantal appartementen hogere geluidwaarden moeten vaststellen ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Hordenweg. Ter plaatse van het binnenterrein bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 51 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh), waardoor aan deze zijde geen geluidwerende voorzieningen nodig zijn.

Met inbegrip van het verlenen van hogere grenswaarden vormt het aspect 'Geluid' geen belemmering voor het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden'.



### 4.3 Luchtkwaliteit

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. Zo mag er niet teveel fijn stof of stikstofdioxide in de lucht zitten. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie sinds 15 november 2007 vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer.

De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van fijn stof (PM10) en de fijnere fractie van fijn stof (PM2,5) in de lucht. De grenswaarden zijn op te vatten als resultaatverplichtingen en hebben een formeel-juridische status.

Daarnaast voorziet de wet in de planmatige aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en regionaal niveau de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking zijn getreden.

Luchtkwaliteitsregels hebben gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet ‘in betekenende mate’ verslechteren.

#### *Landelijke wet- en regelgeving: bijdrage Niet In Betekenende Mate (NIBM)*

De huidige luchtwetgeving omvat tevens het Besluit “Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)”. Dit betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen gestelde omvanggrenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd

Het ministerie heeft de definitie van “in betekenende mate” vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens bijvoorbeeld gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

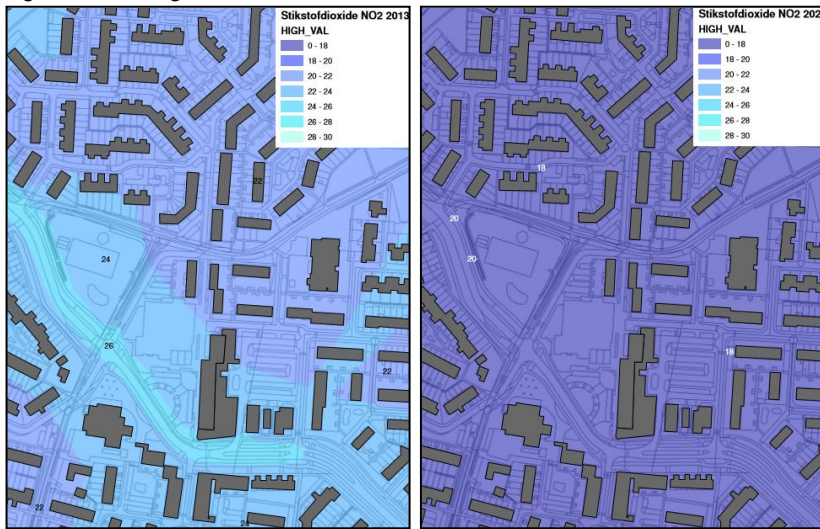
#### **Toetsing**

Het beoordeling van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer (Wm) zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM10 en PM 2,5) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

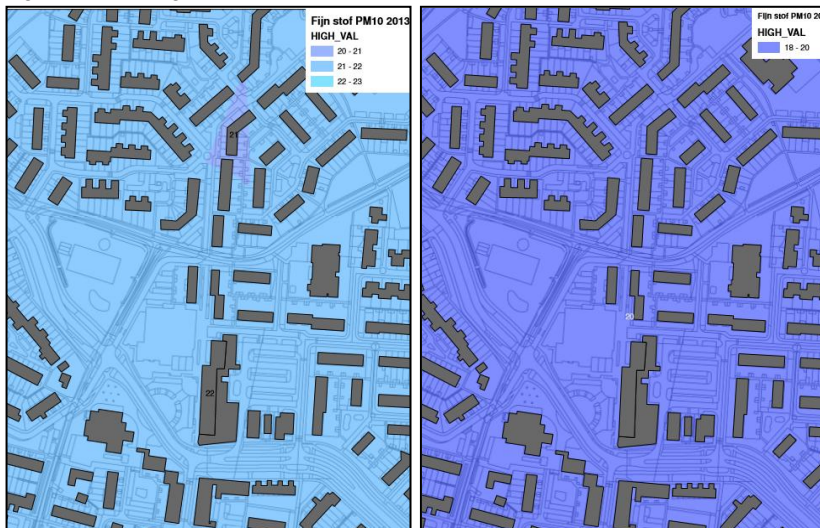
- NO<sub>2</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM10: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde.
- PM2.5: 25 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).

Op grond van de gegevens uit figuur 4.2 kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO<sub>2</sub>, PM10 en PM2.5 zowel in de actuele als toekomstige situatie (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen.

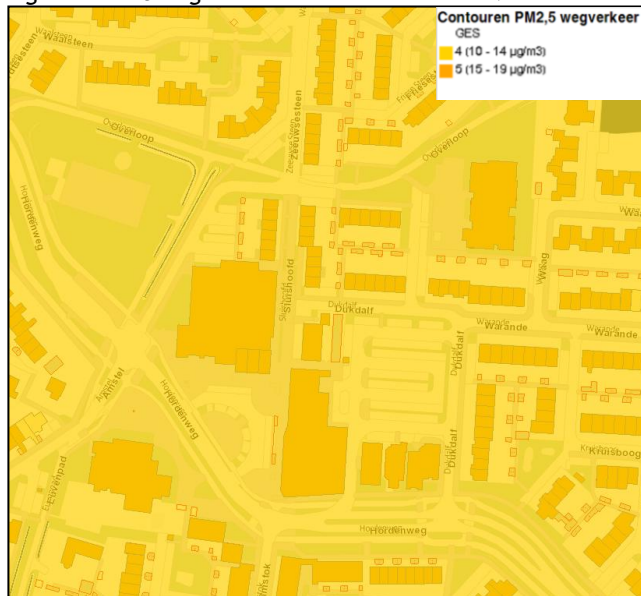
Figuur 4.2a: Jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>.



Figuur 4.2b: Jaargemiddelde concentraties PM<sub>10</sub>.



Figuur 4.2c: Jaargemiddelde concentraties PM<sub>2.5</sub>.



## Conclusie

Het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' kan als een NIBM-ontwikkeling worden benaderd. Aanvullend kan worden geconstateerd dat de jaargemiddelde concentratie van zowel NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> als PM<sub>2.5</sub> onder de betreffende grenswaarden liggen. Een nadere onderbouwing van de luchtkwaliteit in relatie tot een goede ruimtelijke ordening is daardoor niet noodzakelijk. Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt dan ook geen belemmering voor het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden'.

## 4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid (EV) betreft het beperken van de kans op, en het effect van, een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- Gebruik, opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- Gebruik van luchthavens.

Het EV-beleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Essentie hierbij is het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen, al dan niet gerelateerd aan nutsvoorzieningen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare (zoals woningen en scholen) en beperkt kwetsbare (zoals kantoren en hotels) bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Bij deze afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### ***Plaatsgebonden risico (PR)***

Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

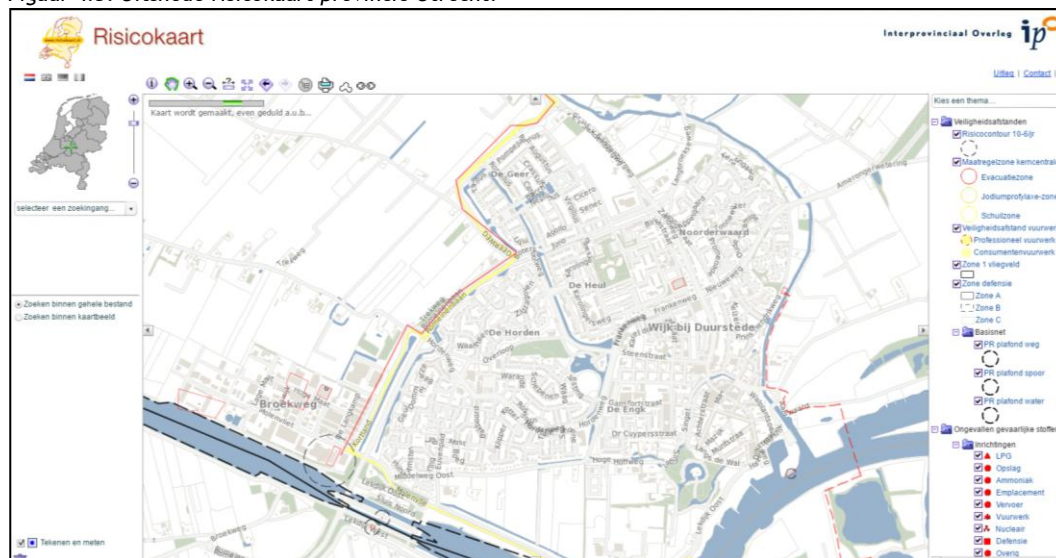
### ***Groepsrisico (GR)***

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het EV-beleid stelt daarbij dat het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht heeft ten aanzien van het GR. Bij het beoordelen van ruimtelijke plannen moet het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan de oriëntatiewaarde houden, maar men mag hiervan - mits goed onderbouwd - afwijken.

## Toetsing

Op grond van de risicokaart van het IPO kan worden geconstateerd dat in de nabijheid van wijkcentrum De Horden geen risicovolle activiteiten, objecten en andere relevante zaken zijn, welke een belemmering kunnen vormen voor het herstructureringsplan.

Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart provincie Utrecht.



### Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt daarmee geen belemmering voor het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden'.

## 4.5 Bodem

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

### Toetsing

In het kader van de herstructurering van Wijkcentrum De Horden heeft Lievense CSO, in opdracht van de gemeente, een verkennend bodem- en asfaltonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de sporthal en directe omgeving en ter plaatse van het bouwperceel nabij de Zeeuwse Steen met inbegrip van de aldaar te verleggen weg. Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek nabij de Zeeuwse Steen is ter plaatse tevens een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Via de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgesteld.

Als belangrijkste resultaten uit dit onderzoek kunnen de volgende punten worden benoemd:

- De bodem ter plaatse van de (voormalige) sporthal is geschikt voor de geplande herontwikkeling. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, die verder onderzoek of sanering noodzakelijk maakt.
- De grond ter plaatse van het bouwperceel voor het appartementengebouw bij de Zeeuwse Steen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Binnen het terrein (buiten het bouwperceel) dat momenteel grotendeels in gebruik is als openbaar groen is een verontreiniging met PAK geconstateerd, waarvan het gemiddelde gehalte de interventiewaarde overschrijdt. De verontreiniging bevindt zich in de bovengrond langs de (zuidelijke) berm van het fietspad. De verontreiniging betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Ter plaatse van het fietspad is een sterke verontreiniging met lood van zeer beperkte omvang geconstateerd (puntverontreiniging). Het betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging.

De rapportages van de bodemonderzoeken zijn als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Bodem' vormt geen belemmering voor het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden'. Er geldt geen saneringsplicht. Wel dient rekening te worden gehouden met de puntverontreiniging met lood ter plaatse van het fietspad en de verontreiniging met PAK ter plaatse van het overig terrein (langs de berm). Een beknopt plan van aanpak voorafgaand aan graafwerkzaamheden wordt wel aanbevolen om de gescheiden afvoer van grond te borgen.

## **4.6 Waterparagraaf**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het watertoetsproces voor het project Herstructurering wijkcentrum De Horden is op 15 januari 2017 digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

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

#### **Relevant beleid**

Bij de planvorming zijn er verschillende partijen betrokken met betrekking tot water:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (belangrijkste beleidsnota's: Waterbeheerplan 'Waterkoers 2016-2021' en Waterstructuurvisie, Keur en Legger).
- Provincie Utrecht (Provinciaal Bodem-, Water- en Milieuplan 2016-2021).
- Gemeente Wijk bij Duurstede (Beleidsplan 'Milieu en Duurzaamheid', Waterplan 'Veilig, gezond en boeiend water').

#### *Basisprincipes omgaan met water*

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

#### *Beleid hemel- en afvalwater*

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

### Toetsing: Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling

Het herstructureringsplan brengt met zich mee dat het dakoppervlak van de bebouwing binnen het plangebied afneemt en tegelijkertijd het van het riool afgekoppeld oppervlak toeneemt. Deze positieve bijdragen aan de waterhuishouding worden hieronder nader gespecificeerd.

In de bestaande situatie wordt al het regenwater op het gemengde rioolstelsel geloosd. Bij de realisatie van het nieuwbouwplan wordt een groot deel van de (omgelegde) Zeeuwse Steen en de dakvlakken van de nieuw te bouwen woningen en appartementen afgekoppeld. Het afstromend regenwater wordt in de (deels verbrede en deels nieuwe) greppels geborgen. Om te bereiken dat de greppels na een regenbui voldoende snel weer leeg zijn wordt er een aantal grindputten tot aan de goed doorlatende zandlaag aangebracht. Daarna resteert er slechts een kans van eens per 10 jaar dat de greppels onvoldoende kunnen bergen. In dat geval stromen deze over naar lage terreindelen naast het speelterrein. Ook dan wordt er geen hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater.

In onderstaande tabellen wordt inzichtelijk gemaakt hoe het verharde oppervlak zich door de realisatie van het bouwplan ontwikkelt. Tevens wordt duidelijk hoeveel oppervlak wordt afgekoppeld en hoeveel bergings- en infiltratiecapaciteit hiervoor beschikbaar komt.

#### Verhard oppervlak in m<sup>2</sup>

Onderdeel	Verwijderd	Toegevoegd	Resultaat
Fietspad	215	0	-215
Voetpad	164	0	-164
Achertuinen onverhard	300	0	-300
Voortuinen onverhard	86	0	-86
Weg verlegd		460	+460
<b>Eindresultaat</b>			<b>-305</b>

#### Berging en infiltratie van afgekoppeld oppervlak

Onderdeel	Bestaand	Nieuw	Resultaat
Afgekoppeld oppervlak (m <sup>2</sup> )	0	5.000	+5.000
Berging capaciteit (m <sup>3</sup> ) door verbreding greppels	0	271	+271
Infiltratie capaciteit (m <sup>3</sup> /hr) door toevoeging grindputten	0	0,85	+0,85

#### Conclusie

Op basis van de doorlopen digitale watertoetsprocedure kan worden geconcludeerd dat het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde, zijnde het "stand-still beginsel", en vormt het plan dan ook geen verslechtering van de waterhuishouding. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden adviseert positief over het ruimtelijk plan, hetgeen betekent dat volstaan kan worden met een standaard wateradvies van dit hoogheemraadschap.

## 4.7 Archeologie

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is per 1 september 2007 geïmplementeerd in de wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. De Wamz is erop gericht om bodemverstoringen pas te laten plaatsvinden nadat er archeologisch vooronderzoek heeft plaatsgevonden, er is vastgesteld of het om belangrijke

archeologische sporen gaat en vervolgens is vastgesteld hoe met die archeologische informatie het beste kan worden omgegaan. In de Wamz is vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven of, en zo ja, welke archeologische waarden er mogelijk in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

#### **Toetsing**

Binnen het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied voor herstructurering deels de 'Waarde - Archeologie -4' toegekend (zie ook hoofdstuk 1, figuur 1.2). Dit betekent dat de betreffende gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

Gelet op de bouw mogelijkheden betekent deze waarde bepaling dat op deze gronden, in afwijking van de bouwregels voor de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht indien:

- De bouwwerken betrekking hebben op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
- De bouwwerken op maximaal 2,5 m van de bestaande funderingen van het te vervangen bouwwerk of de te vervangen bouwwerken worden opgericht.
- Ten behoeve van de bouwwerken bodemingrepen plaatsvinden met een diepte van maximaal 100 cm onder het bestaande maaiveld (ongeacht de oppervlakte).
- De bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 5.000 m<sup>2</sup> (ongeacht de diepte van bodemingrepen).

Het herstructureringsplan valt qua oppervlak en diepte van bodemingrepen onder de 'drempelwaarden' voor nader archeologisch onderzoek, zoals gesteld in het vigerend bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Archeologie' vormt geen belemmering voor het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden'.

## **4.8 Flora & Fauna**

De Flora- en faunawet is op 1 januari 2017 overgaan in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet dient ter vervanging van de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de wet is nog steeds een deling van bescherming van soorten en gebieden.

De Wnb brengt met zich mee dat de provincies voor hun gebied bepalen wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes.

#### *Soortenbescherming*

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn beschermd (Vogelrichtlijn). Sommige soorten genieten een extra bescherming onder het verdrag van Bern of is het nest ervan jaarrond beschermd. Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

### *Gebiedsbescherming*

- Natura2000

Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Handelingen binnen beschermde gebieden die de wezenlijke kenmerken van het gebied aantasten, zijn in principe verboden en worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Bij ruimtelijke ingrepen in de nabije omgeving van de beschermde gebieden moet worden bepaald in hoeverre de externe werking van de ingreep een effect heeft op het beschermde gebied. Indien er negatieve effecten te verwachten zijn, bijvoorbeeld door een toename van stikstofdepositie, dient er een vervolgonderzoek plaats te vinden. Dit onderzoek vindt plaats in het kader van de PAS (Programma Aanpak Stikstof). Mogelijk dient er een vergunning Wnb aangevraagd te worden.

- Nationaal Natuur Netwerk / Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De bescherming van het Nationaal Natuurnetwerk / Natuurnetwerk Nederland (NNN, de voormalige EHS) komt voort uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. In het NNN liggen: bestaande natuurgebieden (waaronder Natura2000, gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt, landbouwgebieden (beheerd volgens agrarisch natuurbeheer) en ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee. In het netwerk geldt voor nieuwe ontwikkelingen het 'nee, tenzij'-principe. Ruimtelijke ingrepen zijn niet toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn. Ook moeten de ontwikkelingen een groot openbaar belang hebben. De schadelijke effecten van de activiteit op de natuur moeten bovendien worden gemitigeerd. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen het toetsingskader. De initiatiefnemer dient onderzoek te doen naar eventuele significant negatieve effecten die een activiteit kan hebben op het NNN.

### **Toetsing**

In februari 2017 is binnen het plangebied voor herstructurering een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Wnb. Het doel van dit onderzoek was inzicht geven of de voorgenomen activiteiten een overtreding van de vigerende natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Om dit inzicht te verkrijgen worden de volgende vragen beantwoord:

- Zijn er binnen het plangebied beschermde dier- en plantsoorten aangetroffen en/of worden deze verwacht?
- Wat is de juridische status van deze soorten?
- Hebben de voorgenomen activiteiten een (significant) negatief effect op deze soorten ?
- Ligt het plangebied in of nabij beschermde natuurgebieden, zoals het NNN of Natura2000-gebieden?
- Wat zijn de gevolgen en dienen er (mitigerende) maatregelen genomen te worden?
- Dient er een nader onderzoek uitgevoerd te worden?
- Dient er een ontheffing aangevraagd te worden?

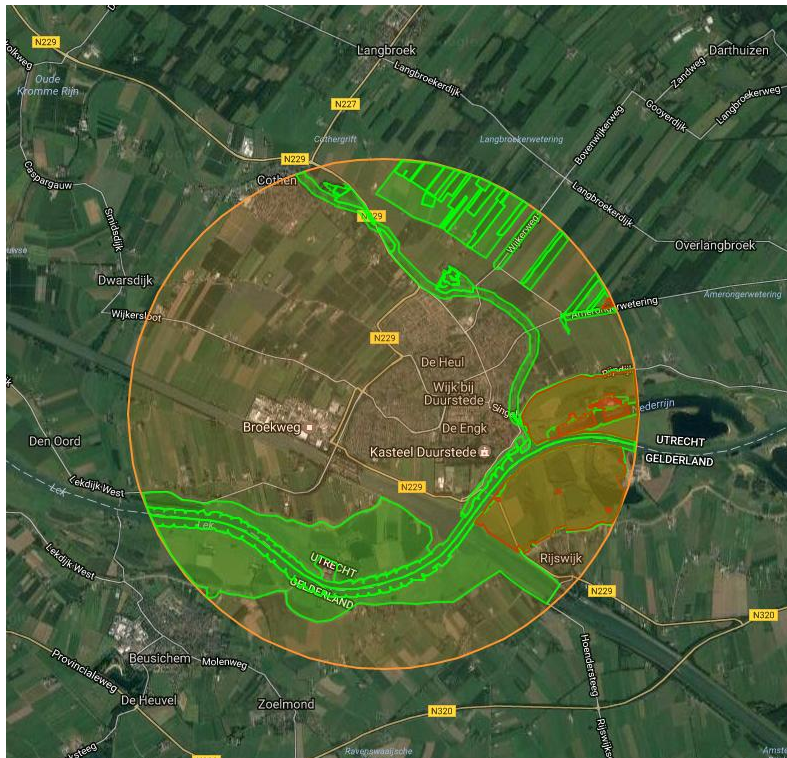
De quick-scan Flora & Fauna resulteerde in de volgende bevindingen en aanbevelingen. De volledige rapportage van deze quick-scan is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

### *NNN / Natura2000*

- Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. De provincie hanteert geen externe werking als het gaat om het NNN. Een Nee-tenzij toets is niet aan de orde.
- Het plangebied is niet nabij een Natura2000-gebied gelegen. Het project zal geen direct negatief effect hebben op de aangewezen soorten voor de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden.



Figuur 4.4: Ligging De Horden t.o.v. NNN en Natura2000.



#### Soortgroepen

- **Flora**  
Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.
- **Vogels**  
Jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen eventueel broeden binnen het plangebied.
  - De rooi- en sloopwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- **Grondgebonden zoogdieren**  
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.
- **Vleermuizen**  
De directe omgeving is zeer geschikt om vaste verblijfplaatsen van vleermuizen te herbergen. Aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen in de te amoveren opstallen is echter niet geheel uit te sluiten.
  - Geadviseerd wordt om voorafgaande aan de sloop een nader onderzoek naar vleermuizen uit te laten voeren;
  - Gezien de geschiktheid van de omgeving en de te verwachten soorten is de verwachting dat de eventuele aanwezigheid van een vaste verblijfplaats geen significante gevolgen zal hebben voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan of het project.

Er zullen geen essentiële foerageergebieden en vliegroutes verloren gaan door de beoogde ingreep.

- **Amfibieën, reptielen en vissen**  
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

- *Ongewervelden/ overige soorten*  
Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

#### **Conclusie**

Op basis van het uitgevoerde Flora & Fauna-onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de onderzochte situatie procedurele gevolgen niet direct zijn uit te sluiten en zijn de volgende punten aan de orde:

- Nader onderzoek naar vleermuizen wordt aangeraden.
- Een ontheffing in het kader van de Wnb is vooralsnog niet noodzakelijk.
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.
- De zorgplicht is altijd van toepassing.

Vanuit het Flora & fauna-onderzoek wordt als vrijblijvend advies voorgesteld om bij de nieuwbouw rekening te houden met huismussen door zogenaamde vogelvides of een dergelijke constructie toe te passen, in plaats van vogelschroot. Tevens kunnen speciale nestkasten voor de huismus, gierzwaluw en vleermuizen worden ingebouwd of worden aangebracht.

## **4.9 Verkeer en parkeren**

Wonen, werken, recreëren, winkelen en parkeren zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom ook goed gekeken te worden naar de parkeerbehoefte van de ontwikkeling of de combinatie van ontwikkelingen.

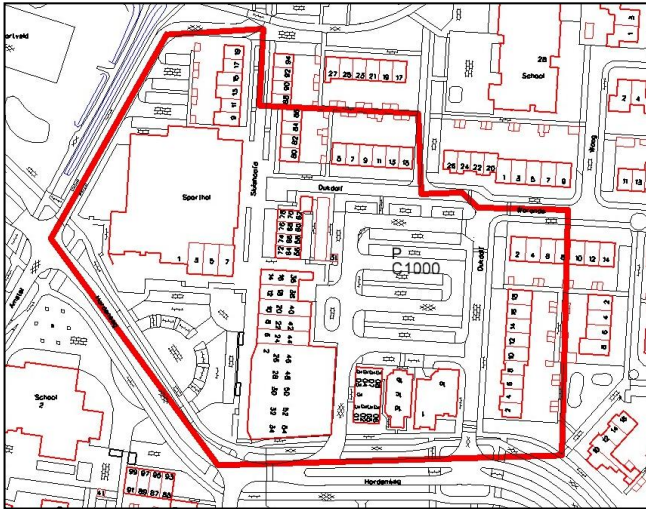
In de 'Nota Parkeernormen Wijk bij Duurstede 2016' is opgenomen dat, op basis de kencijfers van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, vervoer en openbare ruimte), bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling(en) berekend moet worden hoeveel parkeerplaatsen er voor die ontwikkeling(en) benodigd zijn. Vervolgens moet worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden.

Conform de Nota Parkeernormen is het is niet noodzakelijk dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Aanwezige parkeerplaatsen in het openbare gebied mogen bij deze beoordeling in ogenschouw worden genomen. Hierbij moet aangetoond worden dat de aanwezige parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan meebrengt op te kunnen vangen.

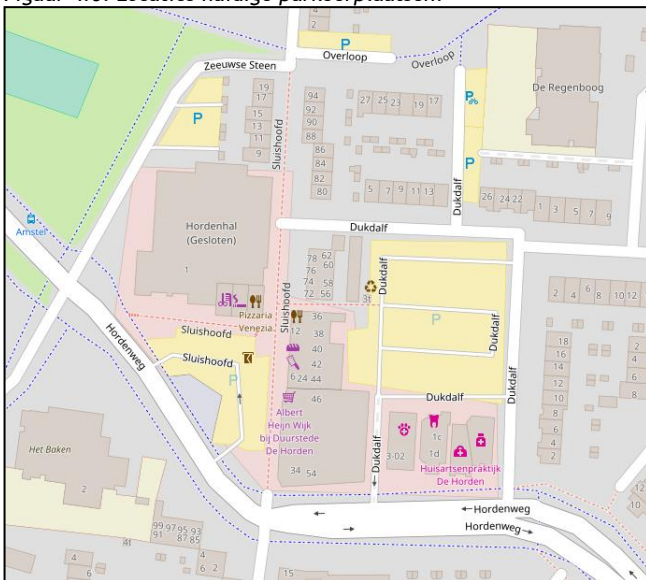
#### **Toetsing**

Conform de uitgangspunten van de Nota Parkeernormen is ten behoeve van het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' een parkeerbalans opgesteld. Een parkeerbalans geeft het evenwicht weer tussen vraag naar, en aanbod van parkeerplaatsen. Het studiegebied voor de bepaling van de parkeerbalans is weergegeven in figuur 4.5, de locaties van de huidige parkeerplaatsen in figuur 4.6.

Figuur 4.5: Studiegebied parkeerbalans.



Figuur 4.6: Locaties huidige parkeerplaatsen.



De toekomstige parkeervraag binnen het studiegebied wordt bepaald door de huidige parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte die ontstaat door het toevoegen van de woningen en het

uitbreiden van het winkelvloeroppervlak. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte van de (nieuwe) voorzieningen is tevens rekening gehouden met de maatgevende momenten (de zaterdagmiddag) en de hieraan gekoppelde aanwezigheidspercentages en parkeerbehoefte.

Gekoppeld aan de parkeernormen, zoals die in de gemeentelijke parkeernota zijn gesteld aan de beoogde woningen en commerciële ruimten, is vanuit het herstructureringsplan een parkeerbalans opgesteld voor het studiegebied 'parkeren wijkcentrum De Horden'. De meest van belang zijnde cijfers zijn weergegeven in figuur 4.7. Het volledige cijfermatige overzicht van de parkeerbalans is als bijlage aan deze Toelichting toegevoegd.

*Figuur 4.7: Parkeercapaciteit vs. -behoefte binnen studiegebied.*

<b>Beschikbare parkeerterreinen</b>	
Achter winkelcentrum ongewijzigd	118,00
Voor winkelcentrum nieuw	43,00
Langs weerszijden Zeeuwse Steen	30,00
In parkeergarage	65,00
	256,00
Zaterdagmiddag behoefte	219,32
Saldo	36,68

**Conclusie**

Het herstructureringsplan brengt met zich mee dat er op alle dagen en op het maatgevende moment (ruim) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is binnen het wijkcentrum De Horden.

## **5 UITVOERBAARHEID**

### **5.1 Financiële uitvoerbaarheid**

Middels een anterieure overeenkomst tussen AKM Reales bv en de gemeente Wijk bij Duurstede zijn partijen onder meer overeengekomen dat het herstructureringsplan geschiedt door en voor eigen risico van zowel private partijen als de gemeente Wijk bij Duurstede. Private partijen zijn daarbij verantwoordelijk voor c.q. dragen het risico van de locatie- en projectontwikkeling in het plangebied. Voor een deel van het plangebied i.c. het verleggen van de weg en het aanleggen van parkeerplaatsen aan de zijde van de Zeeuwse Steen zal de gemeente het bouw- en woonrijp maken voor eigen rekening en risico tot zich nemen. Tevens zal de gemeente voor eigen rekening en risico het te herinrichten parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied tot zich nemen.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het herstructureringsplan 'Wijkcentrum De Horden' is voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan via een aantal openbare bijeenkomsten gecommuniceerd met omwonenden, winkeliers en andere belangstellenden. Belangrijk vertrekpunt voor deze bijeenkomsten vormden het op- en vaststellen van de gewenste beeldkwaliteit voor de voorgenomen herstructurering van het plangebied. Meer concreet zijn bijeenkomsten gehouden op achtereenvolgens 2, 16 en 23 februari 2017 alsmede op 21 maart 2017. Gericht op de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan werden deze bijeenkomsten, naast AKM Reales bv en de gemeente Wijk bij Duurstede, mede gestuurd door de stedenbouwkundige supervisor van het herstructureringsplan.

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan is op ## gepubliceerd in ## en de Staatscourant. Aansluitend ligt het ontwerpbestemmingsplan van ## tot en met ## 2017 voor een ieder ter visie en kan men hierop zienswijzen indienen. Het vaststellen van het bestemmingsplan zal vervolgens plaatsvinden met inachtnaam van eventueel ingebrachte zienswijzen.

## 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 6.1 Plansystematiek

Aangesloten wordt bij de plansystematiek zoals deze bij het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 is gehanteerd.

### 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De bestemming is een beschrijving van de functies waarvoor de grond mag worden gebruikt.

### 6.3 Regels

#### Begripsbepalingen

Het opnemen van begripsbepalingen is beperkt tot die begrippen, waarbij er sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. De begrippen zijn grotendeels conform de begripsbepalingen in het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016.

#### Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regels. Dit betreft het in geringe mate mogen overschrijden van de bouwhoogte met ventilatiekanalen, schoorstenen en kroonlijsten

#### Bestemmingsregeling

Per bestemming zijn, voor zover noodzakelijk, de volgende onderdelen onderscheiden:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.

#### De bestemmingen

##### *Artikel 3. Gemengd*

Binnen de bestemming gemengd zijn de functies detailhandel, dienstverlening en horeca op de begane grond toegestaan. Op de verdieping is uitsluitend wonen toegestaan. Verder is ondergeschikte horeca binnen een detailhandelsfunctie toegestaan in de vorm van verkoop en nuttigting ter plaatse van de verkochte producten. Voor het toestaan van bedrijvigheid is de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd aan de regels. Voor de horeca is een bijlage Staat van Horeca-activiteiten opgenomen met daarop de toegestane vormen van Horeca. Binnen dit plan worden uitsluitend de horeca-activiteiten 2A en 2B toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen mogen worden gebouwd met daarbij de maximale bouwhoogte. Ook is de aanduiding 'wonen' opgenomen, teneinde wonen (uitsluitend op de verdiepingen) toe te kunnen staan, conform het aangegeven maximum aantal.

In de bouwregels wordt voorts verwezen naar de aanduiding 'onderdoorgang'. Deze aanduiding is opgenomen teneinde een overdekte openbare wandelgang (een zogenaamde gaanderij/arcade) aan de voorzijde van de bebouwing te kunnen waarborgen.

Binnen de woonfunctie wordt onder voorwaarden het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan.

#### *Artikel 4. Tuin*

Deze bestemming ligt op de stroken tuin direct grenzend aan de grondgebonden woningen binnen het plangebied. De inhoud van de bestemming komt overeen met de regeling in Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016, zij het dat de hoogte van de bouwwerken beperkt blijft tot 1 m, gezien de ligging van de tuinen (uitsluitend aan de voorzijde van de woningen).

#### *Artikel 5. Verkeer - Verblijfsgebied*

Deze bestemming is toegekend aan het openbare gebied rondom het gebouwencomplex. De bestemming komt overeen met de bestemming Verkeer- Verblijfsgebied in het bestemmingsplan Woongebieden Wijk bij Duurstede 2016 met dien verstande dat de mogelijkheid van het oprichten van vlaggenmasten ten behoeve van de aangrenzende (commerciële) functies abusievelijk niet is geregeld in het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is op de verbeelding de aanduiding: 'specifieke vorm van verkeer - vlaggenmast' opgenomen, om de gronden waar de maximaal 8 vlaggenmasten (begrensd binnen de regels) mogen worden gesitueerd, te kunnen begrenzen.

#### *Artikel 6. Wonen.*

De bestemming Wonen is toegekend aan die delen van het gebouwencomplex, waar het wonen de hoofdfunctie is. Grondgebonden woningen worden toegestaan en uitsluitend daar waar aangegeven op de verbeelding, gestapelde woningen. Ook het aantal toegestane woningen is op de verbeelding weergegeven, evenals de toegestane maximale bouwhoogte.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage toegestaan. De binnentuin op de parkeergarage is ook als zodanig aangegeven, dit om het gebruik van deze ruimte als tuin te waarborgen.

In de bouwregels wordt ook in deze bestemming verwezen naar de aanduiding 'onderdoorgang'. Deze aanduiding is opgenomen teneinde een overdekte wandelgang/gaanderij aan de voorzijde van de woningen te kunnen waarborgen.

Ter plaatse van de gronden direct grenzend aan Sluishoofd 9, zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan. Derhalve zijn de gronden aangeduid met de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Binnen de woonfunctie wordt onder voorwaarden het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan.

#### *Artikel 7 Waarde - Archeologie 4*

Ten behoeve van het beschermen van de archeologische waarden in het gebied Waarde - Archeologie 4 is een dubbelbestemming opgenomen. Op grond van deze bestemming dient een bouwproject met een bodemingreep dieper van 100 cm en met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>, eerst archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Anti-dubbeltelbepaling*

Deze bepaling 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 Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

### *Algemene regels*

De algemene bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen om eenduidigheid met betrekking tot bouwen en gebruik te bewerkstelligen. In de bouwregels zijn de regels met betrekking tot bestaande gebouwen en de bouwdiepte (ondergronds bouwen) gereguleerd. Ook is een algemene bouwmogelijkheid voor nutsvoorzieningen opgenomen. In de gebruiksregels is aangegeven welke gebruiksvormen in ieder geval strijdig zijn met het bestemmingsplan. In de overige regels is een parkeernormstelling met afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Tot slot is in het bestemmingsplan het overgangsrecht conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de datum waarop het bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht verkrijgt.

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