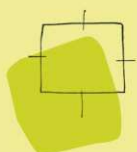


Bestemmingsplan Cothen

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

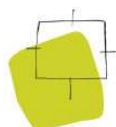
Bestemmingsplan Cothen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

16 augustus 2011
Projectnummer 295.00.02.14.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Geldende bestemmingsplan(nen)	9
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Historie	11
2.2	Ruimtelijke structuur	14
2.3	Functionele structuur	16
2.3.1	Wonen	16
2.3.2	Detailhandel, kantoren, horeca, dienstverlening en bedrijven	17
2.3.3	Maatschappelijke voorzieningen en sport	19
2.3.4	Verkeer	19
2.3.5	Groen, openbare ruimte, water, volkstuinen en agrarisch gebruik	20
3	Uitvoerings-aspecten	23
3.1	Bodem	23
3.2	Water	25
3.3	Geluid	32
3.4	Luchtkwaliteit	34
3.5	Externe veiligheid	35
3.6	Flora en fauna	37
3.7	Archeologie	38
3.8	Milieuzonering	39
3.9	Kabels en leidingen	40
4	Juridische planopzet	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Plansystematiek	42
5	Uitvoerbaarheid	51
5.1	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

De bestemmingsplannen voor de bebouwde kom in de gemeente Wijk bij Duurstede worden geactualiseerd. Actualisatie is noodzakelijk aangezien de bestemmingsplannen in de gemeente over het algemeen niet alleen oud, maar ook achterhaald en slecht hanteerbaar zijn, zowel voor de inwoners en bedrijven, als voor de eigen medewerkers.

Doel van de actualisatie is:

- Actuele bestemmingsplannen die daar waar mogelijk flexibel zijn, zodat de inwoners meer ruimte krijgen voor initiatieven en de gemeente minder procedures.
- Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen worden bewoners intensief betrokken. Waar mogelijk overgang naar een "ja, tenzij-planologie".
- De nieuwe digitale bestemmingsplannen worden voor iedereen goed toegankelijk.

Bij dit project gaat het om conserverende bestemmingsplannen. Het hoofddoel is flexibele bestemmingsplannen op te stellen. Door de gemeenteraad is met dit doel de Discussienota Flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen op 1 juli 2008 vastgesteld.

Doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bestaande waarden in de kern te beschermen en flexibiliteit te bieden om tegemoet te komen aan uitbreidingswensen op perceelsniveau.

In eerste instantie regelt dit bestemmingsplan het bestaande gebruik door middel van gedetailleerde bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend. Uitgaande van het hoofddoel van deze bestemmingsplanherziening, namelijk een flexibel bestemmingsplan opstellen, wordt voldoende flexibiliteit in de regels (bij recht) gewaarborgd. Daar waar mogelijk en nodig wordt ruimte voor flexibiliteit in uitbreiding geboden. De gemeente Wijk bij Duurstede kiest voor ruime bebouwingsregels in combinatie met de verbeelding en meer gebruiksmogelijkheden. Dit bevordert de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Er is gekozen voor zo min mogelijk afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de nieuwe bestemmingsplannen¹. Zo zijn er geen algemene afwijkingsregels opgenomen. De maten in de bestemmingen zijn al enigszins verruimd, zodat geen algemene afwijkingsregel van 10% nodig is.

¹ Discussienota flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen

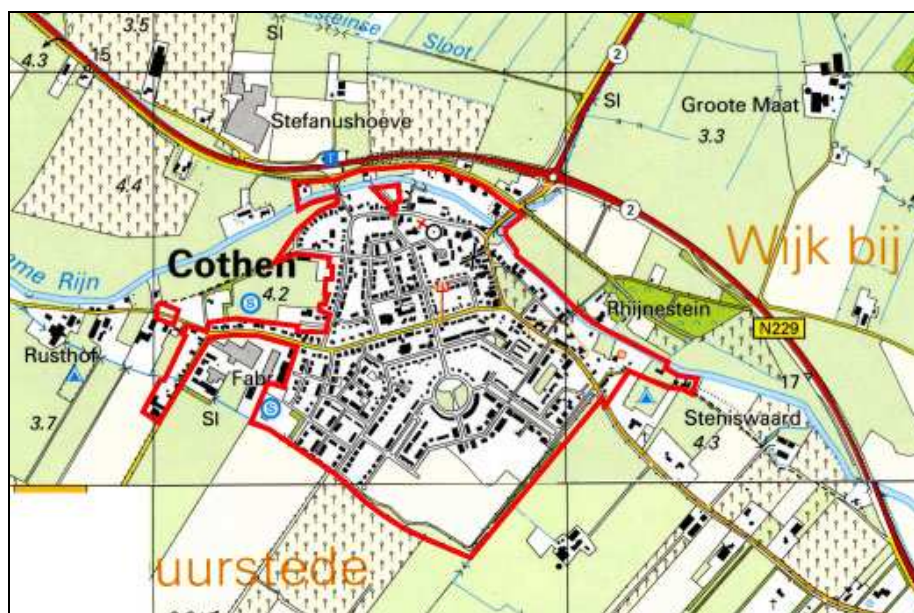
De belangrijkste bestemmingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de woonfunctie, de detailhandelsfunctie, de maatschappelijke functies en de bedrijven. De regelgeving van deze functies bouwt voort op de geldende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij en milieuaspecten.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan Cothen omvat de gehele bebouwde kom van Cothen. De begrenzing is afgestemd op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied. Het bedrijventerrein van Cothen valt buiten de kaders van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld.

Ook zijn er enkele ontwikkelingslocaties in Cothen, die niet in dit bestemmingsplan zijn meegenomen. Dit betreft de locaties Kerkdwarsweg en De Kamp. De planontwikkeling van het Stookterrein is inmiddels zover uitgekristalliseerd dat dit is meegenomen in het bestemmingsplan.



Plangebied

1.3

Geldende bestemmingsplan(nen)

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

Tabel 1.

Vigerende bestemmingsplannen	Vastgesteld
De Brien Middelweerd	27 mei 1981
De Brien Middelweerd-woonwagencentrum- Ossen- waard	13 april 1983
Dorp Cothen	30 september 1976
Molenplein	23 februari 1987
Rijnsloot 2. 1ste herziening	28 februari 1985
Rijnsloot 2, uitwerkingsplan	8 april 1986
Rijnsloot 3	28 september 1987
Rijnsloot 3, uitwerkingsplan	10 oktober 1988
Sportvoorziening 1	30 augustus 1984
Sportvoorziening 2	25 januari 1988
Zuid-oosthoek	8 november 1995
Zuid-oosthoek, uitwerkingsplan	5 december 2000
Zandpad 1	19 februari 2008

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening van deze plannen.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Cothen' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoerbaarheidaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 3;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

Uitsluitend de regels en de verbeelding hebben juridische status.

Planbeschrijving

2

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie per functie en de ontwikkelingen uit het geldende beleid beschreven. Uitgangspunt is een gedetailleerd, conserverend bestemmingsplan. Er wordt flexibiliteit geboden daar waar het kan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig bestemmingsplanherzieningen moeten worden opgesteld. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven en het ambtelijk apparaat wordt ontlast.

De grotere ontwikkelingen worden echter niet opgenomen in de regels en de verbeelding. Deze worden apart geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen. Het opnemen van ontwikkelingen kan vertragend werken, door bijvoorbeeld de vereiste onderzoeken naar de uitvoerbaarheid ervan. Dit betreft onder andere onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en overige milieuwet- en regelgeving.

2.1

Historie²

Cothen is een typisch Kromme Rijndorp en vertoont qua structuur overeenkomsten met Werkhoven, Odijk en Bunnik. Alle dorpen liggen op de Kromme Rijn stroomrug, nabij de bedding van de Rijn. De bouwlanden sluiten op de nederzetting aan. De Brink en de Meent zijn kenmerkende elementen. Van oorsprong was een brink gemeenschappelijk, de plaats waar 's avonds het vee werd samengedreven. Later kregen de brinken steeds meer het karakter van centrale dorpspleinen. De Meent werd gebruikt als gemeenschappelijke boomgaard. De Kromme Rijn was vroeger een belangrijke route voor goederentransport.

Tot de samenvoeging met Wijk bij Duurstede en Langbroek, was Cothen de kleinste gemeente in de provincie Utrecht. Het is van oorsprong een platte-landsgemeente bestaande uit de nederzettingen Cothen en Dwarsdijk. Na 1945 zijn enkele nieuwbouwwijken bijgebouwd, waardoor het accent is komen te liggen op de woonfunctie van het dorp. Vanouds speelde de landbouw qua economische activiteit een belangrijke rol. Rond eind 19^e, begin 20^e eeuw verschoof het accent van akkerbouw naar veeteelt en fruitteelt. De laatste jaren zien wij een verdere specialisatie, waarbij boeren óf vee houden, óf fruit telen.

In 1885 kwam het dorp uit haar isolement doordat de tramlijn Doorn - Wijk bij Duurstede werd geopend. De lijn sloot aan op de tramverbinding Zeist - Rhe-

² Cothen, geschiedenis en architectuur, Monumenten-inventarisatie provincie Utrecht, 1992

nen, die op haar beurt weer aansloot op het spoorwegnet. Concurrentie van onder andere de vrachtauto en de bus kondigde de sluiting van deze verbinding in 1932 aan. Bezienswaardig in Cothen zijn vooral de omgeving van de Brink en de boomgaard aan het Ambachtspad, de tramwachterswoning, brughoofd, de sluis die deel uit maakte van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Kasteel Rhijnestein. Het silhouet van Cothen wordt vooral bepaald door de toren van de katholieke kerk en de Molen Oog in 't Zeil. Zowel in het dorp als in het buitengebied zijn er karakteristieke bouwwerken.

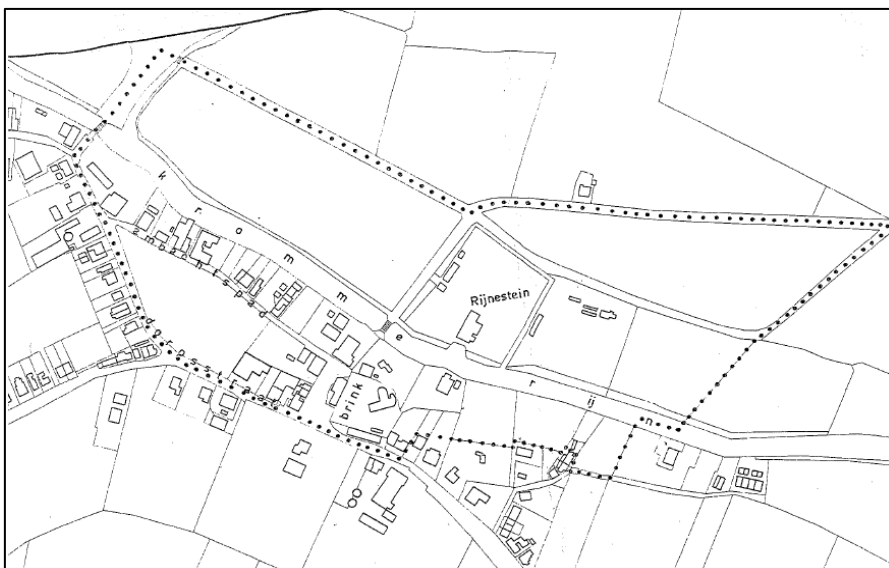
Monumenten en cultuurhistorie

In 1967 is de dorpskern van Cothen en de bebouwing eromheen aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Criteria voor de aanwijzing tot beschermd gezicht zijn de beeldkwaliteit van het gebied, de waarde van de historische bebouwing en de waarde van de historische nederzettingsstructuur. De indeling van de gevels, de goothoogte en vorm en de variatie in de schaal van de bebouwing dienen te worden beschermd. In de toelichting bij de beschikking tot aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht wordt de waarde als volgt nader aangegeleid:

‘Te Cothen wordt de aanleg van de oude dorpskern beheerst door het kasteel Rhijnestein enerzijds en de Hervormde Kerk met de Brink anderzijds. Deze elementen worden van elkaar gescheiden door de Kromme Rijn. Het hoge gehalte van de bebouwing aan de dorpsbrink rechtvaardigt ten volle deze brink te betrekken in de regeling ex artikel 20 van de Monumentenwet.

Het ware voorts te wensen, dat de vrije landschappelijke situatie in de naaste omgeving van het kasteel en de dorpskern in tact zou kunnen blijven. Uit dien hoofde is dan ook het kasteel aan de Kromme Rijn en tussen het Ambachtspad en de Dorpstraat gelegen boomgaard ter afronding mede in het gezicht betrokken. Hetzelfde mag gelden voor enige aan de oostzijde van het kasteel en de kerk gelegen terreinen. Ten slotte kan worden gesteld dat door de, uit historisch oogpunt minder belangrijke, bebouwing van het Ambachtspad in een regeling ex artikel 20 van de Monumentenwet te betrekken, een verdergaande ontwaarding van dit onderdeel in het omschreven waardevolle complex zou kunnen worden tegengegaan.’

Voor een volledige beschrijving van het beschermd dorpsgezicht wordt verwezen naar bijlage 1.



Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

In Cothen zijn circa twintig rijksmonumenten aanwezig. Cultuurhistorische waarden kunnen sterk bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en geven een gebied, plek of object identiteit. Dit betreft vooral voormalige boerderijen, woonhuizen en ridderhofsteden. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van monumentenbeleid.

Een belangrijk element is de Korenmolen, gebouwd in 1869 ter vervanging van een oudere, afgebrande voorganger en genaamd "oog in 't zeil". De molen is vermoedelijk in 1923 buiten gebruik gesteld, en later van maalwerk, wieken, kap en stelling ontdaan. In 1986/1987 zijn deze onderdelen in reconstructie toegevoegd en is de molen weer maalvaardig gemaakt. De molen Oog in 't Zeil heeft een stelling van 9 m hoog. De askophoogte is 19,1 m, bestaande uit de 7,2 m hoge stelling en de helft van de vlucht van 23,87 m. Het vigerend bestemmingsplan staat een hoogte toe van 35 m, dit wordt in onderhavig plan gehandhaafd.

De vrije windgang en het zicht op de molen moeten voldoende zijn gegarandeerd. Er wordt geen molenbiotoop opgenomen (conform vigerend bestemmingsplan), maar de belangen van de molen worden beschermd door de bouwhoogten op de bestemmingsplankaart vast te leggen. Deze bouwhoogten sluiten aan op de bestaande bouwhoogten in het gebied. Er geldt geen 10% afwijkingsmogelijkheid.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Bescherming van monumenten is van belang, echter monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet 1988 en daarom niet voorzien van een aanduiding in dit bestemmingsplan.
- De molen heeft consequenties voor de maximaal toe te laten bouwhoogte. De bestaande bouwhoogten in het gebied zijn maatgevend.
- De molen krijgt de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

- Het beschermd dorpsgezicht wordt als volgt beschermd op de verbeelding:
 - Gedetailleerde bouwvlakken waarmee de bestaande structuren en maatvoering nauwgezet worden vastgelegd.
 - De bestemming 'Groen' wordt opgenomen voor de 'Boomgaard' tussen het Ambachtspad en Dorpstraat.
 - De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' is ontleend aan het geldend plan, waarbij de parcellering en kapvorm zijn beschermd.
 - De binnen het beschermd dorpsgezicht aanwezige rijksmonumenten zijn reeds beschermd op basis van de Monumentenwet 1988;
 - de vrije landschappelijke situatie blijft intact door de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' langs (de oevers van) de Kromme Rijn.

2.2

Ruimtelijke structuur

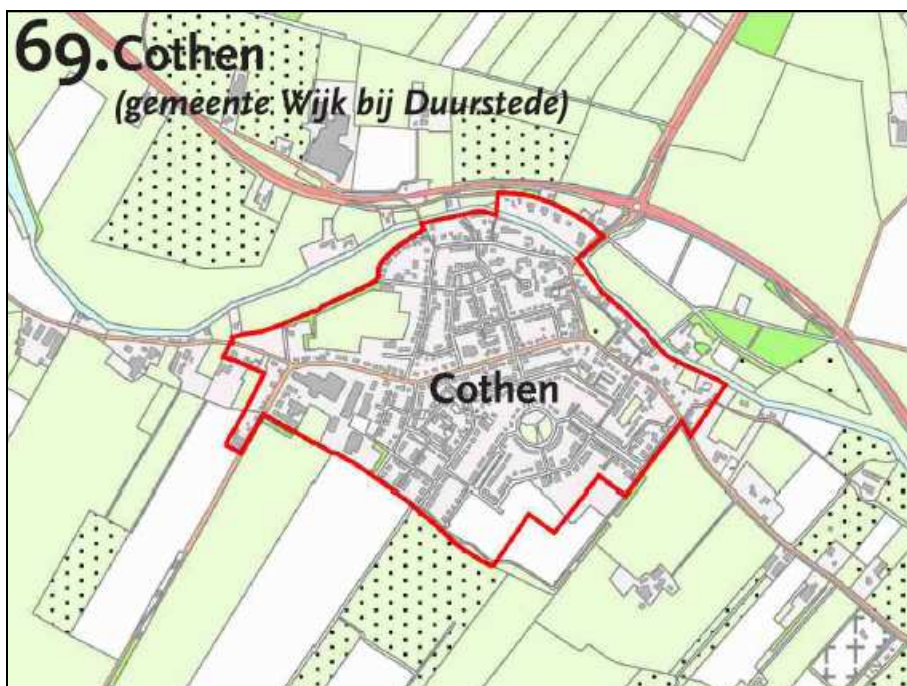
Huidige situatie

Cothen is een aantrekkelijke kern in het buitengebied ten westen van de stad Wijk bij Duurstede. De kern ligt langs de Kromme Rijn. Het dorp wordt van oudsher gekenmerkt door lintbebouwing op de oeverwallen van de Kromme Rijn.

De Willem Alexanderweg, Dorpsstraat en Kerkweg vormen de doorgaande wegen. De bebouwing aan deze wegen heeft een gevarieerd karakter met veelal individuele, vrijstaande panden. In deze linten zijn verspreid diverse niet-woonfuncties aanwezig. De percelen langs deze wegen zijn groter dan in de woonstraten. Het verschil in functies en grootte van de percelen vergt een gedifferentieerde bestemmingsregeling voor de Willem Alexanderweg, Dorpsstraat en Kerkweg en de woonstraten.

Beleid

In de Structuurvisie van de provincie Utrecht zijn rode contouren opgenomen rondom de kern Cothen. Nieuwe dorpsbebouwing dient te worden ontwikkeld binnen deze contouren. De contouren liggen strak om de bestaande dorpsbebouwing heen. De nieuwe sportvelden in het zuidoosten liggen buiten de contour. Verdere uitbreiding van de kern is in beginsel niet wenselijk.



Rode contouren, Structuurvisie (voorheen Streekplan) provincie Utrecht

Cothen ligt in het Nationaal Landschap Rivierengebied, zoals is opgenomen in de Nota Ruimte van het rijk. Kernkwaliteiten zijn:

- Schaalcontrast van zeer open naar besloten.
- Samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom.
- Samenhangend stelsel van hoge stuwwal-flank-kwelzone-oeverwal-rivier.

In algemene zin geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of worden versterkt. Binnen nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo 0). (Later bij motie: migratiesaldo 0 houdt in dat als er een vertrekoverschot is, dit wel mag worden gecompenseerd, totdat het vertrekoverschot weer 0 is).

Beleid voor gebied rondom Cothen

Cothen en omgeving staan bekend om zijn landgoederen en kastelen. Het gebied van de Langbroekerwetering vormt de kern van het Belvédèregebied Heuvelrug en Kromme Rijn. Het dankt zijn verweving van functies en waarden voor een belangrijk deel aan de in Nederland cultuurhistorisch unieke combinatie van cope-ontginningen en landgoederen. Om het bijzondere karakter van het gebied rondom de Langbroekerwetering te behouden vindt de provincie uitbreiden van de verstedelijking door het toevoegen van rode elementen hier ongewenst³.

³ Streekplan 2005-2015, Provincie Utrecht

2.3 Functionele structuur

Huidige situatie algemeen

In Cothen zijn de maatschappelijke, detailhandels-, bedrijfs- en horecafuncties voornamelijk langs de Dorpstraat en Kerkweg gesitueerd. In het westen langs de Willem Alexanderweg, buiten het plangebied, is een bedrijventerrein ontstaan.

2.3.1

Wonen

Huidige situatie

Er staan circa 1.000 woningen in Cothen. De woningen bestaan uit veel vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en kleine rijtjes. Het merendeel daarvan is een koopwoning. Daarnaast komen een drietal woonwagens en een woonzorgcomplex voor (geen '24-uurs zorg'). De druk op de Cothense woningmarkt is hoog. Er is sprake van zowel een kwalitatief als kwantitatief tekort. Dat laatste zit hem vooral in het onvoldoende aansluiten van het woningaanbod op de (toekomstige) vraag. Het kwalitatieve tekort wordt veroorzaakt doordat de samenstelling van de voorraad huurwoningen op onderdelen niet optimaal aansluit op de samenstelling die in de toekomst gewenst is. Door de vergrijzing bestaat er meer behoefte aan geschikte seniorenwoningen. Ook komen veel huurwoningen door het regionale toewijzingssysteem niet terecht bij inwoners van Cothen.

Ontwikkelingen en beleid

Beleid is om de geldende (bouw)mogelijkheden tenminste te handhaven. Dat betreft bijvoorbeeld de bouwdiepte, de hoeveelheid aan- en bijgebouwen en dergelijke. Binnen dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met kleinschalige ontwikkelingen en uitbreidingen aan de achterzijde van de percelen, zoals dat is verwoord in de Discussienota flexibele, eenvoudige en betrouwbare bestemmingsplannen⁴.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is aangegeven als sprake moet blijven van aaneengeschakelde, dan wel halfvrijstaande en vrijstaande woningen.
- Uitgangspunt is dat er geen woningen worden wegbestemd. Het aanpassen van bestaande woningen is mogelijk binnen de woonbestemming in dit bestemmingsplan.

⁴ Discussienota flexibele, eenvoudige en betrouwbare bestemmingsplannen, gemeente Wijk bij Duurstede, 2008

- Binnen dit bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor uitbreidingen aan de achterzijde van de percelen, behorend bij de woningen. Er wordt flexibiliteit in de maatvoeringen aangebracht, bijvoorbeeld door ruime bouwblokken.
Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden; maximaal 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, tot een maximum van 50 m². Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten.
- Op bijgebouwen zijn kappen mogelijk.
- Beroepsuitoefening aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert, wordt in de regels mogelijk gemaakt. Aangesloten wordt bij de beleidsregels die voor de toepassing van artikel 2.1 Wabo jo. 2.12 Wabo zijn vastgesteld.
- Kelders zijn bij recht mogelijk onder de bebouwing.
- Vanwege de voortgang van dit bestemmingsplan en de onduidelijkheden ten aanzien van de ontwikkelingslocaties zoals De Kamp, zijn deze niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De ontwikkelingen worden geregeld in separate bestemmingsplannen.
- Ten behoeve van mantelzorg is een regeling (bij recht) opgenomen, deze regeling is bedoeld voor mantelzorg voor maximaal twee personen, gelieerd aan het ter plaatse gevoerde huishouden. Het gaat om tijdelijke zorg die niet in het kader van het bedrijfsmatig bieden van zorg wordt geboden aan hooguit twee hulpbehoevenden door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.
- De woonwagens zijn voorzien van een aparte bestemming 'Wonen - Woonwagenstandplaats';
- Het woonzorgcomplex past binnen de bestemming wonen, aangezien geen '24-uurs zorg' aanwezig is.

2.3.2

Detailhandel, kantoren, horeca, dienstverlening en bedrijven

Huidige situatie

In Cothen is een aantal detailhandelsvestigingen aanwezig, waaronder een supermarkt. Er is geen sprake van clustering. Het draagvlak is beperkt door het kleine aantal inwoners en het wegvloeien van koopkracht naar andere aankoopgebieden of -manieren. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid, de aantrekkelijkheid als woonkern en de wensen van de bevolking is behoud van dagelijkse voorzieningen in het dorp belangrijk. Zeker met de toenemende vergrijzing⁵.

⁵ Dorpsvisie Detailhandel

De bedrijven liggen geconcentreerd aan de westzijde van het dorp, buiten het plangebied. Binnen het plangebied liggen circa tien bedrijven verspreid over het plangebied. Op een tweetal locaties komt horeca voor en een aantal dienstverlenende bedrijven en kantoren. Tevens is er een molen aanwezig.

Ontwikkelingen en beleid

Er wordt veel waarde gehecht aan het behoud van een supermarkt in de kern. Noodzakelijke ontwikkelingen ter instandhouding van een supermarkt in deze kern zal vanuit de gemeente worden ondersteund⁶.

Beleid is om de geldende (bouw)mogelijkheden ten minste te handhaven. Dat betreft bijvoorbeeld de bouwdiepte, de hoeveelheid aan- en bijgebouwen en dergelijke. Binnen dit bestemmingsplan wordt rekening gehouden met kleinschalige ontwikkelingen en uitbreidingen aan de achterzijde van de percelen, zoals dat is verwoord in de Discussienota flexibele, eenvoudige en betrouwbare bestemmingsplannen⁷.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De detailhandelsvoorzieningen, dienstverlening en de horecavoorzieningen krijgen afhankelijk van het geldend plan een bestemming 'Gemengd - 1'. Horeca wordt alleen toegestaan op plaatsen met een aanduiding, vanwege de specifieke eisen. Er is een 'Staat van Horeca-activiteiten' van toepassing.
- Bestaande kantoren krijgen de bestemming 'Kantoor', tenzij ze gecombineerd zijn met woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, dan wordt de bestemming 'Gemengd- 1' of 'Gemengd - 2' toegepast. Dienstverlenende bedrijven worden bestemd als 'Gemengd - 1'.
- De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn weergegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing, dit is aangegeven op de verbeelding.
- Overige ontwikkelingen zijn of wel nog niet voldoende uitgewerkt, of worden te zijner tijd in een apart bestemmingsplan geregeld.
- De bestaande bedrijven zijn voornamelijk geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. De bedrijven aan de Bredeweg/Willem Alexanderweg vallen buiten het plangebied en liggen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen'. Binnen de bestemming bedrijf in dit bestemmingsplan is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegelaten, Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegelaten.
- De molen is voorzien van de bestemming 'Cultuur en ontspanning', vanwege de bedrijfsvoering en de mogelijkheden tot openstelling ter bezichtiging ervan.

⁶ Detailhandelsnota (2007)

⁷ Discussienota flexibele, eenvoudige en betrouwbare bestemmingsplannen, gemeente Wijk bij Duurstede, 2008

- In dit bestemmingsplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven van het geldend bestemmingsplan gehandhaafd of licht uitgebreid.

2.3.3

Maatschappelijke voorzieningen en sport

Huidige situatie

Een aantal maatschappelijke en sportvoorzieningen zijn te vinden in Cothen. Dit betreft onder meer een sportpark met voetbalvelden, en tennisbanen in de zuidoostpunt van Cothen. Verder is er nog een begraafplaats en het dorps huis, sportvoorzieningen en drie scholen, zoals de nieuwe Brede School Het Veldhuis en de R.K. school aan de Kerkweg nabij de R.K. Kerk. Achter de Brink staat de N.H. Kerk.

Ontwikkelingen en beleid

In de kern Cothen liggen nog enkele herontwikkelingslocaties. Deze worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan, hiervoor zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Vanwege de nabijheid van het bedrijventerrein krijgt de maatschappelijke bestemming ten behoeve van Excelsior een aanduiding waarbij onderwijs- en kinderopvang wordt uitgesloten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bestaande maatschappelijke functies krijgen een passende maatbestemming. Er is aangesloten bij de mogelijkheden uit het geldende plan. Daar waar mogelijk en nodig wordt ruimte voor flexibiliteit in uitbreiding geboden. Er wordt een bebouwingspercentage opgenomen dat aansluit bij de bestaande bebouwing en eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

2.3.4

Verkeer

Huidige situatie

De Graaf van Lynden van Sandenburgweg (N229) vormt de doorgaande weg van Wijk bij Duurstede naar Utrecht en verzorgt de ontsluiting van Cothen. Haaks op deze weg staat de Cotherweg (N227) waar Cothen door ontsloten wordt en als verbinding dient richting Langbroek en de rijksweg A12. Binnen het plangebied Cothen zijn de Dorpsstraat en de Willem Alexanderweg de meest belangrijke wegen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Verkeersmaatregelen en eventuele herinrichting kan plaatsvinden binnen de bestemming Verkeer - verblijfsgebied. Ook uitbreiding van het fiets- en wandelnetwerk is mogelijk binnen deze bestemming.

2.3.5

Groen, openbare ruimte, water, volkstuinen en agrarisch gebruik

Huidige situatie

Van oorsprong is de belangrijkste openbare ruimte van Cothen de Brink. Een belangrijk groenstructurelement in het dorp is de (voormalige) boomgaard tussen de Dorpsstraat en het Ambachtspad. Verder liggen er verspreid door het dorp kleinere en grotere groeneenheden, zoals het Cob Balkplein. Ook de groene omranding van Cothen aan de zuidzijde is van belang binnen de hoofd-groenstructuur van het dorp. In het plangebied komen ook volkstuinen en agrarische gronden (zonder bouwvlakken voor agrarische bedrijven) voor.

In het plangebied ligt een aantal watergangen, waarvan de Kromme Rijn als structurerend en cultuurhistorisch element het belangrijkste is.

Cothen is een aantal locaties rijk die geschikt zijn om er evenementen en grootschalige activiteiten te laten plaatsvinden⁸.

Deze locaties zijn de volgende:

1. De Brink, geschikt voor zeer kleinschalige evenementen.
2. Parkeerterrein bij de sporthal, geschikt voor kleine en middelgrote evenementen.
3. Parkeerterrein bij het Dorpshuys, geschikt voor kleine en middelgrote evenementen.
4. Cob Balkplein, geschikt voor kleine en middelgrote evenementen.
5. Sportvelden, geschikt voor kleine en middelgrote evenementen.

Voor de evenementen op deze locaties dient een vergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) te worden aangevraagd. Verder worden de weilanden in de nabijheid van de Kapelleweg gebruikt voor middelgrote en grote evenementen. Deze locatie ligt echter niet in het plangebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De locaties De Brink, de parkeerterreinen bij de sporthal en het Dorpshuys en het Cob Balkplein zijn mede als evenemententerrein bestemd. Tevens zijn evenementen mogelijk binnen de bestemming 'Sport'.
- In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied', is ruimte voor speelplekken voor kinderen en jongeren. Dit wordt niet apart aangeduid, maar opgenomen in de doeleindenomschrijving, zodat het overal mogelijk is. Dit bevordert de flexibiliteit.
- Uitgeefbaar groen wordt als wonen bestemd. Het overige groen betreft voornamelijk bermen en kleine groenperken, deze passen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De grotere groenplekken worden bestemd als 'Groen'. Een aantal agrarische percelen krijgt de bestemming 'Agrarisch'.

⁸ Toetsingskader Evenementennota (2004)

- De bestaande volkstuinen krijgen de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'.
- De grotere watergangen krijgen een bestemming 'Water'.

Uitvoerings- aspecten

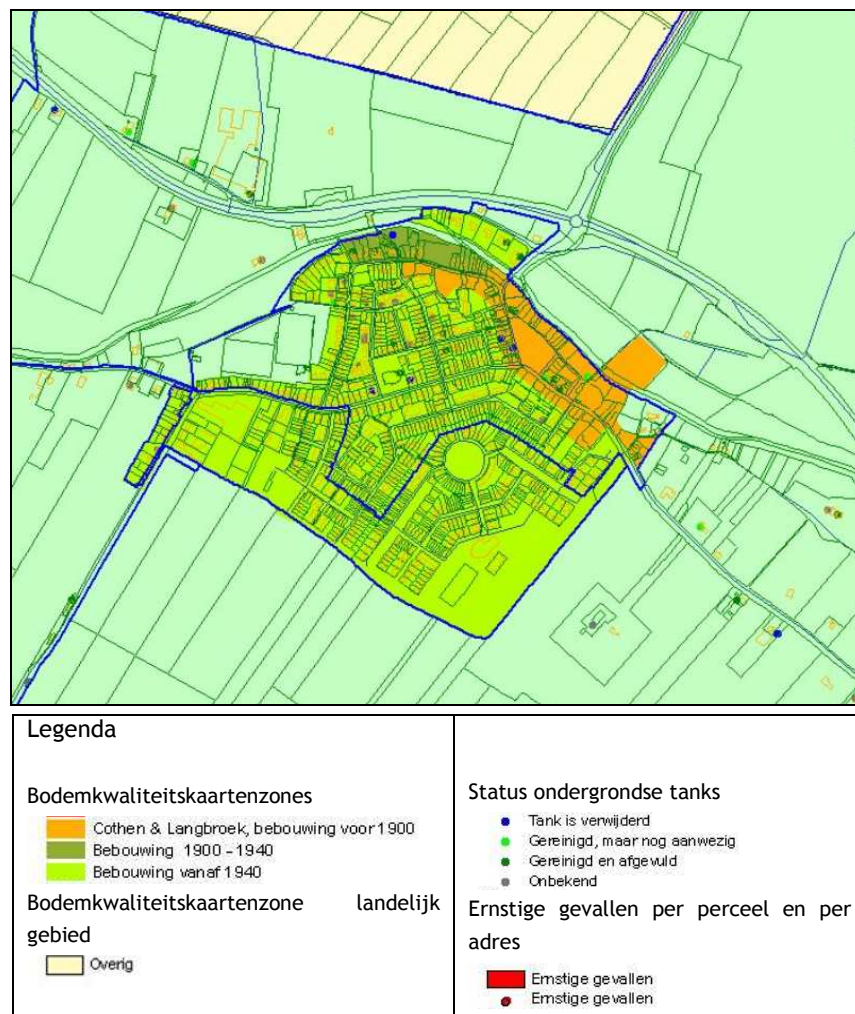


3.1

Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder meer de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan vastgesteld teneinde actief bodembeheer te kunnen voeren. Dit maakt het mogelijk om verantwoord om te gaan met (veelal) licht verontreinigde grond in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Per 1 januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden voor waterbodems en per 1 juli 2008 is het in werking getreden voor landbodems. De gemeente heeft een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, met een indeling in gebruik van: wonen, industrie en overig (landbouw en natuur). Voorlopig wordt er gebruik gemaakt van het overgangsrecht, waarbij de gemeente gebruik blijft maken van de bodemkwaliteitskaart en bijbehorend bodembeheerplan. Onderstaande kaart geeft de bodemkwaliteit in Cothen weer.



Bodemkwaliteit Cothen

Volgens de Bodemkwaliteitskaart d.d. mei 2002 is Cothen opgedeeld in vier verschillende zones:

- Bebouwing van voor 1900.
- Bebouwing tussen 1900 - 1940.
- Bebouwing vanaf 1940.
- Landelijk gebied.

Bebouwing van voor 1900

Deze zone bestaat uit het oude deel van de bebouwde kom van Cothen. In deze zijn diverse lichte verhogingen aangetroffen. Echter de parameter lood is sterk verhoogd in dit gebied.

Bebouwing tussen 1900 - 1940

Deze zone omvat alle bebouwing in Cothen ontwikkeld tussen 1900 en 1940. De algemene bodemkwaliteit is goed, behoudens enkele lichte verhogingen.

Bebouwing vanaf 1940

Deze zone omvat alle bebouwing in Cothen ontwikkeld vanaf 1940. De algemene bodemkwaliteit is goed, behoudens enkele lichte verhogingen.

Landelijk gebied

Deze zone een deel van het landelijk gebied van de gemeente Wijk bij Duurstede. De algemene bodemkwaliteit is goed, behoudens enkele lichte verhogingen.

Conclusie

De algemene conclusie is dat voor de zone “Bebouwing van voor 1900” er een sterke verontreiniging van lood is aangetroffen. Dit kan mogelijk een probleem geven met grondverzet of werkzaamheden in de grond. Voor bebouwing geeft dit in het algemeen geen probleem.

In de overige zones zijn slechts enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. De lichte verontreinigingen vormen in het algemeen geen problemen met grondverzet of werkzaamheden in de grond.

Als kanttekening bij de bovenstaande kwaliteit moet worden gemeld dat de bodemkwaliteitskaart van de gemeente gedateerd is. Volgens het Besluit Bodemkwaliteit heeft de gemeente de toestemming om de komende 5 jaar nog gebruik te maken van deze Bodemkwaliteitskaart. In de tussentijd wordt er in samenwerking met omliggende gemeente en de Milieudienst Zuidoost Utrecht nieuw bodembeleid opgesteld. Dit kan betekenen dat voor sommige gebieden de bodemkwaliteit verslechterd en voor andere gebieden deze mogelijk beter wordt. De huidige kwaliteit is dus een globale inschatting.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Er worden echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

3.2

Water

Waterbeleid

Een van de speerpunten van de Nota Ruimte is het behoud en de versterking van het watersysteem. Met het Waterbeleid 21^e eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. De norm voor afvoer van overtollig water is 1,5 liter per seconde per ha. Het huidige watersysteem is op basis van deze norm aangelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan deze kwantiteitsnorm.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

De gemeente Wijk bij Duurstede en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden hebben, in samenwerking met de overige waterpartners, een gemeentelijk Waterplan voor stedelijk gebied opgesteld. Hierin zijn de ambities van de gemeente met betrekking tot alle waterthema's vastgelegd. Doelstellingen uit het waterplan zijn:

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

Voor het waterbeheer hanteert het waterschap de uitgangspunten die zijn vastgelegd in onder meer Keur en "Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015. Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder meer de maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan 2010-2015 van de Provincie Utrecht.

Dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan komen geen waterkeringen voor en het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor verruiming van het hoofdwatersysteem. Grondwater leidt in de gemeente op enkele plaatsen tot problemen. Voor Co-

then kunnen problemen met betrekking tot de stijging van het grondwater spelen of gaan spelen.

Er ligt een rioolpersleiding in het plangebied van het waterschap naar de RWZI. Deze heeft een beschermingszone van 5 m (2 m aan beide zijden van de leiding).

Beveiliging tegen overstromingen en wateroverlast

Algemene doelstelling is het garanderen van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: waterkeringen, ruimte voor het hoofdwatersysteem, de 'bergingstrits' (vasthouden, bergen en afvoeren) en wateroverlast.

Oppervlaktewaterkwantiteit waterschap en gemeente:

Een toename van de verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater van dit oppervlak komt versneld tot afvoer. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren (keuze maken voor opties die relevant zijn voor onderhavig bouwplan) (op volgorde van voorkeur):

- Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem.
- Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als richtlijn stellen wij dat de grootte van het extra oppervlaktewater 15% van het extra verharde oppervlak is. Bij grote ontwikkelingen dient niet de richtlijn te worden gehanteerd, maar dient de benodigde waterberging te worden berekend in samenspraak met het waterschap.

Ten aanzien van dempingen of vergravingen, bouwen langs waterkeringen en (in de toekomst) toename van verhard oppervlak van alle wateren, wordt gewezen op de ontheffingen (watervergunningen) in het kader van de Waterwet, Keur en Legger en de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) als bevoegd gezag.

Ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor (grond)water dienen besproken te worden in kader van de watertoets met de waterbeheerders, zoals Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Rijkswaterstaat en de provincie Utrecht.

Grondwater

In de buurt van het plangebied ligt een drinkwaterwingebied. Het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied vormen, samen met de boringsvrije zone, een milieubeschermingsgebied. Hier gelden regels uit de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het grondwaterbeschermingsgebied is gekwalificeerd als een 'niet kwetsbaar' gebied (art 5.1.2. lid 4 van de PMV) en is gedeeltelijk in het plangebied gelegen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zullen rekening moeten houden met dit drinkwaterwingebied: Dit houdt in dat er een beperkt aantal regels zijn:

- Risicovolle bedrijven mogen zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied vestigen.
- In alle grondwaterbeschermingsgebieden is het verboden nieuwe buisleidingen aan te leggen. Dit betreft de grotere, veelal bovenlokale netwerken van buisleidingen en is niet van toepassing op het voor een woning benodigde leidingstelsel.

Ook geldt het 'Besluit boringen en funderingen'. Dit besluit maakt onderscheid in vier soorten activiteiten: aanleg van boorputten, bouw van ondergrondse bouwwerken, funderingswerken en andere grondwerken zoals damwanden. Voor alle gevallen geldt dat vooraf een melding moet plaatsvinden bij de provincie. Het grondwaterbeschermingsgebied is als gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

Met betrekking tot ondiep grondwater het volgende. Kelders en andere ondergrondse constructies dienen dampdicht aangelegd te worden. Hierdoor wordt in de toekomst voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

Waterkwaliteit en ecohydrologische variatie

Ook in de (afval)waterketen wordt de 'kwaliteitstrits' als uitgangspunt gehanteerd. De riolering is gericht op het afvoeren van afvalwater naar de afvalwaterzuivering. Dit betekent dat:

- vervuiling van neerslag op verhardingen wordt voorkomen;
- het oppervlak aan verhardingen is geminimaliseerd en waar mogelijk zijn verhardingen waterdoorlatend;
- hemelwater van schone verharde oppervlakken wordt afgevoerd op de bodem (infiltratie) of naar oppervlaktewater.

Voor nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze 'kwaliteitstrits'. In het Waterplan 2010-2015 (Provincie Utrecht) wordt gestreefd naar afkoppeling van het verharde oppervlak bij nieuwbouw en stadsvernieuwing en naar maximaal afkoppelen bij rioolvervangings- of herinrichting in bestaande wijken, tenzij grondslag of inrichting het niet toelaat.

Conform Milieubeleidsplan Wijk bij Duurstede en waterkwaliteitsbeleid waterschap: Bij het schoon houden van hemelwater is het van belang dat uitlogende materialen als zink, lood, koper en Bitumen zonder KOMO-keurmerk niet worden toegepast, daar waar deze materialen in contact komen met het hemelwater, zoals dak, dakgoot en regenpijpen.

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Ne-

derland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water:

- de vervuiler betaalt;
- de gebruiker betaalt;
- sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- resultaatverplichting in 2015;
- stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage eenheid richting Brussel worden de waterlichamen aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. Volgens de gestelde definitie is de Kromme Rijn als waterlichaam aangemerkt.

Het oorspronkelijke watertype van de Kromme Rijn is een 'Langzaam stromend riviertje op zand/klei'. In de Kromme Rijn is in het verleden een aantal hydromorfologische ingrepen gedaan, zoals kanalisatie en het instellen van een onnatuurlijke afvoerdynamiek. Het is niet mogelijk om de hydromorfologische ingrepen in dit waterlichaam te herstellen zonder significante schade toe te brengen aan de huidige functies. Ook is het niet mogelijk om een alternatief te vinden voor de huidige functies. Daarom is het niet mogelijk om de goede ecologische toestand (GET) te bereiken en is definitief de status 'sterk veranderd' toegekend.

Maatregelen als verbreden van watergangen en aanleggen natuurvriendelijke oevers moeten worden uitgevoerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de KRW-doelen opgenomen te worden, dat wil zeggen kansen benutten om de maatregelen te kunnen uitvoeren. Belangrijk is om ruimte te creëren voor natuurvriendelijke oevers en verbreding van watergangen.

Goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies

Algemene doelstelling is het behouden of vergroten van goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies. Hierbij wordt aandacht besteed aan: bodemdaling, watertekort, functieveranderingen en vaarwegen. In het plangebied spelen geen problemen met betrekking tot bodemdaling en zijn er geen grootschalige functiewijzigingen te verwachten.

Goede beheersbaarheid van het watersysteem

Algemene doelstelling is het behouden of verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem. Het plangebied betreft een bestaande situatie waardoor dit aspect niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Bij ontwikkelingen dient langs watergangen ruimte vrijgehouden te worden (geen obstakels) voor beheer en onderhoud. Voor hoofdwatertgangen geldt een beschermingszone van 5 m, voor tertiaire watergangen 2 m. Voor waterkerin-

gen gelden andere beschermingszones en wordt verwezen naar de Keur van het waterschap.

Drinkwaterwinning

Buiten Cothen ligt een drinkwaterwingebied. Het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied vormen, samen met de boringsvrije zone, een milieubeschermingsgebied. Hier gelden regels uit de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwaterbeschermingsgebied is gekwalificeerd als een 'niet kwetsbaar' gebied (art 5.1.2. lid 4 van de PMV).

Bij functiewijzigingen in gebieden die van belang zijn voor de waterwinning (100-jaarszones, waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden) moet rekening worden gehouden met het water winbelang. In de grondwaterbeschermingszone rond de waterwingebieden zijn ook activiteiten mogelijk die niet in verband staan met de openbare drinkwatervoorziening. Deze activiteiten zijn echter wel aan regels gebonden. Naast een oprichtingsverbod voor inrichtingen die zeer ernstig bedreigend zijn voor het grondwater, is de milieuhygiënische regelgeving voornamelijk gericht op het zo klein mogelijk houden van de risico's op verontreiniging. Dit gebeurt door het stellen van regels en het (doen) voorschrijven van bodembeschermende voorzieningen en maatregelen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zullen rekening moeten houden met dit drinkwaterwingebied: Dit houdt in dat er een beperkt aantal regels is:

- Risicovolle bedrijven mogen zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied vestigen. In het Inrichtingenbesluit grondwaterbescherming provincie Utrecht 2003 is aangegeven welke bedrijven niet moeten worden opgericht binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het gaat onder meer om:
 - inrichtingen voor het vervaardigen, bewerken, verwerken, opslaan of overslaan van zeer licht ontvlambare, licht ontvlambare, ontvlambare of brandbare vloeistoffen, waarin de opslag van zeer licht ontvlambare, licht ontvlambare, ontvlambare of brandbare vloeistoffen ondergronds plaatsvindt;
 - inrichtingen waarbinnen zich een of meer ondergrondse tanks voor de opslag van zeer licht ontvlambare, licht ontvlambare, ontvlambare of brandbare vloeistoffen bevinden;
 - het bewerken, verwerken, opslaan of overslaan van dierlijke of overige organische meststoffen of het vervaardigen, bewerken, opslaan of overslaan van anorganische nitraathoudende meststoffen, onder voorwaarden.
- In alle grondwaterbeschermingsgebieden is het verboden nieuwe buisleidingen aan te leggen. Dit betreft de grotere, veelal bovenlokale netwerken van buisleidingen en is niet van toepassing op het voor een woning benodigde leidingstelsel.

Ook geldt het 'Besluit boringen en funderingen'. Dit besluit maakt onderscheid in vier soorten activiteiten: aanleg van boorputten, bouw van ondergrondse

bouwwerken, funderingswerken en andere grondwerken zoals damwanden. Voor alle gevallen geldt dat vooraf een melding moet plaatsvinden bij de provincie.



Bron: www.provincie-utrecht.nl, de blauwe lijn omvat de borings vrije zone. Het lichtblauw gearceerde gebied is het grondwaterbeschermingsgebied.

In de bedrijvenlijst bij dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het Inrichtingenbesluit grondwaterbescherming provincie Utrecht 2003. Ook wordt het grondwaterwingebied opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Procedure watertoets

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21^e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming.

Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming.

De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemers (veelal gemeenten) nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen.

De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht. In het kader van dit bestemmingsplan en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en andere waterbeheerders.

Watertoets

In het plangebied zijn geen directe ontwikkelingen opgenomen die van belang zijn voor het aspect water. De watertoets heeft plaatsgevonden en deze waterparagraaf sluit aan op dit overleg. De watertoetsaspecten die vanuit RWS-ON van belang worden gevonden zijn eveneens zoveel mogelijk verwerkt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- de grotere watergangen krijgen de bestemming 'Water';
- het grondwaterbeschermingsgebied krijgt de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingszone';
- er zijn geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien.

3.3

Geluid

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft in de 'Geluidsnota gemeente Wijk bij Duurstede' het gemeentelijk geluidbeleid neergelegd.

De doelstelling van de geluidsnota is in eerste instantie voor burgers, bedrijven en andere belanghebbenden binnen de gemeente inzichtelijk te maken hoe de wettelijke taken en verplichtingen worden ingevuld. Ook is aangegeven hoe, bóvenop het wettelijk raamwerk, voor de toekomst een hoogwaardige geluidskwaliteit voor de inwoners van Wijk bij Duurstede kan worden gerealiseerd.

Verkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder 2007 bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Een zone kan, afhankelijk van de situatie, een breedte hebben van 100 tot 600 m. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

De N229 heeft een wettelijke zone van 200 m. De overige wegen kennen geen zone, omdat daarop een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Railverkeerslawaaï

Er komt geen spoorlijnen voor in de omgeving van het plangebied.

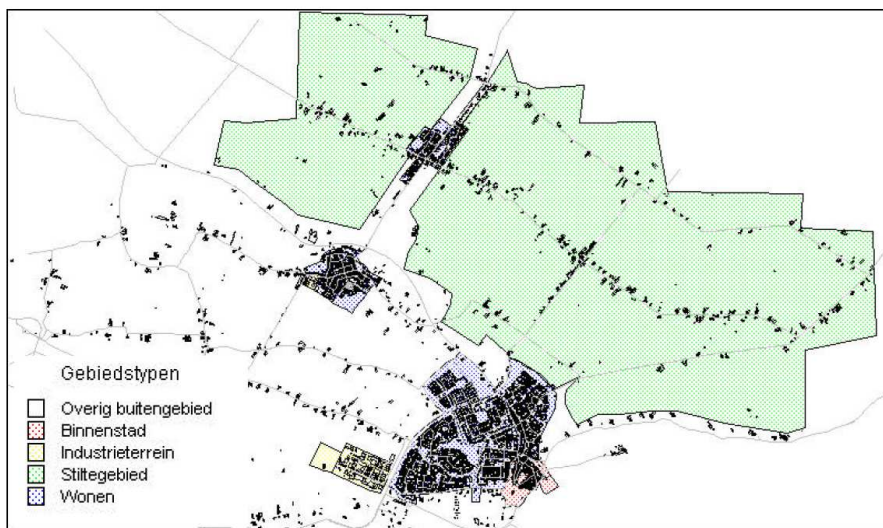
Industrielawaaï

Er is geen sprake van een gezoneerd industrieterrein in het kader van industrielawaaï in de omgeving van het plangebied.

Gebiedstype

Met behulp van een gebiedsgerichte aanpak zijn oplossingen gezocht in de Geluidsnota voor het spanningsveld tussen wonen, werken en recreëren en in de stiltegebieden. Door gebiedsgericht gewenste geluidskwaliteiten te benoe-

men, wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de aanwezige geluidsbronnen en tevens optimaal rekening gehouden met het specifieke gebruik van een gebied.



Per gebiedstype is de (gewenste) streefwaarde geformuleerd. Dit is het referentieniveau van het achtergrondgeluid dat gemiddeld in de wijk/het gebied aanwezig moet zijn ter plaatse van gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Plaatselijke afwijkingen zijn mogelijk tot 5 dB(A) boven de streefwaarde, mits dit binnen het gebied zelf weer wordt gecompenseerd. Bij grotere overschrijdingen van de streefwaarde moet dit apart worden gemotiveerd en vastgelegd.



Provinciale Stiltegebieden, uitsnede Streekplanverbeelding 7.3 (Cothen is omcirkeld)

Cothen ligt in de omgeving van twee stiltegebieden. Op basis van de gemeentelijke Geluidsnota geldt voor de stiltegebieden een streefwaarde van 40 dB(A).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt moet rekening gehouden worden met de gemeentelijke Geluidsnota en daarmee de Wet geluidhinder (Wgh). Nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moeten voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met het geluidniveau binnen woningen.

3.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Rapport luchtkwaliteit 2005

Op basis van autonome ontwikkelingen is berekend dat de luchtkwaliteit wat betreft NO_2 en PM_{10} zonder maatregelen te nemen overal in de gemeente Wijk bij Duurstede voldoet aan de norm. In het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Utrecht (Provincie Utrecht, 15 april 2008) is opgenomen dat er in Wijk bij Duurstede geen saneringsopgave ligt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen toegelaten die leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project.

3.5

Externe veiligheid

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 wordt het externe veiligheidsbeleid verwoord. Dit beleid houdt een bewuster en, in de richting van de burger, opener omgaan met externe veiligheid in.

Het beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk binnen die inrichting. Dit risico is een maatstaf voor de persoonlijke veiligheid van mensen die in de omgeving van een risicovolle activiteit wonen of werken (objecten).

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico (GR). Hierbij gaat het om de kans dat per jaar een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting waar een ongeval plaatsvindt waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting.

Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en uit de Handreiking Groepsrisico. Onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

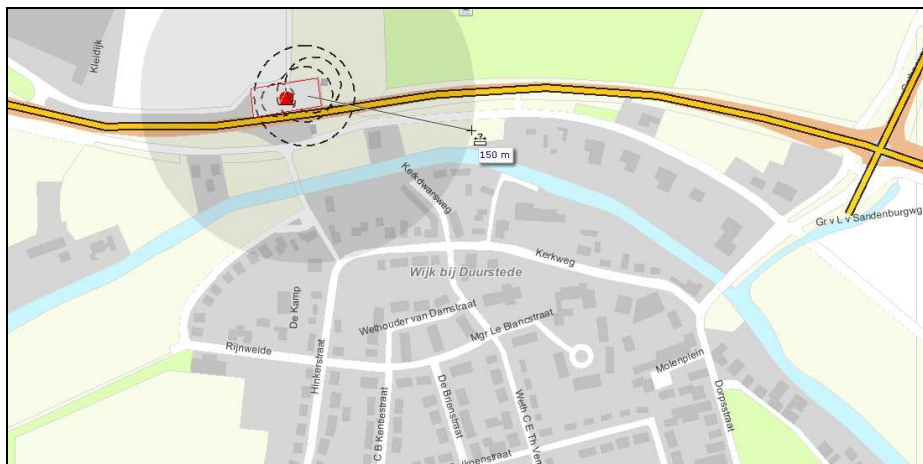
Inrichtingen

Ten noordwesten van het plangebied aan de Graaf van Lynden van Sandenburgweg 4 ligt een LPG-tankstation met een LPG-doorzet die is gelimiteerd tot maximaal 1.000 m³ LPG per jaar.

Voor het plaatsgebonden risico moeten de volgende veiligheidscontouren in acht genomen worden, waarbinnen geen kwetsbare objecten (zoals woningen) aanwezig mogen zijn of worden opgericht.

Risicobron	LPG-vulpunt	LPG-reservoir	LPG-afleverzuil
PR-afstand	35 m	25 m	15 m

Het plangebied ligt buiten deze contouren. Het plaatsgebonden risico is daarom geen belemmering voor het plangebied.



Uitsnede Risicokaart

Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt tot 150 m vanaf het LPG-vulpunt. In de bestaande situatie liggen 14 woningen binnen dit invloedsgebied.

Met behulp van de LPG-Groepsrisico berekeningsmodule (bron: www.groepsrisico.nl) is berekend wat dit voor het groepsrisico betekent. Daaruit blijkt dat het groepsrisico 0,0067 maal de oriënterende waarde is. Kortom, het groepsrisico blijft ruimschoots kleiner dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Bovendien worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het groepsrisico vormt dus geen belemmering.

Transportroutes

Over de provinciale weg N229 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit vervoer is echter zodanig gering van omvang, dat de risicocontouren niet buiten de rijweg komen.

Er zijn geen ondergrondse buisleidingen aanwezig waarvan de risicocontouren de plangrens overschrijden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gezien het feit dat het bestemmingsplan geen ontwikkelingsmogelijkheden toestaat dat veel mensen aantrekt, kan gesteld worden dat het groepsrisico niet zal toenemen.

3.6

Flora en fauna

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en middels de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Er hoeft hiervoor geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht, aangezien in het bestemmingsplan hiervoor geen directe bouwmogelijkheid wordt opgenomen.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Delen van het plangebied zijn aangewezen als Ecologische verbindingszone dit betreft de Kromme Rijn.

Aangezien binnen het plangebied vrijwel geen ontwikkelingen plaatsvinden, leidt het bestemmingsplan niet tot extra overlast voor de flora en fauna in de bovengenoemde gebieden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor ecologisch onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde is.

3.7

Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.



Legenda

MONUMENTEN	
	archeologische betekenis
	archeologische waarde
	hoge archeologische waarde
	zeer hoge archeologische waarde
	zeer hoge arch waarde, beschermd

IKAW	
	zeer lage trefkans
	lage trefkans
	middelhoe trefkans
	hoge trefkans
	lage trefkans (water)
	middelhoe trefkans (water)
	hoge trefkans (water)
	water

IKAW en AMK

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de te verwachten waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. In het plangebied heeft het deel ten noorden van het beschermd dorpsgezicht een hoge archeologische waarde. In dit gebied zijn archeologische vondsten gedaan. Voor deze terreinen geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

De oude dorpskern zelf is aangewezen als archeologisch monument met zeer hoge archeologische waarde. Dit monument is op basis van de Monumentenwet

1988 beschermd. Het plangebied bestaat verder hoofdzakelijk uit terreinen met een hoge archeologische trefkans.

Plangebieden kleiner dan 100 m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek (wettelijke vrijstelling Monumentenwet 1988). Deze vrijstelling geldt niet voor de (beschermd) archeologische monumenten in het plangebied. Daarnaast geldt voor het gehele plangebied dat indien er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten of waarnemingen worden gedaan het verplicht is, zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, om dit te melden bij het bevoegd gezag, in dezen: de minister.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt voor het overgrote deel een hoge indicatieve verwachtingswaarde. Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' opgenomen. De begrenzing op de IKAW-kaart is overigens niet geschikt voor begrenzing op perceelsniveau, omdat de begrenzing op de kaart in een grillige blokstructuur verloopt. Om die reden wijkt de begrenzing op de plankaart op ondergeschikte punten iets af van de IKAW-kaart. Het deel ten noorden van het beschermd dorpsgezicht krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Monument' en het beschermde dorpsgezicht krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Beschermd Monument', om eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen. Op basis van deze bestemmingen worden voorwaarden gesteld aan bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden zoals graven.

3.8

Milieuzonering

In Cothen wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan in enkele gevallen problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geheel herziene uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Volgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden uit de VNG-publicatie ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het gaat bij de omgevingstypen bij de verschillende hindercategorieën om de afstanden die in de navolgende tabel worden vermeld.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Verspreid in het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Om potentiële milieuhinder als gevolg van deze bedrijfsactiviteiten al in ruimtelijk spoor te voorkomen worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is te typeren als een 'rustige woonwijk' en gedeeltelijk als 'gemengd gebied', vanwege de bedrijven die in het woongebied aanwezig zijn. In een dergelijk gebied is de vestiging van milieuhinderlijke bedrijven ongewenst. Op grond van dit uitgangspunt is gesteld dat op de huidige bedrijfsbestemmingen maximaal categorie 2 bedrijven uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' (2009) worden toegelaten. Bedrijven die niet binnen deze categorieën passen worden gehandhaafd, waarbij het betreffende bedrijf, als uitzondering, is toegelaten.

3.9

Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, met uitzondering van de rioolpersleiding van het waterschap.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan

Voor de rioolpersleiding wordt een specifieke dubbelbestemming opgenomen.

Juridische planopzet



4.1

Inleiding

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Cothen' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP2008). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven.

Met inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is een aantal vergunningen, zoals de bouwvergunning, sloopvergunning en aanlegvergunning, alsmede de flexibiliteitsbepalingen uit de Wro opgegaan in de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wabo. Dit heeft onder meer tot gevolg gehad dat bijvoorbeeld de ontheffing op basis van de Wro is gewijzigd in afwijken van de regels. Tevens is een aantal standaard Wabo-begrippen in de regels opgenomen.

Gekozen is voor gedetailleerde bestemmingen. De bestaande situatie en de geldende bestemmingsplannen zijn daar het uitgangspunt. Waar mogelijk wordt verruiming geboden. Het streven is een helder en toegankelijk plan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodige procedures voor verlening van omgevingsvergunning moeten worden gevoerd. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven en het ambtelijk apparaat wordt ontlast.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan een actueel handvat om ongewenste ontwikkelingen te weren en handhavend op te treden als dat nodig is. Anderzijds dient het bestemmingsplan voor derden zekerheid te geven over inrichting en gebruik.

De gemeente Wijk bij Duurstede kiest voor ruime bebouwingsregels in combinatie met de verbeelding en meer gebruiksmogelijkheden. Dit bevordert de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Er is gekozen voor het zo min mogelijk opnemen van afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan, omdat deze bevoegdheden afdoen aan de eenvoud en betrouwbaarheid

van een bestemmingsplan⁹. Zo zijn er geen algemene afwijkingsregels opgenomen voor bijvoorbeeld het afwijken van de in het plan gegeven bouwregels met maximaal 10%. In de wijze van meten wordt ingegaan op de overschrijding van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen.

Voor het beschermd dorpsgezicht wordt aangesloten bij de aanwijzing uit 1967. De aanleg van de oude dorpskern wordt beheerst door het kasteel Rijnestein (buiten het plangebied) en de Hervormde kerk met de Brink anderszijds. Wat betreft de bebouwing is van belang het materiaalgebruik en de indeling van de gevels, de goothoogte en de vorm en het materiaalgebruik van de dakbedekking en de variatie in de schaal van de bebouwing, het profiel en materiaal gebruik van de Brink¹⁰. Verder worden ondermeer de bomen op de Brink en de open ruimte van de Boomgaard genoemd. Het is van belang dat bij het treffen van stedenbouwkundige maatregelen in dit gebied, of bij het wijzigen of geheel vernieuwen van de bebouwing in dit gebied, de grootst mogelijke zorg ten aanzien van het historische aspect in acht wordt genomen.

4.2

Plansystematiek

Verbeelding

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

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

Regels

Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In de regels zijn begripsbepalingen opgenomen. Het opnemen van begrippen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Begrippen die zijn voorgeschreven in de SVBP2008 worden ook conform de SVBP2008 overgenomen. Tevens is een aantal begrippen op basis van de Wabo opgenomen.

⁹ Discussienota flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen

¹⁰ Bron: vigerend Bestemmingsplan Cothen "Dorp" waarin opgenomen het beschermd dorpsgezicht.

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten, dakhelling en afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens en inhoud van bouwwerken, is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. In de SVBP2008 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de wijze van meten. Dit betreft het in geringe mate mogen overschrijden van de bouwhoogte met ventilatiekanalen, schoorstenen en kroonlijsten.

Bestemmingsregels

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de bouw- of gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien deze de basis vormt voor de overige regels die opgenomen zijn binnen die bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Specifieke gebruiksregels

In sommige bestemmingen is het noodzakelijk om het gebruik zoals toegelaten in de bestemmingsomschrijvingen nader te specificeren. Het betreffen voornamelijk oppervlaktelaten voor de detailhandel- en horecafuncties. Tevens is - ter adstructie - in sommige bestemmingen aangegeven welke gebruiksvormen in ieder geval vallen onder strijdig gebruik zoals bedoeld in artikel 2.1 Wabo.

Afwijken van de bouw- of gebruiksregels

Afwijkingen bij een omgevingsvergunning worden gebruikt om een bestemmingsplan flexibel te maken. Binnen de bestemming Bedrijf is een dergelijke flexibiliteitsregel opgenomen om na verlening van omgevingsvergunning een zwaardere categorie (tot categorie 3.1) bedrijf mogelijk te maken. Afwijkingen van de bouwregels zijn opgenomen in de artikelen 'Waarde - Archeologie Hoog', en 'Waarde - Archeologie Monument' .

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

Op grond van de Wro is het mogelijk om ter bescherming van de functies in het bestemmingsplan, een omgevingsvergunningstelsel op te nemen waarmee bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig worden. In het bestemmingsplan Cothen geldt voor de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Riool', 'Waarde - Archeologie Hoog' en 'Waarde - Archeologie Monument' een omgevingsvergunningplicht.

Bestemmingen

In het plan worden de volgende bestemmingen onderscheiden. De gronden en bebouwing met een monofunctioneel karakter hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd. Dat betreft de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Gemengd - 1', , 'Gemengd - 2', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Volkstuin', 'Wonen - Woonwagenstandplaats' of 'Tuin' gekregen. Daarnaast is voor de openbare ruimte de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Water' toegepast.

Deze bestemmingen zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen.

De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens indien van toepassing, de maximaal toelaatbare goot- en/of bouwhoogten zijn weergegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing. Dit is het geval binnen de bedrijfsbestemming, de sportbestemming en de maatschappelijke bestemming. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

Beschrijving van de bestemmingen

Agrarisch

De agrarische gronden zijn bestemd als agrarisch. Er liggen geen agrarische bouwvlakken en er zijn daarom ook geen bouwmogelijkheden voor gebouwen opgenomen.

Bedrijf

De bestaande bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij is maximaal bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegelaten. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegelaten. Er is een afwijking bij een omgevingsvergunning opgenomen voor bedrijven die niet zijn genoemd in de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en voor bedrijven die zijn opgenomen in categorie 3.1 in de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Buiten het

bouwvlak zijn uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) toegestaan waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m². Gedacht kan worden aan een fietsenhok.

Cultuur en ontspanning

De molen heeft de bestemming 'Cultuur en ontspanning' gekregen. Binnen deze bestemming is de bestaande ambachtelijke bedrijvigheid toegestaan. Tevens zijn mogelijkheden tot bezichtiging van de molen toegelaten.

Gemengd - 1

Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn diverse functies mogelijk, zoals bedrijven tot categorie 2, dienstverlening, kantoren en detailhandel. De gemengde bestemming sluit aan bij de vigerende bestemmingsplannen, tenzij het perceel nu alleen in gebruik is voor wonen. In dat geval is het perceel bestemd voor wonen. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' zijn onderlinge verschuivingen mogelijk tussen de toegelaten functies, zo kan de horecagelegenheid bijvoorbeeld een dienstverlenend bedrijf worden. De horeca heeft een aanduiding gekregen, waardoor het alleen ter plaatse van de aanduiding is toegestaan. Wonen is op de begane grond en de verdieping toegestaan. De diverse andere gebruiksfuncties zijn op de begane grond mogelijk. Bijgebouwen zijn langs de Kromme Rijn uitgesloten. Hier zijn ook de schuttingen gemaximaliseerd tot 1 m hoog.

Gemengd - 2

Eén perceel is bestemd als 'Gemengd - 2'. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn de functies kantoor, wonen en atelier toegestaan. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' is het mogelijk het perceel voor één functie te gebruiken of voor twee of drie functies tegelijkertijd. Bijgebouwen zijn langs de Kromme Rijn uitgesloten. Hier zijn ook de schuttingen gemaximaliseerd tot 1 m hoog.

Groen

De grotere groenstructuren zijn bestemd als 'Groen'. Dit betreft onder andere de (voormalige) boomgaard, de zuidrand langs het dorp en het Cob Balkplein. Kleinere groenstructuren, zoals wegbegeleidende beplanting, is niet als 'Groen' bestemd, maar als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Kantoor

De bestaande kantoorvestiging is specifiek bestemd als 'Kantoor'. De kantoren die in het vigerend bestemmingsplan als 'Gemengd' waren bestemd, of degenen die gecombineerd zijn of kunnen worden met wonen, zijn bestemd als 'Gemengd - 1'. In één geval is sprake van een kantoor in combinatie met een atelier, deze is specifiek bestemd als 'Gemengd - 2'. Binnen de bestemming 'Kantoor' is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het hoofdgebouw. Er is een regeling opgenomen voor kleinschalige bebouwing buiten het bouwvlak, zoals bijvoorbeeld een fietsenhok. De maximale oppervlakte van een dergelijk gebouw mag niet meer dan 20 m² bedragen.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd als maatschappelijk. De bebouwing ligt in een bouwvlak. Binnen het bouwvlak geldt zo nodig een bebouwingspercentage. De begraafplaats is voorzien van een aanduiding. Een onderwijsinstelling of kinderdagverblijf is uitgesloten ter plaatse van de Kersenakker, vanwege de nabijheid van het bedrijventerrein. Binnen de bestemming maatschappelijk is ondergeschikte horeca mogelijk met een maximum van 30% van het vloeroppervlak, met een maximum van 40 m². Gedacht kan worden aan ondersteunende horeca in een dorpshuis.

Sport en Recreatie - Volkstuin

De sportvelden en de gymzaal zijn vervat in de bestemming 'Sport'. De bebouwing op het sportpark zal beperkt blijven, er is namelijk een bouwvlak opgenomen en er gelden beperkte mogelijkheden voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. De volkstuinten vallen binnen de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'. Er zijn bouw mogelijkheden voor kweekkasjes.

Tuin

Voor de woningen en voor zover noodzakelijk aan de zijkant van de (hoek-)woningen, is de bestemming tuin opgenomen. Hier is bouwen niet toegestaan, met uitzondering van erkers aan het op de aangrenzende grond gelegen hoofdgebouw. In enkele voortuinen zijn van oudsher bij de woning behorende bijgebouwen aanwezig. Deze bijgebouwen zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'.

Verkeer - Verblijfsgebied en Water

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

Wonen

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

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

gevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. In de begripsbepalingen is verwoord hoe dit moet worden geïnterpreteerd als een woning met twee gevels aan de openbare ruimte grenst. In een enkel geval is de aanduiding 'bebouwd oppervlak (m²)' gehanteerd binnen de bestemming wonen en buiten het bouwvlak. Daar mag de oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (bijbehorende bouwwerken) per bouwperceel en bijbehorende woning niet meer bedragen dan maximaal het oppervlak dat is aangegeven. Deze waarde is gebaseerd op het vigerend bestemmingsplan. Bijgebouwen zijn langs de Kromme Rijn uitgesloten. Hier zijn ook de schuttingen gemaximaliseerd tot 1 meter hoog. In het vigerend bestemmingsplan was hier de tuinbestemming van toepassing. Aangezien dit de achterzijde van percelen betreft, is in dit bestemmingsplan gekozen voor een aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.

Ten behoeve van mantelzorg is een regeling (bij recht) opgenomen, deze regeling is bedoeld voor mantelzorg voor maximaal twee personen. Ten behoeve van mantelzorg kan ook het bijgebouw gebruikt worden voor de huisvesting van de zorgverlenende of de zorgbehoevende. Hiertoe is een uitzondering opgenomen in de gebruiksregels. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is namelijk niet toegestaan. Bewoning houdt ook in het gebruik als logeerkamer of slaapkamer.

Beroepsuitoefening en bedrijf aan huis, voor zover die geen onevenredige belasting voor het woon- en leefklimaat oplevert, wordt in de regels mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt een maat van 50 m². Voor het bedrijf aan huis is een specifieke bedrijvenlijst van toepassing.

Aangesloten wordt bij de beleidsregels die voor de toepassing van artikelen 2.1 jo 2.12 Wabo zijn vastgesteld. Kelders zijn bij recht mogelijk onder de bebouwing.

Wonen - Woonwagenstandplaats

De bestaande woonwagens zijn bestemd als 'Wonen - Woonwagenstandplaats'. Uitsluitend het bestaande aantal woonwagens is toegestaan, waarbij per woonwagen één bijgebouw is toegestaan met een maximaal oppervlak van 16,5 m². Het bestaande aantal van 3 woonwagens is aangeduid op de kaart.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)

De rioolpersleiding is opgenomen in de bestemming 'Leiding - Riool', waarbij een beschermingszone van 5 m is aangehouden (zakelijk rechtzone).

Waarde - Archeologie Beschermd Monument (dubbelbestemming)

Deze bestemming ligt op het gebied van de beide beschermde archeologische monumenten. De beide beschermde monumenten zijn op basis van de Monumentenwet 1988 beschermd.

Waarde - Archeologie Hoog (dubbelbestemming)

Deze bestemmingen betreffen de te beschermen archeologische waarden. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor het plangebied geldt voor het overgrote deel een hoge indicatieve verwachtingswaarde. Hier-voor wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' opgenomen. Voor deze terreinen gelden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden en omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor onder andere ingrepen kleiner dan 100 m² en/of niet dieper dan 0,3 m -mv is geen omgevingsvergunning nodig. Voorts is een omgevingsvergunning niet vereist indien op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek van een archeologisch deskundige is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden. Omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag, wanneer geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden. Er worden bepaalde voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden gesteld.

Waarde - Archeologie Monument (dubbelbestemming)

In het plangebied zijn (delen van) historische nederzettingen aanwezig. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven en bestemd als 'Waarde - Archeologie Monument'. Voor deze terreinen geldt dat er niet gebouwd mag worden, tenzij het vervanging van bestaande bouwwerken betreft, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en alleen de bestaande fundering wordt benut. Er geldt een omgevingsvergunningplicht voor het afwijken van de bouwregels onder bepaalde voorwaarden en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden. Voor onder andere ingrepen niet dieper dan 0,3 m -mv is geen omgevingsvergunning nodig. Voorts is een omgevingsvergunning niet vereist indien op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek van een archeologisch deskundige is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden.

Omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag, wanneer geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden. Er worden bepaalde voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden gesteld.

Waarde - Beschermd Dorpsgezicht (dubbelbestemming)

Binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' is het beschermd dorpsgezicht beschermd. De voor 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen in samenhang met de schaal. De karakteristieke hoofdvorm wordt in de 'nadere eisen' omschreven als de parcellering en kapvorm. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden een

bouwwerk gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht geheel of gedeeltelijk te slopen zonder een omgevingsvergunning

Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is ge-formuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt con-form het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgenomen in het bestemmings-plan.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een vervangende bouwregel opgenomen ten behoeve van bestaande bebouwing die afwijkt van de in de regels en op de verbeelding opgenomen maatvoering. Verder is geregeld dat gebouwen onder-kelderd mogen worden tot een diepte van 3 m. In het derde lid is aangegeven dat voor zover goot- en bouwhoogten zijn aangegeven, de regel geldt dat hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap, waarvan de minimale dakhel-ling niet minder dan 30° mag bedragen en de maximale dakhelling niet meer dan 65° mag bedragen. Gebouwen mogen plat worden afgedekt, maar dan mag de aangegeven goothoogte niet worden overschreden. Een gebouw mag in dat geval niet de aangegeven bouwhoogte toepassen.

Verder is een algemene bouwregel opgenomen om een passende platte afdek-king van aan- en uitbouwen mogelijk te maken indien de eerste verdiepings-vloer hoger is gelegen dan in de bouwregels voorgeschreven.

Als laatste is een algemene bouwregel opgesteld om het bouwen van kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken voor die bestemmingen waar nutsvoor-zieningen in de bestemmingsomschrijvingen zijn toegelaten.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Het grondwaterbeschermingsgebied is aangeduid als 'milieuzone - grondwater-beschermingszone'.

Algemene procedureregels

In deze regeling is de procedure ten aanzien van het stellen van nadere eisen geregeld.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig. Afdeling 6.4 van de Wro is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

In de gemeente Wijk bij Duurstede is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht, die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Op grond van deze verordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd vanaf 17 juni tot en met 14 juli 2010.

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg verzonden aan de bekende partijen in juni 2010. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld daarover reacties in te dienen. Dit is op 16 juni bekend gemaakt.

In deze periode zijn 6 inspraakreacties binnengekomen en 8 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

De beantwoording van de vooroverlegreacties en inspraakreacties is te vinden in bijlage 2. Zo nodig is het bestemmingsplan hierop aangepast.

Ontwerpbestemmingsplan

Gedurende zes weken, vanaf 7 april 2011 tot en met 19 mei 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Cothen' ter inzage gelegen, ingevolge afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen en de wijzigingen bij vaststelling in het bestemmingsplan zijn weergegeven in bijlage 2.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Aanwijzing beschermd dorpsgezicht

j het besluit van de Ministers van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en
uisvesting en Ruimtelijke Ordening van 15 maart 1967 nr. 125007 afdeling O.K.N.

Toelichting bij het besluit tot vaststelling van een beschermd
dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet in
COTHEN, gemeente Cothen.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart
(Rijksdienst voor de Monumentenzorg nr. 016) door een stippel-
lijn begrensde gebied.

Te Cothen wordt de aanleg van de oude dorpskern beheerst door
het kasteel Rijnestein enerzijds en de Hervormde kerk met de
Brink anderzijds. Deze elementen in het dorpsplan worden van
elkaar gescheiden door de Kromme Rijn. Het hoge gehalte van de
bebouwing aan de dorpsbrink rechtvaardigt ten volle deze brink
te betrekken in de regeling ex art. 20 van de Monumentenwet.
Het ware voorts te wensen dat de vrije landschappelijke situ-
atie in de naaste omgeving van het kasteel en de dorpskern in-
tact zou kunnen blijven. Uit dien hoofde zijn dan ook het naast
het kasteel aan de Kromme Rijn grenzende perceel grasland en
voorts de aan de andere zijde van de Kromme Rijn en tussen het
Ambachtspad en de Dorpsstraat gelegen boomgaard ter afronding
mede in het gezicht betrokken. Hetzelfde mag gelden voor enige
aan de oostzijde van het kasteel en de kerk gelegen terreinen.
Tenslotte kan worden gesteld dat door de uit een historisch
oogpunt minder belangrijke bebouwing van het Ambachtspad in
een regeling ex art. 20 van de Monumentenwet te betrekken een
verdergaande ontwaarding van dit onderdeel in het omschreven
waardevolle complex zou kunnen worden tegengegaan.

REGISTER VAN BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorps gezicht in
Cothen Gemeente: Cothen

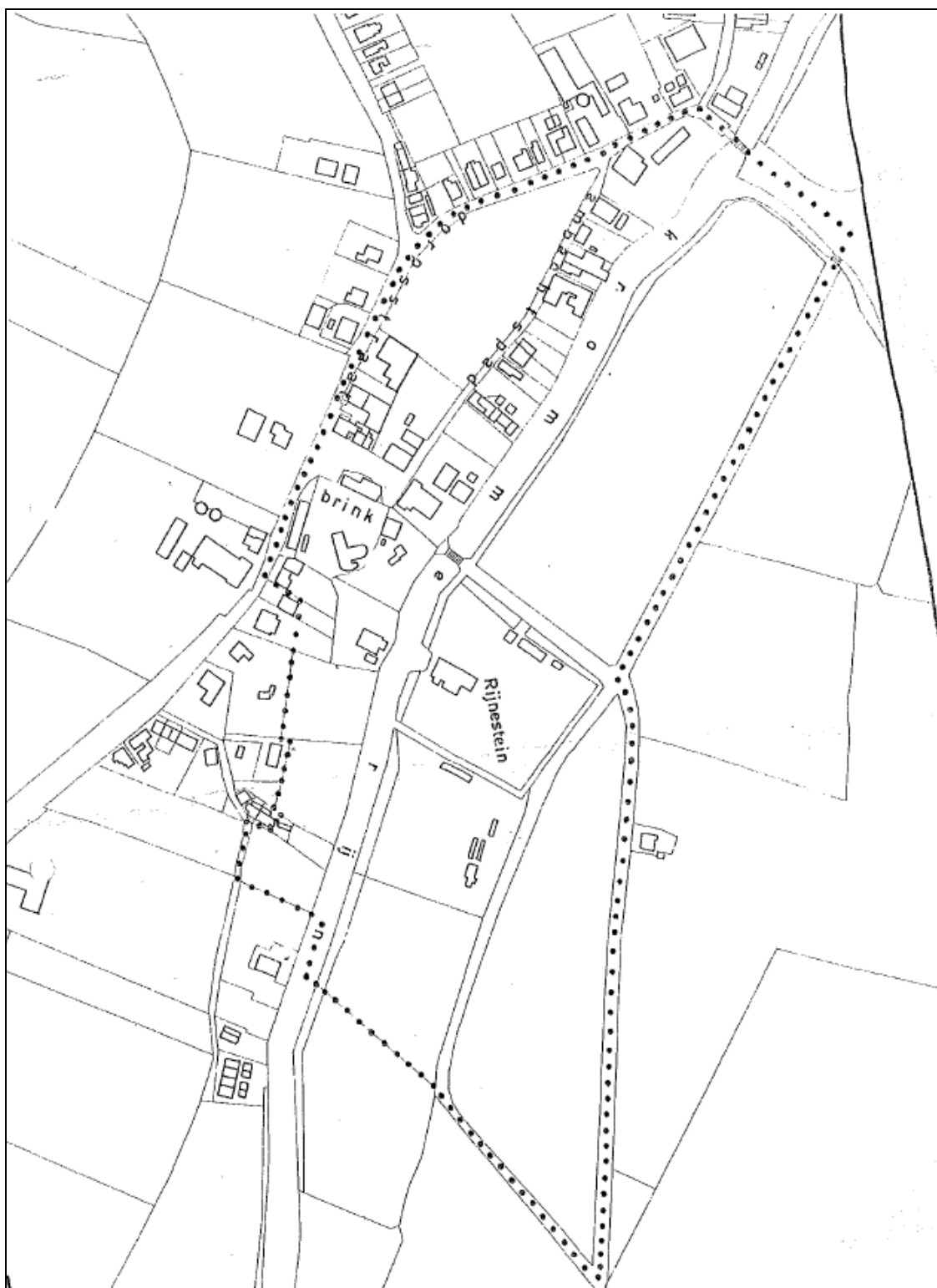
Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg nr. 016) door een stippellijn begrensde gebied. Te Cothen wordt de aanleg van de oude dorpskern beheerste door het kasteel Rijnestein enerzijds en de Hervormde kerk met de Brink anderzijds. Deze elementen in het dorpsplan worden van elkaar gescheiden door de Kromme Rijn. Het hoge gehalte van de bebouwing aan de dorpsbrink rechtvaardigt ten volle deze brink te betrekken in de regeling ex art. 20 van de Monumentenwet. Het ware voorts te wensen dat de vrije landschappelijke situatie in de naaste omgeving van het kasteel en de dorpskern intact zou kunnen blijven. Uit dien hoofde zijn dan ook het naast het kasteel aan de Kromme Rijn grenzende perceel grasland en voorts de aan de andere zijde van de Kromme Rijn en tussen het Ambachtspad en de Dorpsstraat gelegen boomgaard ter afronding mede in het gezicht betrokken. Hetzelfde mag gelden voor enige aan de oostzijde van het kasteel en de kerk gelegen terreinen. Tenslotte kan worden gesteld dat door de uit een historisch oogpunt minder belangrijke bebouwing van het Ambachtspad in een regeling ex art. 20 van de Monumentenwet te betrekken een verdergaande ontwaarding van dit onderdeel in het omschreven waardevolle complex zou kunnen worden tegengegaan.

Behoort bij de beschikking van de Ministers van cultuur, recreatie en maatschappelijk werk en van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening van 15 maart 1967
Afdeling: O.K.N.

Nr. 125.007

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad.





Bijlage 2: Vooroverleg- en inspraakreacties

- 1. Inleiding**
- 2. Vooroverleg reacties**
- 3. Inspraakreacties**

1. Inleiding

In dit rapport zijn de ingekomen reacties naar aanleiding van het Voorontwerpbestemmingsplan Cothen van de gemeente Wijk bij Duurstede opgenomen.

Het plan is in juni 2010 toegezonden aan verschillende organisaties en instanties, voor een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg. Vervolgens is het plan vanaf 17 juni tot en met 14 juli 2010 vrijgegeven voor inspraak. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld daarover reacties in te dienen. Dit is op 16 juni bekend gemaakt.

In deze periode zijn 10 inspraakreacties binnengekomen en 4 reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg hebben de volgende partijen gereageerd:

1. Rijkswaterstaat
2. Ministerie van VROM
3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
4. Provincie Utrecht

De beantwoording van de vooroverlegreacties is te vinden in hoofdstuk 2. De beantwoording van de inspraakreacties is te vinden in hoofdstuk 3.

2. Vooroverleg reacties

1. **Rijkswaterstaat**
t.a.v. de heer A. van Nooten

Rijkswaterstaat ziet geen aanleiding tot het leveren van een reactie. Dit geldt RWS-breed. Het gebied ligt namelijk niet in of nabij rijkswegen, rijkswateren of rijksvaarwegen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. **Ministerie van VROM**
t.a.v. de heer E. van der Meer
medewerker planbeoordeling

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen, zoals die zijn verwoord in de RNRB.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
t.a.v. de heer B. Spanjers
Postbus 550
3990 GJ HOUTEN

Verzocht wordt de volgende opmerkingen op te nemen in het bestemmingsplan:

- a. Het beleid ten aanzien van het verharde oppervlak is gewijzigd. De betreffende tekst op pagina 25 in het ontwerpbestemmingsplan moet derhalve vervangen worden door de volgende tekst: Een toename van de verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem.
- b. Op pagina 25 is tevens opgenomen dat als richtlijn de grootte van het extra oppervlak 10 - 15% is. Dit moet gewijzigd worden in 15%.
- c. Er ligt een rioolpersleiding van het waterschap naar de RWZI (zie het bijgevoegde kaartje bij de overlegreactie). Deze leiding dient benoemd te worden in de waterparagraaf. Het huidige tracé van de leiding dient gehandhaafd te blijven. De bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen' zijn op het tracé mogelijk.
- d. Op de plankaart dient voor de rioolpersleiding een zone van 5 m te worden opgenomen (2 m aan beide zijden van de leiding) met de dubbelbestemming 'nuts-riolering' of 'persleiding'.
- e. Toezending van het definitieve bestemmingsplan op het moment van vaststelling, wordt zeer op prijs gesteld.

Reactie gemeente:

Het plan zal op deze punten worden aangepast. Het definitieve plan zal na vaststelling worden toegezonden.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. **Provincie Utrecht**
t.a.v. de heer F. Assman
Pythagoraslaan 101
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Verzocht wordt de volgende opmerkingen aan te passen in het bestemmingsplan:

- a. Het AMK-terrein 328 staat onjuist op de kaart: de begrenzing is op enig moment door de rijksdienst aangepast.
- b. Verder geldt voor een deel van het plangebied (ten noorden van de Kromme Rijn) dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog niet overeenkomt met een hoge verwachtingswaarde op de IKAW. Het kan zijn dat dit bewust gedaan is (bijvoorbeeld omdat de begrenzing van de zones op de IKAW niet geschikt is voor begrenzing op perceelsniveau en hier in grillige blokstructuur verloopt); dit zou dan onderbouwd kunnen worden in de toelichting.
- c. In hoofdstuk 3.2. (Water) van de plantoelichting wordt onder het kopje "Waterkwaliteit en ecohydrologische variatie" gesproken over het Waterhuishoudingsplan 2005-2015 van de provincie Utrecht. De provincie wijst erop dat sinds december 2009 sprake is van een nieuw provinciaal Waterplan 2010-2015.

Reactie gemeente:

Het plan zal op deze punten worden aangepast.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Inspraakreacties

1. Voor wat betreft Dorpsstraat 32 a en b

In het voorontwerp is het betreffende pand geel ingekleurd als 'Wonen'. Sinds 15 juni 1981 is het pand in gebruik als kantoorgebouw met bovenwoning, garage, grond en tuin.

Derhalve verzoekt indiener het pand te bestemmen als 'Gemengd'.

Reactie gemeente:

Het perceel Dorpsstraat 32 a en b zal worden voorzien van de bestemming Gemengd.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Voor wat betreft Zandpad 1 en 1a

Ten aanzien van de volgende 7 punten zijn reacties ingediend:

1. Bestemmingsplan Zandpad 1

Het bestemmingsplan Zandpad 1 (vastgesteld op 26 juni 2008) is niet, zoals in het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Cothen. In het vigerende bestemmingsplan werd het daardoor mogelijk een nieuw huis te bouwen, Zandpad 1a. Daarnaast werden de bebouwingsmogelijkheden voor Zandpad 1 verruimd.

Reactie gemeente:

De bouwvlakken worden aangepast in aansluiting op het vigerende bestemmingsplan. Ook wordt conform het vigerende bestemmingsplan een aangepaste regeling voor bijgebouwen opgenomen. Het bouwvlak krijgt de nadere aanduiding 'SBA - TAE - V'. De bouw van hoofdgebouwen is in het bouwvlak toegestaan, twee aaneen gebouwd dan wel vrijstaand.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. Bouwvlak Zandpad 1a (kadastraal perceel 2320)

Indiener verzoekt in het bestemmingsplan Cothen een bouwvlak op te nemen, conform het vigerende bestemmingsplan 'Zandpad 1'.

Het vigerende bestemmingsplan biedt, in tegenstelling tot het voorontwerpbestemmingsplan, ruimte voor een schuur van 60 m². Verzocht wordt dit aan te passen, de schuur staat er nl. nog niet, echter het is wel de bedoeling deze te realiseren.

Reactie gemeente:

Ter plaatse zal een bouwvlak worden opgenomen met de nadere aanduiding 'SBA - TAE - V'. In de regels is geregeld dat in de bestemming Wonen het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en buiten het bouwvlak, maximaal 50% mag bedragen, met dien verstande dat het maximale oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 50 m² mag bedragen. Ten behoeve van Zandpad 1a is binnen de bestemming Wonen, buiten het bouwvlak, een aanduiding opgenomen met het maximale oppervlak aan bijgebouwen, door middel van de aanduiding 'bebouwd oppervlak (m²)'.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Bouwvlak Zandpad 1 (kadastraal 2305)

Het betreffende perceel staat momenteel te koop. Derhalve verzoekt indiener het huidige bouwvlak te handhaven, inclusief de 50 % bebou-

wing en de schuur van 60 m², dit omdat een afwijkend bestemmingsplan onzekerheid schept en de verkoop de weg kan staan.

Bovendien is indiener van mening dat de aanduiding 'SBA - TAE - V' van toepassing blijft.

Reactie gemeente:

Zie voorgaande reactie

4. Volkstuinen (kadastraal perceel 1466 en 182)

De percelen ten noorden en ten oosten van Zandpad 7 zijn in gebruik als volkstuinen en derhalve in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Tuinen'. In het voorontwerp is de bestemming ten onrechte gewijzigd in 'Wonen'. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

De volkstuinen zullen worden bestemd als Recreatie - Volkstuinen.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Schapenwei (kadastraal perceel 1457)

Het perceel ten westen van Zandpad 1a is in gebruik als schapenwei. De huidige bestemming is 'Tuinen'. In het voorontwerp is deze bestemming ten onrechte gewijzigd in 'Wonen'. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

Binnen de gekozen plansystematiek wordt de bestemming Tuin alleen aan de voorzijde gehanteerd. Wij zijn het met u eens dat aan de achterzijde de openheid behouden dient te blijven, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Daarom wordt aan de achterzijde de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen in de bestemming Wonen. Hierbinnen zijn bijgebouwen uitgesloten, met uitzondering van de bestaande bijgebouwen, en zijn schuttingen tot maximaal 1 meter hoog toegelaten.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6. Bouwvlak Zandpad 7 (kadastraal perceel 1685)

Het bouwvlak Zandpad 7 is gedeeltelijk gelegen op het perceel van Zandpad 1. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

Het plan wordt op dit punt aangepast. Het bouwvlak op het perceel wordt aangepast aan de kadastrale grenzen.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7. Boomgaard Dorpsstraat 8

Het oostelijke deel van de tuin van Dorpsstraat 8 heeft in het vigerende plan de bestemming boomgaard, en is ook als zodanig in gebruik. In het voorontwerp is de bestemming echter gewijzigd in 'Wonen'.

Verzocht wordt deze bestemming te wijzigen in 'Tuin'.

Reactie gemeente:

Binnen de gekozen plansystematiek wordt de bestemming Tuin alleen aan de voorzijde gehanteerd. Wij zijn het met u eens dat bebouwing van de boomgaard met bijgebouwen niet wenselijk is. Ook in het vigerende bestemmingsplan is dit niet mogelijk. Daarom wordt op percelen langs de Kromme Rijn de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen in de bestemming Wonen. Hierbinnen zijn bijgebouwen uitgesloten, met uitzondering van de bestaande bijgebouwen, en zijn schuttingen tot maximaal 1 meter hoog toegelaten.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. Voor wat betreft Uitveld 1a

Het perceel 1a heeft in het voorontwerpbestemmingsplan geen bouwvlak gekregen. Verzocht wordt dit aan te passen.

Reactie gemeente:

Het perceel wordt voorzien van een bouwvlak.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. Voor wat betreft Zandpad 11

- Indiener verzoekt de bestemming op het perceel, kadastraal nr. 184 (perceelgrootte 3170 m²) te handhaven op één woning of twee aaneensluitende woningen;
- de bestemming op het af te splitsen deel (oorspronkelijk perceel 55, groot 690 m²) op één woning te verlenen.

Reactie gemeente:

Het plan is conserverend van aard. Ontwikkelingen worden niet meegenomen. Het uitgangspunt is dat bestaande rechten als zodanig worden bestemd. Uitbreiding op perceelsniveau is mogelijk. Het verzoek van indiener valt hier echter niet onder, het gaat hier om een geheel nieuwe woning. Om

ontwikkelingen mogelijk te maken dient een aparte procedure te worden gevolgd.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Voor wat betreft duurzaamheid

- Indiener is van mening, dat in de toelichting van het voorontwerp het woord duurzaam slechts voorkomt in relatie tot het wettelijke waterbeleid, waardoor dit aspect in zijn brede invulling voor toekomstige ontwikkelingen in de kern Cothen, ondanks dat er vooral sprake is van een conserverend karakter, onvoldoende geborgd is. Indiener verzoekt derhalve in het bestemmingsplan uitgebreid gewag te maken van het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.
- Indiener is voorts van mening, dat in de planregels de ruimtelijk relevante zaken als energievoorziening en materiaalgebruik opgenomen moeten worden, opdat de genoemde prestatie-eisen bij een ruimtelijke uitwerking gewaarborgd worden.

Reactie gemeente:

- De gemeente is zich bewust van het belang van duurzaamheid. Duurzaamheid speelt echter vooral een rol bij nieuwe ontwikkelingen. Dit plan ziet niet op nieuwe ontwikkelingen maar is conserverend van aard. Uitgangspunt is dat bestaande rechten als zodanig worden bestemd. Uitbreiding is slechts op perceelsniveau mogelijk.
- Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader. Zaken zoals energievoorziening en materiaalgebruik hebben geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6. Voor wat betreft Alexanderweg 23/Margrietstraat 1

Indieners verzoeken, voor betreffend perceel, verruiming van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Gemengde bestemming'.

Reactie gemeente:

Het perceel zal worden voorzien van de bestemming Gemengd.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7. Voor wat betreft Dorpsstraat 11

Indiener verzoekt aan gebouw en tuin van Dorpsstraat 11 de woonbestemming toe te kennen i.p.v. de bedrijfsbestemming.

Reactie gemeente:

Het perceel zal worden voorzien van de bestemming Wonen.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

8. Voor wat betreft Willem Alexanderweg 21/Willem Alexanderweg 19

Indieners verzoeken, voor betreffend perceel, verruiming van de bestemming 'Detailhandel' naar 'Gemengde bestemming'.

Reactie gemeente:

Het perceel zal worden voorzien van de bestemming Gemengd.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

9. Kabels en leidingen

TenneT heeft geen aanleiding tot het leveren van een reactie, er zijn geen eigendommen van hen bij het bestemmingsplan betrokken.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

10. Gasleidingen

Indiener is tot de conclusie gekomen dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van zijn meest dichtbij gelegen leiding valt, waarmee vaststaat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

A. Beantwoording zienswijzen

Gedurende zes weken, vanaf 7 april heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Cothen' ter inzage gelegen, ingevolge afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn er vier zienswijzen ingediend.

1. met betrekking tot Kerkweg 32 Cothen

Indiener verzoekt de volgende drie punten in het bestemmingsplan en op de tekeningen aan te passen:

- a. Aan de Kromme Rijn-kant van genoemd perceel staat een strook met bestemming 'Groen'. Dit moet zijn 'Wonen'.
- b. De bebouwingsgrens van het bebouwingsvlak is niet goed ingetekend en klopt niet met de bestaande scheidingslijnen op het ontwerpbestemmingsplan.
- c. Er staat geen scheidingslijn tussen nr. 34 en nr. 32 tussen de woningen, terwijl het twee woningen betreft.

Reactie gemeente:

De zienswijze is ingediend op 20 juni 2011. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 18 mei. Deze zienswijze is niet ontvankelijk.

Ambtshalve zal het volgende worden aangepast: De strook die evenwijdig aan de Kromme Rijn loopt, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Voor het overige is het bouwvlak juist getekend en wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Deze zienswijze is niet ontvankelijk. Ambtshalve wordt het bestemmingsplan aangepast.

- a. Aan de Kromme Rijn-kant van het perceel zal de bestemming 'Wonen' worden opgenomen met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Voor het overige is het bouwvlak juist getekend en wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

2. met betrekking tot Kerkweg 30 Cothen

Naar aanleiding van plankaart A heeft indiener de volgende bezwaren:

- a. Op de tekening staat het gebouw Kerkweg 30 niet vermeld als detailhandel.
- b. De erfgrans met de Kerkdwarsweg loopt rechtdoor.
- c. Er staat een openbaar pad over zijn grond.
- d. Van de vorige eigenaar staat er al een schuur, maar deze is niet meer op de tekening aanwezig.
- e. De bouwgrans staat niet juist aangegeven.

Verzocht wordt genoemde punten aan te passen.

Reactie gemeente:

De zienswijze is ingediend op 20 juni 2011. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 18 mei. Deze zienswijze is niet ontvankelijk.

Ambtshalve zal het volgende worden aangepast:

- a. Conform naastgelegen perceel zal de bestemming 'Gemengd - 1' worden opgenomen op het pand Kerkweg 30c. Hierbinnen is detailhandel op de begane grond toegestaan.
- b./c. De erfgrans zal worden aangepast aan de kadastrale situatie. De bestemming Verkeer vervalt daarmee op dit perceel.

Voor het overige is het bouwvlak juist getekend en wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Deze zienswijze is niet ontvankelijk. Ambtshalve wordt het bestemmingsplan aangepast.

3. met betrekking tot Van Beeck Calkoenstraat 2 Cothen

Indiener heeft ten aanzien van een viertal punten de volgende opmerkingen:

- a. oppervlakte bouwvlak in relatie tot oppervlakte perceel en situering bouwperceel

Indiener maakt bezwaar tegen de grootte van het toegekende bouwperceel van 7 x 10 m. Naar zijn mening is dit een erg klein bouwvlak in verhouding tot de oppervlakte van zijn perceel. Het perceel van de burens aan de Willem Alexanderweg 3 is vele malen kleiner, maar zij hebben een groter bouwvlak.

Ook is het bouwperceel versmald ten opzichte van het bouwperceel dat hij nu heeft in het geldende bestemmingsplan De Brien-Middelweerd. Indiener verzoekt dan ook het bouwperceel te vergroten, zodat ook de aanbouw binnen het bouwvlak valt, omdat in de aanbouw zich nl. primaire woonfuncties bevinden als het toilet en de entree van de woning. Indiener is eveneens van mening dat de bouwgrans die evenwijdig aan de Willem Alexanderweg loopt, in verhouding met de naastgelegen percelen relatief ver naar achteren ligt. Derhalve wordt verzocht de bouwgrans ca. 1 m richting de Willem Alexanderweg te schuiven, zodat het bouwvlak iets opschuift richting de rooilijn van zijn beide burens aan de Willem Alexanderweg.

- b. bouwhoogte / molenbiotoop

Het huidige bestemmingsplan De Brien-Middelweerd geeft indiener de mogelijkheid om bij recht een woning van twee bouwlagen met woonbare kap te realiseren. Daarbij mag de goothoogte 6 m bedragen en de bouwhoogte kan, afhankelijk van de gekozen hellingshoek voor de kap, oplopen tot ruim boven de 11 m. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze mogelijkheden zwaar ingeperkt. Hierdoor wordt de mogelijkheid ontnomen om bij nieuwbouw een kap op een tweelaagse hoofd-

bouwmassa te plaatsen. Indiener kan deze maatregel dan ook niet accepteren en is van mening dat, gelet op het beleid van de Provincie, in geval van een beschermingszone voor de molen, bestaande bouwrechten ruimte laten voor afwijking. (Zie ook de eerdergenoemde bijlage).

c. **gemengde bestemming**

Een deel van het perceel van indiener heeft in het bestemmingsplan 'Dorp' een gemengde bestemming en er mag tot meer dan 10 m hoog gebouwd worden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte echter beperkt tot slechts 5 m. Indiener verzoekt dan ook hem de oude bouwmogelijkheden terug te geven.

d. **overige bouw- en gebruiksmogelijkheden**

In het nieuwe bestemmingsplan is de mogelijkheid voor het aanleggen van een zwembad van maximaal 100 m² niet meer aanwezig. Derhalve wordt verzocht deze mogelijkheid alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente:

- a. Het bouwvlak zal conform het vigerende bestemmingsplan worden getekend. Dit houdt in dat het bouwvlak naar achteren toe zal worden vergroot. Het bouwvlak zal verder parallel aan de bestaande tuinbestemming langs de Van Beeck Calkoenstraat worden gelegd.
- b. In het geldende bestemmingsplan is geen bescherming van de molen opgenomen en zijn op sommige plekken bouwhoogten voor woningen tot zo'n 15 m boven het plaatselijk maaiveld bij recht mogelijk. In het nu voorliggende plan worden de bouwrechten al ingeperkt door absolute maximale bouwhoogten te hanteren. In het nieuwe plan komen rond de molen bouwhoogtes tot 10 m voor. Daarmee wordt enerzijds de molen beter beschermd en anderzijds blijven redelijk bouwhoogtes mogelijk. Naar de mogelijkheden van deze tijd (o.a. bouwbesluit) is een bouwhoogte van 10 m gangbaar en nodig om een huis met twee lagen en een kap te kunnen realiseren. De bouwhoogten op de plankaart bieden voldoende bescherming voor de molen. De extra beperkte bescherming van de molenbiotoop op basis van artikel 25 weegt onzes inziens niet op tegen enerzijds de aantasting van belangen van eigenaren met bestaande rechten op basis van het vigerende bestemmingsplan en betekent anderzijds een extra administratieve last voor de gemeente en bij afwijkingsprocedures ook voor de stichting Utrechts landschap als molenbeheerder.

Aangezien in het nieuwe plan geen binnenplanse afwijkingsprocedure wordt opgenomen ontstaat daarmee ook voor de belangen van de molen een grote mate van rechtszekerheid. Daarnaast blijft er voor de inwoners voldoende flexibiliteit over. Op basis hiervan wordt de molenbiotoop uit het plan verwijderd. Hierover is overleg gevoerd met de provincie en de beheerder van de molen, Het Utrechts Landschap. Zij zijn hiermee akkoord gegaan.

- c. Het deel van het pand dat aansluit op het pand aan de Dorpsstraat 29 is bestemd als 'Gemengd - 1'. Wat betreft bouwhoogten is aangesloten bij de bestaande situatie. Een hogere bouwhoogte is gezien de omgeving en de grootte van het bestaande pand stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.
- d. Binnen de bestemming Erf van het vigerende bestemmingsplan was dit mogelijk. Voor zover een zwembad bedoeld is voor de functie 'Wonen', oftewel voor het eigen woongenot, dan is dat mogelijk binnen het bestemmingsplan Cothen. Er zijn geen aparte regels voor opgenomen. De bouwmogelijkheden voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde zijn van toepassing, er geldt in tegenstelling tot het vigerend bestemmingsplan, geen maximumoppervlak. Uiteraard gelden voor een binnenzwembad (onder het huis, of in een bijgebouw) de reguliere bouwmogelijkheden, zoals voor uw woning en de bijgebouwen gelden.

Deze zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. met betrekking tot Kerkweg 30, 32 en 34 Cothen

- a. Indieners zouden graag de bestemming 'Groen' in de strook die evenwijdig aan en ten zuiden van de Kromme Rijn loopt, gewijzigd zien in 'Wonen', met de aantekening dat de Stichtse Rijnlanden in de uitoefening van hun taken niet gehinderd zullen worden door aanwonenden.
Dit verzoek wordt door de volgende punten onderbouwd:
 - 1. de plantekening stemt op een aantal punten niet overeen met de bestaande werkelijkheid;
 - 2. de eigenaar van Kerkweg 34 heeft van de provincie Utrecht rond 1973 een vergunning ontvangen op de strook, nu aangeduid met 'Groen', erfbeplanting aan te brengen tot aan de Kromme Rijn.
 - 3. sinds 1975 zijn de kavelafscheidingsen tussen de kavels van Kerkweg 30, 32 en 34 doorgetrokken tot aan de Kromme Rijn. Geen enkele organisatie heeft daartegen bezwaar gemaakt.
 - 4. de huidige plankaart zou de suggestie kunnen wekken dat het om openbaar groen gaat.
- b. Verzocht wordt een scheiding aan te brengen in de woningen Kerkweg 32 en 34 en het bijgebouw in te tekenen.
Dit verzoek wordt door de volgende punten onderbouwd:
 - 1. Kerkweg 32 en 34 zijn 2 panden, met eigen regels. Bij verbouwingen is deze scheiding van groot belang.
 - 2. Het bijgebouw van ongeveer 8 m van de Kromme Rijn is niet ingetekend. De schuur is destijds wel gebouwd met vergunning van de gemeente Wijk bij Duurstede.

Reactie gemeente:

De zienswijze is ingediend op 20 juni 2011. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 18 mei. Deze zienswijze is niet ontvankelijk. Ambtshalve zal het volgende worden aangepast:

- a. de strook die evenwijdig aan de Kromme Rijn loopt, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Voor het overige is het bouwvlak juist getekend en wordt het bestemmingsplan niet aangepast.

Deze zienswijze is niet ontvankelijk. Ambtshalve wordt het bestemmingsplan aangepast.

B. Aanpassingen in het bestemmingsplan

De volgende aspecten verdienen op basis van de ingediende zienswijzen aanpassing in het bestemmingsplan:

Verbeelding

- Aanpassing bouwvlak Van Beeck Calkoenstraat 2 aan vigerend bestemmingsplan en rooilijn.
- Verwijdering molenbiotoop.

Regels

- Verwijderen artikel 25 lid 25.1 (regeling molenbiotoop).

Toelichting

- Aanpassing teksten molenbiotoop.

De volgende aspecten zijn ambtshalve aangepast in het vastgestelde bestemmingsplan:

Verbeelding

- Graaf van Lynden van Sandenburgweg 21: Bestemmingsvlak Wonen is aangepast ten behoeve van realisatie van een garage, bestemming 'Verkeer - Verkeer en verblijf' en 'Groen' zijn ter plaatse vervallen.
- Bouwvlak bestaande woning Willem Alexanderweg 80 a opgenomen.
- Pand ten oosten van Kerkweg 30 (Kerkweg 30c) bestemming Gemengd (GD-1) opgenomen.
- Aanpassing erfgrens aan kadastrale situatie Kerkweg 30.
- De strook met de bestemming 'Groen' die evenwijdig aan de Kromme Rijn loopt ter hoogte van Kerkweg 30, 32 en 34 wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'.
- Ambachtspad 20 bestemd als woning.
- Uitveld 4 en 6 bouwvlakken aangepast.

- Brink 6a/6b heeft de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen en het bouwvlak is aangepast.
- De maatschappelijke bestemming is verkleind ten behoeve van 'Sport', in aansluiting op de werkelijke situatie aan het Overrijnseveld.
- Mgr. Le Blancstraat 1 en Rozenplantsoen 1: begrenzing 'Wonen' en 'Verkeer' aangepast aan de daadwerkelijke situatie.
- Dorpsstraat 49, bestemming 'Tuin' voor de voorgevel, conform algemene plansystematiek.
- Van Beeck Calkoenstraat 25, aanduiding 'twee-aaneen of vrijstaand' toegevoegd.
- Ossenwaard 2a/2c: de bestemming 'Sport' gewijzigd in 'Groen'.
- Overrijnseveld 2/Opveld 30: bestemming 'Tuin' gewijzigd in bestemming 'Wonen' naast zijgevel woningen.
- Waarde Archeologie - Hoog in de zuidoosthoek aangepast op basis van verricht archeologisch onderzoek;
- Aanduiding 'detailhandel' op bijgebouw Dorpsstraat 51;
- Rozenplantsoen: bestemming 'Groen' (cirkel) 1 m inkrimpen ten gunste van bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- Graaf van Lynden van Sandenburgweg 21: knik in bestemming 'Tuin'.

Regels

- In art. 1 is het begrip begane grond gewijzigd: de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.
- In art.1 is het begrip vloeroppervlakte gewijzigd: totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten in een gebouw.
- In art. 4 lid 4.3 is sub a gewijzigd: het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel en/of bedrijfsgebonden detailhandel.
- De bestemming 'Gemengd - 2' is toegevoegd en verdere artikelen vernummerd.
- In de artt. 'Gemengd - 1' en 'Wonen' is de bouwhoogte van aan-, uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen gewijzigd naar 5,5 m.
- In de bestemming 'Wonen' is aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd: detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- Voorts zijn ondergeschikte redactionele wijzigingen aangebracht.

Toelichting

- Paragraaf 2.1 is aangepast;
- in paragraaf 1.2 en 2.3.1 zijn de alinea's over het Stookterrein aangepast.
- In hoofdstuk 4 is voorzover nodig ingegaan op bovenstaande wijzigingen, met name de beschrijving van de bestemming 'Gemengd - 2'.