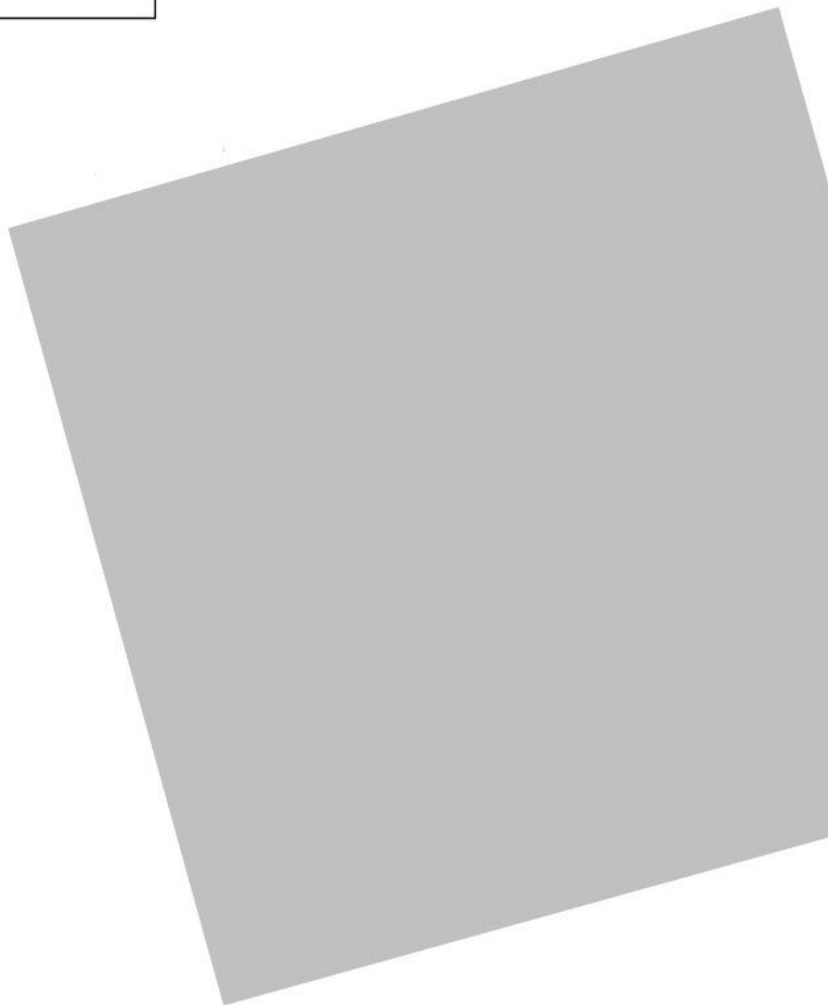




Bestemmingsplan

De Kamp te Cothen

van de gemeente Wijk bij Duurstede



Bestemmingsplan

De Kamp te Cothen

van de gemeente Wijk bij Duurstede

Opdrachtgever:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede

derks stedenbouw b.v.

buro voor stedenbouw, ruimtelijke vormgeving en advies

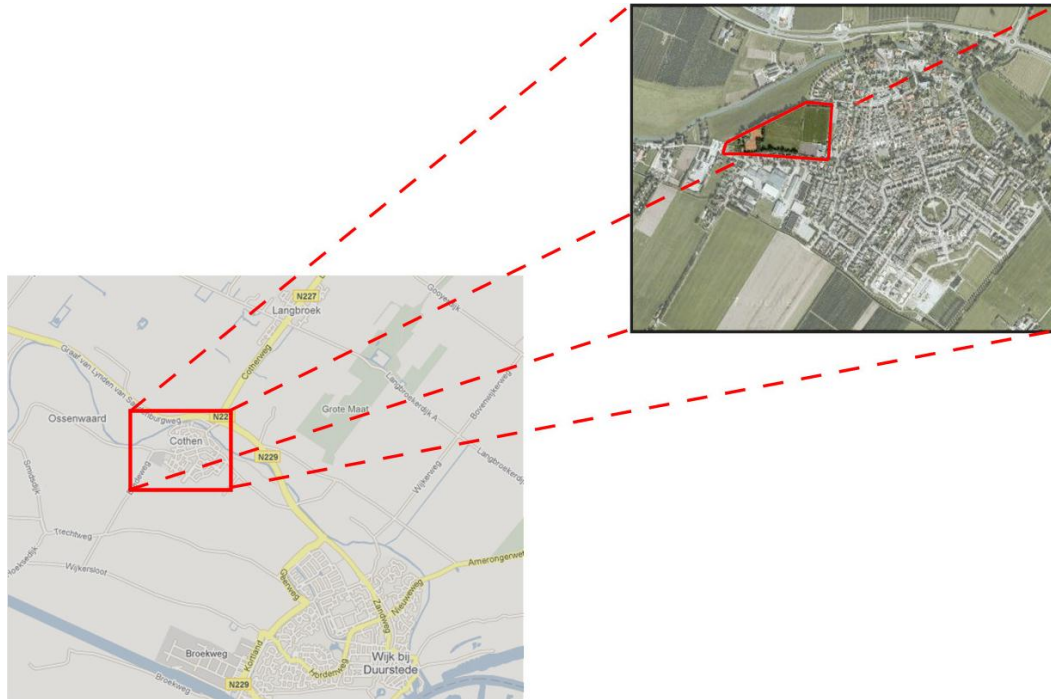
december 2011

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied.....	9
1.3 Vigerende bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer.....	10
HOOFDSTUK 2: STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN.....	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Ruimtelijke opbouw.....	13
2.3 Verkeer	16
2.4 Groen en Recreatie	17
2.5 Duurzaamheid	18
HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER.....	20
3.1 Inleiding	20
3.2 Europees en Rijksbeleid	21
3.3 Provinciaal beleid.....	23
3.4 Gemeentelijk beleid	26
HOOFDSTUK 4: MILIEUASPECTEN & ARCHEOLOGIE.....	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Archeologie.....	34
4.3 Bodem	35
4.4 Bedrijvigheid	37
4.5 Externe Veiligheid.....	37
4.6 Flora en Fauna	39
4.7 Geluid	40
4.8 Luchtkwaliteit	41
4.9 Molenbiotop	41
4.10 Water	42
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN.....	44
5.1 Planmethodiek	44
5.2 Stedenbouwkundige opzet	45
5.3 Bestemmingsregeling	45
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	50
6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.3 Ambtshalve wijzigingen	51
6.4 Economische uitvoerbaarheid	53

BIJLAGEN



Afbeelding 1: ligging van het plangebied

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding

De voormalige sportterreinen aan de westzijde van Cothen zullen worden herontwikkeld met woningbouw. In 2008 is ons bureau gevraagd een stedenbouwkundig plan neer te leggen. In samenspraak met onder andere de gemeente en de Meedenkgroep Cothen is de huidige verkavelingsvariant 'De Wijde Blik' tot stand gekomen. In totaal kunnen in het plangebied ca. 95 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit diverse woningtypen, van vrijstaande- en 2[^]1-kap woningen tot ééngezins rijenwoningen, appartementen en sociale.

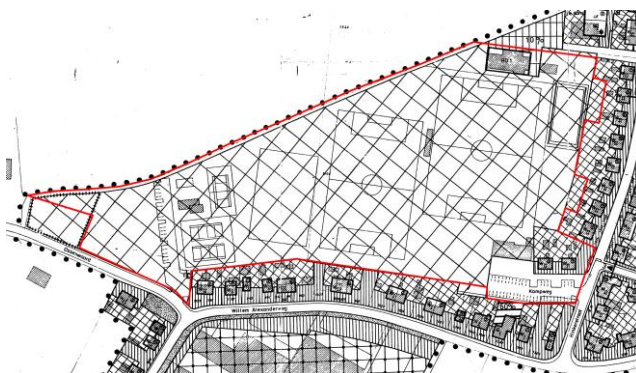
Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn de voorgestelde ontwikkelingen niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan moet de herontwikkeling van het gebied juridisch-planologisch mogelijk maken.

1.2 Ligging plangebied

Aan de noordwestzijde van Cothen, omzoomd door forse bomenrijen, ligt het voormalige sportcomplex De Kamp, dat herontwikkeld zal worden tot woningbouwlocatie. Langs de noordzijde van het plangebied ligt het 'Kersenpaadje', langs de bomenrij en grenzend aan het Kromme Rijngebied. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan respectievelijk de Hinkerstraat en Willem Alexanderweg.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van de woningbouwlocatie De Kamp geldt momenteel nog het bestemmingsplan De Brien-Middelweerd, vastgesteld op 27 mei 1981. Naast het feit dat het een verouderd bestemmingsplan betreft, zijn de voorgestelde ontwikkelingen op basis van dat bestemmingsplan niet mogelijk. Naast een klein deel dat is



Afbeelding 2: fragment plankaart van het bestemmingsplan Brien-Middelweerd, met in rood de plangrens van voorliggend bestemmingsplan

bestemd voor Wonen en Verkeer (bij de woningen aan de Kampweg 8 t/m 14) en Gemengde doeleinden (ter plaatse van de sporthal) geldt er op de rest van de locatie de bestemming Sportvoorzieningen. Binnen deze bestemming is woningbouw niet toegestaan. Daarnaast betreft het een verouderd bestemmingsplan dat ook op basis van de Wet ruimtelijke ordening geactualiseerd dient te worden.

Voorliggend bestemmingsplan zal de voorgestelde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk maken en vervangt ter plaatse van het plangebied daarmee het bestemmingsplan uit 1981.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de plannen met betrekking tot locatie De Kamp te Cothen beschreven en worden de stedenbouwkundige aspecten en de totstandkoming van het ontwerp toegelicht. Hoofdstuk 3 zet het beleidskader uiteen. Hierin wordt het relevante Europees-, Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 bespreekt de milieu- en archeologische aspecten welke voor het plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid aan de orde. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg. Tenslotte is hoofdstuk 6 gewijd aan de juridische aspecten en wordt de keuze voor de planmethodiek en de regels nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

2.1 Huidige situatie



Afbeelding 3: huidige situatie locatie De Kamp

Het 4,5 Ha groot gebied aan de noordwestzijde van de kern Cothen, aan het Kromme Rijngebied, betreft de voormalige sportvelden die inmiddels zijn verplaatst naar de zuidzijde van Cothen. Het gebied is tussen de woningen aan de Willem Alexanderweg (zuid) en Hinkerstraat (oost) en het Kersenpaadje (noordwest) gelegen. Aan de noordwest en zuidzijde wordt het terrein omzoomd door forse bomenrijen. Het Kersenpaadje, langs één van de bomenrijen, grenst aan het landschappelijke gebied van de Kromme Rijn.



Afbeelding 4: het plangebied van de voormalige sportvelden, omzoomd door forse bomenrijen



Afbeelding 5: het Kersenpaadje, grenzend aan het Kromme Rijngebied

Op de locatie zijn momenteel parkeerplaatsen gelegen. Het betreft een terrein met 12 parkeerplaatsen aan de Rijnweide, tussen de sporthal en de achtertuinen van de woningen aan de Hinkerstraat, en parkeerplekken aan de Kampweg, ter plaatse van de huisnummers 8 t/m 14. Het betreft hier in totaal 35 parkeerplekken.



Afbeelding 6: parkeerterrein aan de Rijnweide en de speelplek

Om de bezettingsgraad van de aanwezige parkeerplaatsen in Cothen te bepalen is in het verleden een parkeertelling uitgevoerd. Hieruit bleek dat beide parkeerlocaties tussen de 60 en 70% bezet zijn. Vanwege de beperkte parkeermogelijkheden in de Hinkerstraat parkeren bewoners van deze straat op de parkeerplaatsen aan de Kampweg en Rijnweide. Het was dan ook van belang om de parkeermogelijkheden voor deze bewoners in stand te houden.

Achter de woningen aan de Hinkerstraat, is momenteel een speelplek van ca. 2500 m² gelegen. Dit speelterrein wordt veel gebruikt door de jeugd van Cothen en is daarom het behouden waard. Het verplaatsen van de speelplek naar een andere locatie in het plangebied, goed bereikbaar vanuit bestaand Cothen behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich op dit moment de gymzaal Rijnweide. Deze zal gesloopt worden, waardoor de ruimte beschikbaar komt voor het te ontwikkelen plan.

Aan het begin van de planvorming voor het gebied, bestond het gebied tussen het Kersenpadje en de Kromme Rijn nog uit grasland. In de tussentijd zijn de plannen voor het inrichten van dat gebied tot een landschappelijke zone langs de Kromme Rijn, ten behoeve van natuurontwikkeling, gerealiseerd.

2.2 Ruimtelijke opbouw

Totstandkoming

Voor de herontwikkeling van De Kamp zijn er door de gemeente Wijk bij Duurstede in eerste instantie een aantal uitgangspunten geformuleerd, waar rekening mee gehouden diende te worden. Een belangrijk uitgangspunt was het realiseren van woningen voor starters en ouderen en het bouwen van sociale woningen. Andere belangrijke uitgangspunten die voor de ontwikkelingen golden zijn:

- Behoud van het dorpse karakter;
- Het realiseren van ruime kavels;
- De binding van Cothen met het Kromme Rijnlandschap;
- Behoud van het 'Kersenpaadje' en bestaande bomen;
- Het laten terugkomen van een centrale speelplek;
- Het clusteren van parkeren en zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein;
- Bestaande parkeerplaatsen handhaven en/of laten terugkeren in het plan;
- Duurzaam bouwen.

Het plan 'De Wijde Blik', waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, betreft een voorkeursvariant van gemeente en een meedenkgroep van inwoners van Cothen. In 2008 zijn drie varianten geschetst waarbij de uitgangspunten op verschillende manieren en in meer of mindere mate waren verwerkt. Na een presentatie van de drie varianten is unaniem gekozen voor de variant 'De Wijde Blik'.

Het plan

Het plan bestaat in hoofdlijnen uit twee openbare ruimtes, aansluitend op de bestaande structuur van Cothen, die overlopen in het landschappelijke gebied langs de Kromme Rijn. De zuidelijke, grootste, openbare ruimte sluit aan op de Kampweg, vanuit het dorpsplein, en verwijdt zich in de richting van het buitengebied. Teneinde deze verbinding mogelijk te maken, zullen de woningen aan de Kampweg 8 t/m 14 worden gesloopt.

Ook aan de Rijnweide, aan de noordzijde van het plan, wordt een openbare ruimte gecreëerd, die zich opent richting het Kromme Rijngebied. De huidige speelplek achter de woningen aan de Hinkerstraat zal in deze ruimte een plek krijgen.

Door de aansluiting op de bestaande structuur van Cothen aan de oostzijde en de verweving met het Kromme Rijngebied aan de westzijde ontstaat er een duidelijke relatie tussen de kern Cothen en het buitengebied. Door het creëren van een zachte overgang tussen de openbare ruimtes en het landschap langs de Kromme Rijn ontstaat er een

De twee belangrijkste openbare ruimtes zijn de 'slinger' in het verlengde van de Kampweg, in het zuidelijk deel van het plan, en de ruimte met toekomstige speelplek aan de Rijnweide, aan de noordzijde van de locatie. Door het laten verspringen en verdraaien van de woningen ten opzichte van elkaar wordt het informele, dorps karakter versterkt. Door de diverse woningtypen niet te clusteren, maar juist af te wisselen ontstaat een gevarieerd en dorps beeld.

De verbinding tussen de beide ruimtes, aan de oostzijde van het plan, bestaat uit een rijweg met parkeren. Deze ruimte krijgt eveneens een dorps karakter, maar de woningen kunnen hier meer geordend worden gerealiseerd.

De ontsluitingsweg tussen de Kampweg en de Ossenwaard slingert ongedwongen door de zuidelijke groene waaier. Door deze slinger ontstaan er aan weerszijden van de weg grotere en kleinere groenplekken. Naast de functie van speel en recreatieplek zullen deze groenplekken een functie hebben als infiltratiezone (wadi) ten behoeve van het regenwater.



Afbeelding 8: initiële verkavelingsschets locatie De Kamp, april 2009

De twee belangrijkste openbare ruimtes worden vrijgehouden van parkeren, door het realiseren van zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeerkoffers tussen de kavels, buiten de ruimtes, aan te leggen.

Een appartementengebouw aan de westzijde van het plan, bij de entree vanaf de Ossenwaard en het Kromme Rijngebied, vormt een accent van de wijk. Ook vanaf de provinciale weg zal deze bebouwing de aandacht trekken.

Teneinde de gewenste beeldkwaliteit te waarborgen is er een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin worden eisen gesteld aan de te realiseren woningen en geven referentiebeelden aan wat het beoogde beeld is. Ook voor wat betreft de openbare ruimtes is door middel van beelden aangegeven welk beeld wordt nagestreefd. Het beeldkwaliteitplan vormt voor de welstandscommissie het toetsingskader bij de beoordeling van de bouwplannen van de woningen.

2.3 Verkeer

Voor het autoverkeer zal de wijk op twee plaatsen aansluiten op de bestaande wegenstructuur van Cothen. De ontsluiting door de zuidelijke ruimte takt aan één zijde aan op de Hinkerstraat, in het verlengde van de Kampweg en aan de westzijde op de Ossenwaard. Ook de noordelijke woningen in het plan maken gebruik van één van deze beide ontsluitingen.

Aan de noordzijde, langs de speelplek zal voor het fietsverkeer een aansluiting worden gemaakt op de Rijnweide. Deze verbinding vormt eveneens een noodontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in geval van calamiteiten.

In 2009 is onderzoek¹ gedaan naar de invloed van het project De Kamp op de verkeersintensiteiten in Cothen. Geconcludeerd wordt dat de realisatie van woningen op de locatie niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteiten in Cothen.

Op basis van tellingen is een lichte afname in de verkeersintensiteiten waarneembaar. De toename van het autobezit wordt gecompenseerd door gezinsverdunning, vergrijzing, geen woningbouw over de afgelopen jaren en verdwijnen van bedrijvigheid.

Het parkeren in De Kamp geschiedt bij de vrijstaande en 2^e-kapwoningen voor een groot deel op eigen terrein. Bij deze woningen worden minimaal 1 en in veel gevallen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ook bij de appartementen zal minimaal 0,8 parkeerplaats per woning op het eigen terrein worden gerealiseerd.

¹ [Megaborn: Verkeer- en parkeerproblematiek Cothen n.a.v. woningbouwplan de Kamp, GWij0901: september 2009](#)

De overige parkeerplaatsen voor de bovenstaande woningen en die voor de rijenwoningen zullen tussen de kavels, in parkeerkoffers worden gerealiseerd, zodat de centrale ruimtes vrij worden gehouden van parkeren.

Ter vervanging van de bestaande parkeerplaatsen zullen er aan de Rijnweide parkeerplekken worden aangelegd en wordt het parkeerterrein aan de Kampweg, ten westen van de Hinkerstraat, uitgebreid.

Voor de verschillende woningcategorieën gelden eveneens verschillende parkeernormen. Voor locatie De Kamp zijn deze bepaald op:

- 0,8 parkeerplaats per woning bij éénpersoonsappartementen
- 1,2 parkeerplaats per woning bij seniorenwoningen
- 1,6 parkeerplaats per woning bij ééngezins rijenwoningen
- 1,8 parkeerplaats per woning bij twee-onder-één-kap woningen
- 2,2 parkeerplaats per woning bij vrijstaande woningen

Op basis van de verkavelingstekening, met daarin voor een deel nog indicatief het te realiseren woonprogramma, is een parkeeraanalyse uitgevoerd. De verkaveling voor de woningen van de Woningbouwstichting Cothen en de CPO-groep ligt voor een groot gedeelte vast. Aangezien de daadwerkelijke invulling van de ca. 50 overige kavels nog niet bekend is, is uitgegaan van de verdeling zoals nu getekend. Daarbij zijn voor het parkeren op eigen terrein de volgende berekeningsaantallen aangehouden:

- | | |
|--|----------|
| • Woning met 1 opstelplaats (met of zonder garage) | 1,0 p.p. |
| • Woning met 2 opstelplaatsen achter elkaar (met of zonder garage) | 1,3 p.p. |
| • Woning met 2 opstelplaatsen naast elkaar (met of zonder garage) | 1,8 p.p. |

Uit de parkeeraanalyse is gebleken dat er op basis van de huidige verkaveling voldoende parkeerplaatsen in het plan aanwezig zijn. Bij de nadere uitwerking van de verschillende kavels zal het plan aan de parkeernormen moeten blijven voldoen.

2.4 Groen en Recreatie

De twee grootste openbare ruimtes in het plan hebben een overwegend groen karakter, waarbij de verharding wordt beperkt tot de ontsluitingsweg en voetpaden. Ten behoeve van de afkoppeling van het regenwater van het riool dienen de groenplekken als infiltratiezone voor het regenwater vanaf de dakvlakken en verharde oppervlakten. Door het realiseren van een koppeling op het Kromme Rijngebied kan, bij hevige regenval, het water worden afgevoerd naar de noordzijde van het gebied.

De grote centrale ruimte in het plan sluit aan op het Kromme Rijngebied. Door het creëren van een zachte, vloeiende overgang wordt een verweving tussen het dorp en het buitengebied gerealiseerd. Teneinde deze binding ook in functioneel opzicht te maken en de relatie met het water van de Kromme Rijn te leggen wordt een educatief pad naar de oever voorgesteld, waar een vlonder of steiger de beleving van het water en de natuur mogelijk kan maken.

In de groene ruimte aan de Rijnweide is ruimte gereserveerd voor een nieuwe speelplek. Gezien de goede aansluiting op de bestaande kern zal deze speelplek niet alleen voor de nieuwe wijk, maar als speelplek voor geheel Cothen kunnen fungeren.

De groensingel aan het Kersenpaadje kan voor een groot deel worden gehandhaafd. Voor de bomen achter de woningen aan de Willem Alexanderweg en de noord-zuid gerichte bomenrij langs de huidige tennisvelden kan op basis van het verkavelingsplan een groot gedeelte worden behouden. Dit is niet alleen gunstig met het oog op het behoud van de bomen zelf, maar zorgt ook voor een karakter aan de wijk en reeds volgroeid groen in een nieuwe wijk. Of de bomen daadwerkelijk behouden kunnen worden is voor een groot deel afhankelijk van de uit te voeren bodemsanering, waarbij het kappen van bomen mogelijk noodzakelijk is.

De gronden achter de woningen aan de Willem Alexanderweg, met daarop enkele waardevolle bomen, zullen worden uitgegeven. Deels komen deze gronden ten goede aan de bestaande woningen, deels aan de nieuw uit te geven kavels. Daarbij is het de wens de als waardevol aangemerkte bomen te behouden.

2.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijke pijler in het gemeentelijk beleid van Wijk bij Duurstede. Daar waar duurzaamheid in de samenleving een steeds belangrijker positie inneemt, is dit onderwerp nu ook in de gemeente Wijk bij Duurstede een belangrijk uitgangspunt bij ontwikkelingen. Voor het project De Kamp heeft de gemeente de ambitie om een norm van GPR8 voor de nieuw te bouwen woningen te halen. GPR8 houdt een rapportcijfer 8 in op basis van de Gemeentelijke Praktijkrichtlijn voor wat betreft de duurzaamheid van gebouwen. Daarbij worden rapportcijfers gegeven ten aanzien van verschillende onderwerpen als materiaalkeuze, energieverbruik en omgaan met water. De ambitie van GPR8 wordt door de gemeente als eis gesteld voor nieuw te bouwen woningen. Hier kan van worden afgeweken, mits goed gemotiveerd.

Door Ecofys zijn aanbevelingen gedaan voor het duurzame toepassingen, teneinde de norm van GPR8 per woning, voor het onderdeel energie, te halen. De overwegende

zuidwest gerichte verkaveling, met veelal de dakvlakken naar het zuiden gericht draagt, met het oog op de toepassing van zonnecollectoren, eveneens bij aan de mogelijkheden tot het duurzaam bouwen.

HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van een ruimtelijk plan is het van belang na te gaan wat de beleidskaders zijn, die bij de planopzet in acht genomen moeten worden. Het ruimtelijk beleid kent in ons land een zogenaamde getrapte verantwoordelijkheid, verdeeld over de drie overheidsniveaus: Rijk, provincie en gemeente. Naast landelijke beleidskaders zijn ook Europese richtlijnen op nationale plannen van toepassing.

Ten aanzien van de locatie zelf, zal wat betreft regelgeving op Europees niveau rekening gehouden worden met het 'Verdrag van Malta' en de 'Vogel- en Habitatrichtlijn'. Op Rijksniveau zal de Flora- en Faunawet en de Nota Ruimte beschouwd worden. Op provinciaal niveau zijn met name de 'Structuurvisie 2005-2015' en 'Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie' richtinggevend. Wat de gemeente Wijk bij Duurstede betreft zijn de 'Structuurvisie 2020' alsmede de Woonvisie en het Waterplan van primair belang voor de verdere ruimtelijke planopzet.

In aanmerking komende beleidskaders:

Europees- en Rijksbeleid:

- Verdrag van Malta
- Vogel- en Habitatrichtlijn
- Flora- en Faunawet
- Nota Ruimte

Provinciaal en regionaal beleid:

- Structuurvisie 2005-2015
- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Gemeentelijk beleid:

- Structuurvisie 2020
- Woonvisie 2004-2007 en de nota 'kansen voor starters
- Waterplan - Veilig, gezond en boeiend water
- Gemeentelijk Rioleringsplan III
- Milieubeleidsplan

3.2 Europees en Rijksbeleid

Verdrag van Malta

'Het verdrag van Malta' heeft tot doel het archeologisch erfgoed in Europa te beschermen. Als de bodem wordt verstoord, moeten volgens het verdrag belangrijke archeologische resten intact worden gehouden, bij voorkeur op locatie in de bodem en, als het niet anders kan, door opgraving en archivering. In paragraaf 4.2 wordt naar aanleiding van het verkennend archeologisch onderzoek nader ingegaan op het onderdeel archeologie.

Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten en de als leefgebied aangewezen gebieden te beschermen. De Habitatrichtlijn heeft tot doel het waarborgen van de biologische diversiteit en de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Het plangebied valt niet binnen een Habitatrichtlijn- of Vogelrichtlijngebied en heeft door de afstand geen relatie met de dichtstbijzijnde Speciale Beschermingszone ('Kolland en Overlangbroek').

Conclusie

Bij de planontwikkeling hoeft niet expliciet rekening gehouden te worden met de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Flora- en Faunawet

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In verband met de haalbaarheid van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat deze wet de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen niet onmogelijk maakt. Hierop wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin Rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het Rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk Rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Zo verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit; dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Ook toetst het of provincies en WGR-plusregio's het bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten in hun beleidsplannen opnemen. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Om dit te kunnen volgen, gaat het Rijk de structuurvisie en bestemmingsplancapaciteit voor wonen 'monitoren'. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen in bestaand gebied tot stand komt, al hanteert het kabinet, met oog op de praktijkervaring van de laatste jaren, als achtergrond voor investeringsbeslissingen een tegenvallende productie binnen bestaand bebouwd gebied, i.c. 25% van het totale uitbreidingsprogramma.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden ter vervanging van de oude WRO. De Wro regelt hoe ruimtelijke plannen tot stand komen en welke bestuurslaag voor welke ruimtelijke plannen verantwoordelijk is. Ook regelt de Wro de verhoudingen tussen de verschillende overheden en bestuursorganen in Nederland, zoals waterschappen, gemeenten, provincies en het Rijk. Een belangrijk onderdeel van de Wro is de digitalisering van ruimtelijke plannen.

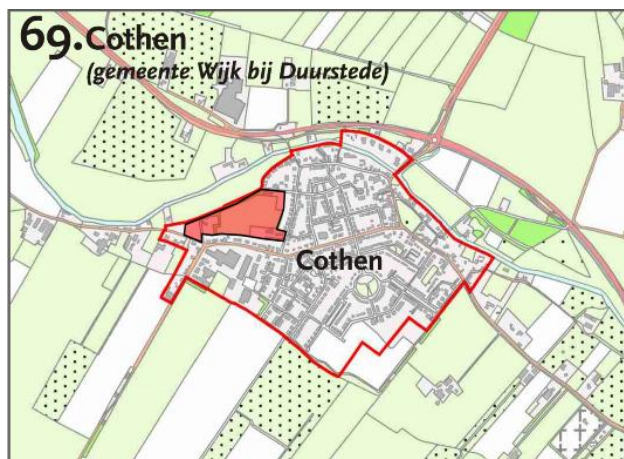
De Wro regelt dat op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau een structuurvisie dient te worden opgesteld. Deze hebben geen rechtstreekse binding. Een structuurvisie kan een grondslag zijn voor de vestiging van een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en voor kostenverevening van bovenwijkse voorzieningen.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2005-2015

Het beleid van de provincie is neergelegd in integrale Structuurvisie 2005-2015 (voorheen Streekplan). Hierin wordt de nadruk gelegd op een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Daarbij wordt het evenwicht gezocht tussen kwaliteit en de druk op de beschikbare ruimte. Er wordt dan ook gekozen voor een beheerste groei, waarbij niet de vraag, maar de ruimtelijke mogelijkheden bepalend zijn.

Belangrijk uitgangspunt in de Structuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een efficiënt, intensief, meervoudig en duurzaam gebruik van de ruimte wordt nagestreefd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt in eerste instantie gestreefd naar herstructurering en revitalisering. Inbreiding en intensivering zijn secundaire opties. Door middel van zorgvuldig ruimtegebruik wordt getracht de leefbaarheid en kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden en waar mogelijk te versterken.



Afbeelding 9: rode contour rondom Cothen uit de Structuurvisie van de provincie Utrecht

Met betrekking tot Cothen wordt in de structuurvisie aangegeven dat de kern een restcapaciteit voor 160 woningen heeft, waarbij locatie De Kamp, door de verplaatsing van de sportvelden, beschikbaar komt voor woningbouw. De rode contour is dan ook rondom het plangebied gelegen, zodat woningbouw op de locatie in de structuurvisie is mogelijk gemaakt.

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Utrecht is een gewilde provincie, waar veel mensen graag wonen, werken en recreëren. Om ook in de toekomst een prettige leefomgeving te behouden, is actueel ruimtelijk beleid noodzakelijk. Provinciale Staten wil daarom in 2012, mede vanwege de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, een nieuwe integrale Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) vaststellen. Ter voorbereiding verschijnt in november 2010 een Kadernota Ruimte (KNR) met de hoofdlijnen voor de PRS.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De doorwerking van de onderwerpen uit de provinciale structuurvisie naar het gemeentelijke niveau wordt geregeld via de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

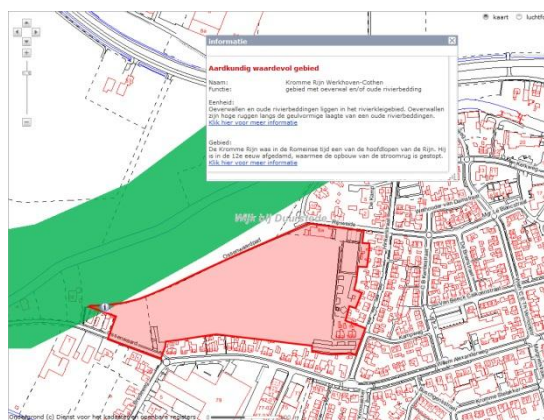
Deze is op 21 september 2009 vastgesteld door de Provinciale Staten van de provincie Utrecht. Momenteel is overigens, samen met de Structuurvisie, een nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening in voorbereiding.

In de PRV worden regels gesteld hoe lagere overheden het ruimtelijk beleid door laten werken. Van verschillende onderwerpen bevat de PRV verschillende kaarten, met bijbehorende regels.

Een aantal onderwerpen zijn voor de locatie De Kamp van belang door de ligging in of nabij een bepaald gebied.

Aardkundige waarden

Het uiterst westelijke puntje van het bestemmingsplan, ten noorden van de woonwagenlocatie, is op de kaart 'Aardkundige Waarden' van de provincie aangegeven als 'Aardkundig Waardevol gebied'. Deze strook over de Kromme Rijn Werkhoven-Cothen betreft een gebied met oeverwal en/of oude rivierbedding. Artikel 2.1 van de Ruimtelijke verordening is hierop van toepassing.



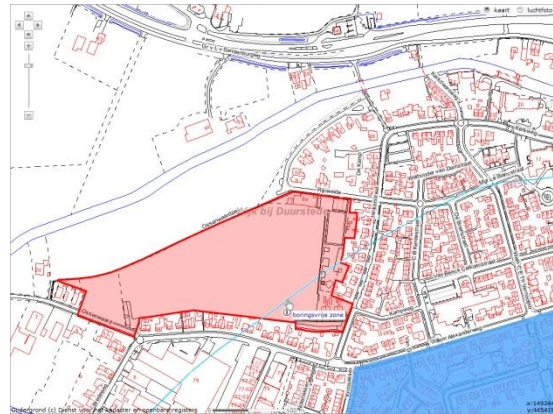
Abbeelding 10: fragment digitale kaart 'Aardkundige Waarden' provincie Utrecht

De aardkundige waarde van deze oeverwal en oude rivierbedding is hoog, omdat deze nog goed herkenbaar is in het landschap. Zij worden bedreigd door vergravingen en stadsuitbreidingen. Ook zandwinning vormt een probleem. Stroomruggen kunnen worden beheerd door ze planologisch te beschermen. Het is belangrijk dat groot- en kleinschalige vergravingen worden voorkomen.

Het gedeelte dat op de kaart als zodanig wordt weergegeven maakt deel uit van de volkstuinen. Deze zullen verdwijnen. Het gedeelte dat op basis van de kaart binnen de zone 'Aardkundig Waardevol gebied' valt, wordt weer groen ingericht. Deze gronden zijn overigens ten zuiden van het Kersenpaadje gelegen, welke op de rand van de oeverwal ligt.

Zones rond drinkwaterwinningen

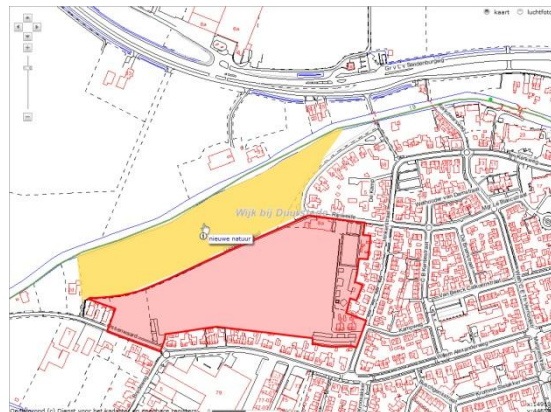
Een deel van de kern van Cothen, ten zuiden van de Willem Alexanderweg, en het buitengebied betreft een gebied ten behoeve van de drinkwaterwinning. Op de afbeelding hiernaast is dat het blauwe gebied. Rond dit gebied is een boringsvrije zone aangegeven. Het zuidoostelijke deel van het bestemmingsplan ligt binnen deze zone. In paragraaf 4.10 wordt hier verder op ingegaan.



Afbeelding 11: fragment digitale kaart 'Grondwaterbescherming' provincie Utrecht

Ecologische Hoofdstructuur

In het provinciaal beleid is de Kromme Rijn aangewezen als ecologische verbindingszone (EVZ 19) en maakt daarmee deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Doel van de verbindingszone is vooral gericht op de instandhouding en ecologische versterking van de Kromme Rijn.



Afbeelding 12: fragment digitale kaart 'Ecologische Hoofdstructuur' provincie Utrecht.

Om de verbindingszone goed te laten werken is ten noorden van het Kersenpaadje nieuwe natuur gerealiseerd. Het gebied is ingericht met natuurvriendelijke oevers. De oevers zijn vergraven (plas/dras) en het gebied wordt integraal begraasd. Het gebied bestaat uit stroomdalgrasland, rietland, een plas-dras zone en een poel.

Het plan De Kamp wordt van het gebied gescheiden door het Kersenpaadje, waarlangs een hekwerk is geplaatst dat het gebied ontoegankelijk maakt, teneinde het behoud en de kwaliteit te waarborgen. Om ook functioneel een binding tussen De Kamp en de Kromme Rijn met de natuurzone te leggen is een wandelpad vanuit De Kamp naar de Kromme Rijn wenselijk. Het behoud en het functioneren van de nieuwe natuur dient daarbij voorop te staan. In samenspraak met het Utrechts Landschap worden de mogelijkheden besproken. Indien het leggen van een educatieve verbinding tot de mogelijkheden behoort, zal dit zorgvuldig ingepast worden, ook weer in samenspraak met het Utrechts Landschap.

Handleiding Bestemmingsplannen

Gedeputeerde staten van de provincie Utrecht hebben op 28 februari 2006 een nieuwe Handleiding bestemmingsplannen vastgesteld. De Structuurvisie en de Handleiding bestemmingsplannen vormen samen het kader voor de beoordeling van gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Structuurvisie is het algemene toetsingskader, de handleiding is een nadere uitwerking en verfijning daarvan. Ten opzichte van de vorige versie zijn er meer algemene richtlijnen en liggen minder zaken concreet vast. De handleiding richt zich niet enkel op het voorkómen van ongewenste situaties, maar tevens op het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit. De provincie geeft het algemene beleidskader, de gemeente krijgt de ruimte om binnen dat kader goed onderbouwd, eigen ruimtelijk beleid te formuleren.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2020

De gemeenteraad van Wijk bij Duurstede heeft in 2009 de Structuurvisie 2020 vastgesteld. De visie vormt een kader op strategisch niveau voor de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De structuurvisie heeft tot doel heeft de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te bevorderen en tot een goede ruimtelijke ordening te komen. De structuurvisie bestaat uit 3 delen:

1. 'Structuurbeeld' betreft een analyse van de huidige structuren, kwaliteiten, knelpunten en kansen. Er worden gebieden aangewezen waar maatregelen nodig zijn of waar kansen liggen voor de ontwikkeling van de gemeente.
2. 'Integraal Maatschappelijk Programma' waarin wordt ingegaan op de maatschappelijke aspecten. Hierin worden keuzes gemaakt: wat voor gemeente wil Wijk bij Duurstede zijn, welke ambities zijn er en wat wil men realiseren.
3. 'Uitvoeringsprogramma en Plankaart' waarin het 'wat' uit het Integraal Maatschappelijk Programma wordt gekoppeld aan het 'waar' uit het Structuurbeeld. Er wordt aangegeven welke gebieden in de periode tot 2020 worden (her)ontwikkeld om te voorzien in de behoefte aan voldoende woningbouw, bedrijvigheid, zorg, voorzieningen e.d.

Deel 1 beschrijft van de verschillende aspecten, water, groen, agrarisch gebied en de kernen, de huidige situatie, het beleid en tenslotte het wensbeeld voor de toekomst. Aan de hand hiervan is een structuurbeeld ontstaan, waarbij verschillende gebieden zijn aangegeven met daarbij primaire en secundaire aandachtspunten.

In zijn algemeenheid heeft de gemeente de wens de identiteit van de drie kernen (Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek) te versterken. Zij wil de interne structuur ontwikkelen tot een heldere en krachtige eenheid en op deze basis specifieke locaties invullen en herstructureren.

De identiteit van Cothen wordt beschreven als: “een rustig woondorp met een beperkt aantal dagelijkse voorzieningen met voldoende draagvlak en een kleinschalig bedrijventerrein.” De woningbouwopgave op De Kamp is één van de in de Structuurvisie genoemde ontwikkelingen in Cothen. Voor het gebied is aangegeven dat: *“het sportterrein wordt omgevormd tot duurzaam woongebied met een bijzonder watersysteem in de vorm van wadi's en een aantrekkelijke openbare ruimte in de vorm van een centraal plantsoen. Een sterke kwaliteit van het nieuwe woongebied is de ligging aan de Kromme Rijn. Het verdient sterk de voorkeur de dorpsrand een openbare toegankelijke kwaliteit te geven.”*

In het uitvoeringsprogramma en op de plankaart wordt locatie De Kamp aangemerkt als gebied ter versterking van de kern Cothen.

Woonvisie 2004-2007 en de nota 'kansen voor starters

In 2004 is er voor de gemeente Wijk bij Duurstede een woonvisie opgesteld. In de visie wordt aangegeven welke richting de gemeente op wil met haar woonbeleid. Vanuit analyses zijn knelpunten naar voren gekomen, waarop in het woonbeleid moet worden ingespeeld.

- Kwantitatief woningtekort. De in het streekplan aangegeven bouwmogelijkheden zijn in aantallen onvoldoende om in de lokale woningbehoefte te voorzien.
- Kwalitatief woningtekort. De samenstelling van het bestaande woningaanbod sluit op onderdelen onvoldoende aan op de (toekomstige) vraag:
 - starters kunnen moeilijk aan geschikte huisvesting komen;
 - gelet op de vergrijzing en het langer zelfstandig thuis blijven wonen groeit de vraag naar geschikte woonvormen voor ouderen en zorgvragers.
- Inwoners van de drie kernen hechten veel waarde aan de vitaliteit en leefbaarheid van hun kern.

De gemeente wil aan bovenstaande opgaven werken aan de hand van een aantal ambities die in de Woonvisie zijn neergelegd en die de rode draad van de visie vormen.

De bewoners van Wijk bij Duurstede maken uiteindelijk uit of het gemeentelijk beleid daadwerkelijk leidt tot plezierig wonen in een aantrekkelijk milieu. Vandaar dat de gemeente de invulling van de woonsituatie zoveel mogelijk over wil laten aan de bewoners zelf. Eén van de mogelijkheden hiervoor is hen meer keuzemogelijkheden te bieden en zeggenschap te geven over de inrichting van hun woning.

De gemeente wil de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen behouden en vergroten, onder meer door te bouwen voor de eigen behoefte. Daarbij zal er op een evenwichtige manier huisvesting worden geboden aan alle doelgroepen, waarbij er prioriteit geldt voor jongeren en senioren.

Om te voorzien in de eigen woningbehoefte geldt voor Cothen een woningbouwopgave tot 2014 van 110 woningen. Daarnaast is de gemeente bereid een bijdrage te leveren voor andere gemeenten op de Heuvelrug. In de woonvisie is destijds een voorlopige bijdrage van tussen de 250 en 500 woningen voor de gehele gemeente Wijk bij Duurstede opgenomen

Kansen voor starters op de woningmarkt

Aangezien de woningvisie inmiddels is verouderd, is in 2008 de nota "kansen voor starters op de woningmarkt" vastgesteld. Deze nota kan worden gezien als actualisatie van de woonvisie. Tezamen bieden ze de ruimtelijke en programmatische kaders voor een evenwichtige bevolkingsontwikkeling. Er is aangegeven dat jaarlijks 18% van de nieuwbouwwoningen ter beschikking komt aan starters, 30% wordt levensloopbestendig/zorgwoningen voor ouderen en ten behoeve van de doorstroming komt 15% ten goede aan de middel-dure koop en 2-onder-1-kap woningen.

Wonen in de Structuurvisie

Ook in de Structuurvisie wordt (uiteraard) aandacht besteedt aan de woningbouwopgave in de gemeente. Daarin wordt in deel 2, het Integraal Maatschappelijk Programma, ingegaan op de opgave van de gemeente tot 2020. Naast de in de nota 'kansen voor starters op de woningmarkt' genoemde percentages zijn eveneens woningaantallen per kern neergelegd. Voor Cothen is er in die periode de mogelijkheid voor het realiseren van ca. 176 woningen (26 inbreiding, 150 uitbreiding). Voor locatie De Kamp is een aantal van 120 woningen opgenomen.

Op basis van de geschatte, mogelijke woningbouwproductie blijkt het woningtekort binnen de gemeente in 2025 te zijn gegroeid. Derhalve geldt er een zoekopgave voor de realisatie van nog eens 670 woningen.

Waterplan - Veilig, gezond en boeiend water

Het waterplan voor de gemeente Wijk bij Duurstede betreft een, in samenwerking tussen gemeente en Hoogheemraadschap, opgestelde visie omtrent het water. Omdat het klimaat verandert en er eisen en wensen bestaan op het gebied van water zijn de krachten gebundeld.

Een goede organisatie en communicatie met betrekking tot het waterbeleid is een algemene pijler die in het Waterplan wordt nagestreefd. Naast het verbeteren van de samenwerking met partners en het implementeren van nieuwe wetten en regelingen is het van belang dat er een goede communicatie met burgers is, zodat er een bewustwordingsproces op gang komt en zij op een goede en makkelijke manier aan informatie kunnen komen. Daarnaast zijn er 4, meer specifiek op de waterhuishouding gerichte pijlers:

1. Een beheerbaar en onderhoudbaar watersysteem
2. Schoon en gezond water
3. Water als leidend principe bij planvorming
4. Aantrekkelijk water

Eén van de belangrijke punten uit het waterplan is de wateraspecten in een vroegtijdig stadium betrekken bij de planvorming. Op deze manier is er bij de (her)inrichting van een gebied tijdig aandacht voor de waterkwaliteit en kwantiteit.

Teneinde het water aantrekkelijk te maken, is het van belang dat bewoners meer betrokken worden bij het water. Door hen te betrekken bij de inrichting van de omgeving en het water goed bereikbaar en zichtbaar te maken, groeit het bewustzijn. Water is er echter niet alleen om naar te kijken. Door het combineren van functies met het water kan het geheel aantrekkelijker worden gemaakt. In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op de wateraspecten in het plan.

Gemeentelijk Rioleringsplan III

De gemeenteraad van Wijk bij Duurstede heeft 29 september 2009 het derde Gemeentelijk Rioleringsplan(GRP III) vastgesteld. In dit plan is aangeven hoe de gemeente Wijk bij Duurstede invulling geeft aan haar taken ten aanzien van afvalwater, hemelwater en grondwater. Het GRP III heeft een looptijd van vijf jaar, van 2009 tot en met 2013.

De doelen voor de planperiode zijn:

1. Zorgen voor inzameling van stedelijk afvalwater.
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater.
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet door de particulier).
4. Zorgen voor verwerking van ingezameld hemelwater
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert.

In dit GRPIII staan de *hoofddijnen* van aanpak om de doelen te halen. Dit beleid zal jaarlijks worden uitgewerkt in operationele programma's. Bij de uitwerking in operationele programma's worden de veelal complexe factoren die bij daadwerkelijke uitvoering van maatregelen een rol spelen betrokken en worden op projectniveau keuzes gemaakt.

De toestand van vrijvervalriolen zal middels camera-video inspectie worden onderzocht en de inspectiegegevens zullen in het rioleringsbeheersysteem worden opgeslagen. Jaarlijks wordt een deel van de riolering gereinigd en geïnspecteerd. Om een goede afstroming in de vrijvervalriolering te kunnen handhaven is regelmatig onderhoud nodig. In het GRPIII is hier invulling aan gegeven.

De ambitie van de gemeente Wijk bij Duurstede is echter ook om hemelwater te ontvlechten van de gemengde riolering:

- het relatief schone hemelwater kan direct lokaal worden teruggebracht in het milieu;
- het hemelwater hoeft niet te worden getransporteerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), dat scheelt energie;
- door de aanvoer van minder hemelwater op de RWZI kan het zuiveringsrendement worden vergroot;
- door klimaatontwikkelingen wordt verwacht dat de regenval heviger zal zijn, wat eerder tot overlast kan leiden. Door het hemelwater te ontvlechten wordt de riolering ontlast en zijn er meer mogelijkheden om (water)overlast te voorkomen of reduceren. Je kunt schoner water makkelijker bergen in de openbare ruimte dan vuilwater.

Het vervangen van de riolering is een logisch moment om het ontvlechten te overwegen. Ontvlechten van hemelwater is in bestaand stedelijk gebied alleen mogelijk door het schaalniveau van vervanging te vergroten en op buurniveau aan de slag te gaan. Dan kan een apart riool worden aangelegd om het hemelwater te kunnen afvoeren naar oppervlaktewater of bodem. Als alternatief kan een bovengrondse afvoer van hemelwater dienen.

Om invulling te geven aan de grondwaterzorgplicht gaat de gemeente in de planperiode verder onderzoek uitvoeren om inzicht te krijgen in de grondwatersituatie en locatie en aard van eventuele klachten en overlast die door het grondwater veroorzaakt wordt. Hiervoor zullen peilbuizen geslagen worden en zal een grondwaternotitie worden opgesteld.

Milieubeleidsplan

Door de Milieudienst Zuidoost-Utrecht is voor de gemeente Wijk bij Duurstede het Milieubeleidsplan 'Wijk bij Duurzaam' opgesteld voor de periode 2010 tot 2014.

Wijk bij Duurstede heeft een hoge milieukwaliteit en zet zich in voor een schone, groene, leefbare en gezonde gemeente, waarbij duurzaamheid centraal staat. Het mooier, sterker en groener maken van Wijk bij Duurstede is daarbij de uitdaging. In het milieubeleidsplan wordt tot doel gesteld de milieukwaliteit te behouden en waar mogelijk te verbeteren.

In het milieubeleidsplan wordt aan duurzaamheid op een thema- en gebiedsgerichte manier invulling gegeven. Daarnaast bevat het tevens een uitvoeringsprogramma voor de periode 2010 tot 2014. Er wordt voornamelijk ingezet op de volgende pijlers:

1. Biodiversiteit, groen en natuur
2. Water
3. Klimaat en energie
4. Duurzaam bouwen
5. Duurzaam inkopen
6. Communicatie

De gemeente wil ook invulling geven aan het toepassen van gebiedsgericht milieubeleid. Dit heeft tot doel de milieuaspecten te integreren in het ruimtelijke planvormingsproces. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de kwaliteit te worden gehandhaafd en waar mogelijk te worden verbeterd. In Wijk bij Duurstede zijn een achttal gebiedstypen onderscheiden, met ieder een eigen milieukwaliteitsprofiel. In dat profiel staan zowel de minimale wettelijke kwaliteit als de ambities voor de betreffende gebieden. Voor locatie De Kamp geldt het gebiedstype 'wonen'. Hiervoor wordt voor verschillende milieuaspecten, zoals het geluid van wegverkeer op de gevels en de luchtkwaliteit een ambitiekwaliteit aangegeven.

In het milieubeleidsplan wordt locatie De Kamp specifiek genoemd als locatie met een groot potentieel ten aanzien van duurzaamheid. Er wordt aangegeven dat er goede mogelijkheden zijn voor het hoog inzetten op de thema's groen, water en klimaat & energie. Voor locatie De Kamp wordt de ambitie uitgesproken de wijk als voorbeeld te laten dienen wat betreft duurzaamheid binnen de gemeente Wijk bij Duurstede.

Het gebied de Kamp is deels gelegen aan de prachtig ontwikkelde Kromme Rijnsoever en van belang is dat er een goede overgang ontstaat van de woonwijk naar deze oever van de Kromme Rijn. Het Utrechts Landschap, eigenaar en beheerder van de natuurstrook langs de Kromme Rijn, wenst geen vervlechting van de wijk en de natuur; het wandelpad 'Kersenpaadje' vormt de harde grens tussen de natuurstrook en de woonwijk. Onderzocht

wordt de mogelijkheid een wandelverbinding naar de Kromme Rijn te maken helemaal aan de westkant van de natuurstrook; op die manier zal er geen verstoring plaats vinden van flora en fauna, maar medewerking van het Utrechts Landschap is ook dan voorwaarde.

Op het thema klimaat en energie wordt in het milieubeleidsplan hoog ingezet. Naast het afkoppelen en infiltreren van hemelwater in de wijk en het aanleggen van veel groen, wordt veel aandacht aan duurzaam bouwen gegeven. Voor het toetsen van de duurzaamheid wordt het instrument GPR Gebouw genoemd. Dit instrument geeft cijfers (tussen 1 en 10) aan een vijftal thema's, die kunnen worden onderscheiden bij de bouw van een woning. De thema's zijn: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. De door de gemeente gestelde ambitie is een gemiddelde score van 8 en bij voorkeur voor het thema energie minimaal een 8.

Het cijfer 8 voor energie kan vergeleken worden met een score 0,4 voor de energie prestatie coëfficiënt (epc). Momenteel (2011) wordt in het bouwbesluit een epc geëist van 0,6 wat te vergelijken is met een GPR energie score van 7. Voor het behalen van een score op het thema energie van 8 zal de woning zeer goed geïsoleerd moeten worden en zullen veelal aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals photovoltaïsche cellen, zonnecollectoren, hoog rendement ketel, lage temperatuur verwarming en / of koude en warmteopslag via grondwater. Aanzienlijke investeringen zullen nodig zijn om dit te kunnen realiseren; aan de andere kant zullen deze investeringen ook direct leiden tot (veel) energiezuiniger woningen.

Binnen het thema milieu wordt vooral aandacht gegeven aan het materiaalgebruik. De hoogste score wordt bereikt bij het hergebruik van materialen of het gebruik van materialen die gemakkelijk hergebruikt kunnen worden. Het vervaardigingsproces van de gebruikte materialen wordt ook onder de loep genomen; bij voorkeur materialen gebruiken die een lage milieubelasting hebben.

Bij gezondheid gaat het o.a. om het binnenklimaat van de woningen, de hoeveelheid daglicht die binnentreedt, het uitzicht vanuit de woning, de geluidsbelasting van buiten, etc.

Binnen het thema gebruikskwaliteit wordt aandacht gegeven aan de omgeving, de voorzieningen, de sociale veiligheid. Het politiekeurmerk Veilig Wonen zal leiden tot een hogere score.

Het thema toekomstwaarde scoort hoog, wanneer een gebouw 'gemakkelijk' ook voor andere doelgroepen kan worden gebruikt, zonder dat grote aanpassingen nodig zijn. Een term die ook veelvuldig wordt gebruikt in dit kader is 'levensloopbestendigheid'.

Op de internetsite gprgebouw.nl kan veel meer informatie worden gevonden over dit instrument en de manier waarop het dient te worden toegepast.

Op dit moment (september 2011) is het instrument nog niet zo ingeburgerd, dat iedere architect er gemakkelijk mee zal en kan werken. Binnen de gemeente wordt de komende tijd dan ook veel aandacht gegeven aan de invoering en het algemener gebruik van GPR gebouw. Pas wanneer de architect bij het zetten van de eerste lijn op de ontwerptekening denkt in de termen van GPR gebouw, is het doel in zicht.

HOOFDSTUK 4: MILIEUASPECTEN & ARCHEOLOGIE

4.1 Inleiding

Met het oog op nieuwe ontwikkelingen, dient rekening te worden gehouden met milieuaspecten en archeologie. Enerzijds dient te worden nagegaan hoe de bodemkwaliteit en ecologische- en archeologische aspecten zich verhouden tot de voorgenomen ontwikkelingen. Anderzijds moet worden onderzocht welke milieueffecten te verwachten zijn in verband met de nieuwe plannen. Het gaat dan met name om de verkeersaantrekkende werking, geluidsaspecten, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Voor de beschrijving van de milieuaspecten wordt gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksrapporten, waarbij afbeeldingen en passages uit die onderzoeken worden aangehaald of geciteerd.

4.2 Archeologie

Om de te verwachten archeologische waarde van het gebied te bepalen is reeds in 2001 door archeologisch adviesbureau RAAP in 2001 een archeologische inventarisatie uitgevoerd². In het opgestelde rapport wordt geconcludeerd dat eventueel aanwezige archeologische sporen grotendeels vernield zullen zijn als gevolg van de verstoring van de bodem. Het booronderzoek leverde eveneens geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten. Een nader archeologisch onderzoek werd dan ook niet aanbevolen.

Uit recent onderzoek ter hoogte van de locatie Dorpsstraat – hoek Uitveld is echter gebleken dat er zich onder het humeuze ophogingspakket nog archeologische resten kunnen bevinden. Daarom heeft de bevoegde overheid bepaald dat alsnog een inventariserend veldonderzoek, door middel van karterende boringen, diende plaats te vinden. In augustus en september 2009 is door ADC ArcheoProjecten een inventariserend veldonderzoek³ uitgevoerd.

Tijdens het uitgevoerde booronderzoek is de onderste aangetroffen zandlaag geïnterpreteerd als beddingafzettingen van de Kromme Rijn. Het pakket daarboven vormt de oeverafzettingen van dezelfde meandergordel. In dit niveau zijn diverse archeologische indicatoren waargenomen. Naast fragmenten verbrande klei en houtskool werd een aantal fragmenten gebrandschilderd aardewerk geborgen. Veel van deze fragmenten bleken niet dateerbaar, maar een prehistorische datering wordt niet uitgesloten. Wel was

² [Zuidoosthoek fase II en Sportcomplex De Kamp te Cothen, een aanvullende archeologische inventarisatie: archeologisch adviesbureau RAAP; december 2001](#)

³ [De Kamp, Cothen, een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, ADC Rapport 2089; ADC ArcheoProjecten; december 2009](#)

duidelijk dat één fragment in de Vroege of Late Middeleeuwen kon worden gedateerd. Een relatief donker gekleurde laag in een aantal boringen werd uitsluitend aangetroffen in boringen met archeologische indicatoren en kan daarmee als cultuurlaag worden geïnterpreteerd.

In het rapport wordt geadviseerd om in de gebieden met een hoge archeologische verwachting een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven, teneinde de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken. In een advies van de Milieudienst Zuidoost-Utrecht⁴ worden de conclusie en aanbevelingen uit het rapport onderschreven.

Voor de uitvoering van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is een programma van eisen geschreven. Er is één proefsleuf gegraven, waarna de werkzaamheden zijn stopgezet vanwege het bekend worden van de aanwezigheid van vervuiling in de ondergrond (zie paragraaf 4.3).

Er dient voor de sanering een saneringsplan te worden opgesteld, waarin ook het onderwerp archeologie een belangrijke rol dient te krijgen en waarop het plan ook wordt beoordeeld. De nu voorgestelde werkwijze is het uitvoeren van een sanering onder toezicht van een archeoloog. Een andere, maar duurdere mogelijkheid is het in eerste instantie uitvoeren van een archeologisch onderzoek, waarna de sanering kan plaats vinden.

4.3 Bodem

Wanneer functiewijzigingen plaatsvinden, dient een onderzoek verricht te worden naar de bodem- en grondwaterkwaliteit ter beoordeling van de haalbaarheid van het initiatief. Er kan immers niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende ontwikkeling.

In het kader van de beoogde ontwikkeling met woningen is in december 2009 een verkennend bodemonderzoek⁵ op de locatie uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek de bodem ter plaatse van de volkstuinen en tennisbanen matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK, DDE en DDT te bevatten. Tevens bleek de bovenlaag een verhoogd gehalte aan Barium te bevatten.

⁴ [Advies beoordeling rapport Cothen, De Kamp, WBD09001: Milieudienst zuidoost-Utrecht: 02-10-2009](#)

⁵ [Verhoeven Milieutechniek B.V.: Verkennend bodemonderzoek Ontwikkelingslocatie "De Kamp" te Cothen, projectnr. B09.3970: december 2009](#)

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten uit het verkennend onderzoek, is er op de locatie een nader bodemonderzoek⁶ uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt de hoeveelheid met bestrijdingsmiddelen (DDE en DDT) vervuilde grond geschat op 1400 m3. Voor wat betreft de sterke verontreiniging met PAK wordt een omvang van 10 m3 geschat, voor de licht tot sterke verontreiniging 40 m3. De heterogeen licht tot sterke bodemverontreiniging met Barium wordt geschat op 750 m3.

Voor de verontreinigingen met DDE, DDT en Barium is een spoedeisendheidsbepaling uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen acute humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's aanwezig zijn. De verontreiniging hoeft derhalve niet met spoed te worden gesaneerd.

Er wordt aanbevolen een nader bodemonderzoek, fase 2 uit te voeren teneinde de sterke verontreinigingen met DDE en DDT horizontaal af te perken. Daarnaast wordt geadviseerd de bodem te saneren bij de realisatie van nieuwbouw, een herontwikkeling of een onroerend goed transactie. Aangezien het Kersenpaadje wordt behouden en daar geen functieverandering plaatsvindt, behoeft deze niet gesaneerd te worden.

In december 2010 is het nader bodemonderzoek, fase 2⁷ uitgevoerd. In overleg met de provincie is afgesproken een gelijkwaardige onderzoeksstrategie toe te passen als gebruikt bij fase 1, met de aanvulling dat de oorspronkelijke kleilaag onder eventueel aangebracht zand eveneens dient te worden onderzocht op het voorkomen van OCB's. Daarbij dient het grondwater ter plaatse van het woonwagenkamp en de volkstuinten te worden onderzocht op het voorkomen van OCB's.

Middels het nader bodemonderzoek fase 1 en fase 2 is de grondverontreiniging met DDE (som) en DDT (som) nu horizontaal grotendeels afgeperkt. In zuidelijke en westelijke richting blijkt de grondverontreiniging nog wel in onvoldoende mate afgeperkt en vermoedelijk perceelsoverschrijdend. Verticaal is de grondverontreiniging wel in voldoende mate afgeperkt. De licht tot sterk verontreinigde grond voldoet grotendeels niet aan de klasse Wonen. Op basis van het nader bodemonderzoek is voor de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor de grondverontreiniging met DDE (som), DDT (som) en barium is een spoedeisendheidsbepaling uitgevoerd. Op basis daarvan zijn actuele humane en ecologische risico's aanwezig en dienen de grondverontreinigingen (gedeeltelijk) met spoed te worden gesaneerd. Voor verspreiding zijn geen risico's aanwezig.

⁶ [Verhoeven Milieutechniek B.V.: Nader bodemonderzoek Ontwikkelingslocatie "De Kamp" te Cothen, projectnr. B10.4105: mei 2010](#)

⁷ [Nader bodemonderzoek, fase 2, Ontwikkelingslocatie De Kamp te Cothen rapp.nr. B10 4335; Verhoeven Milieutechniek b.v.: 13 december 2010](#)

Geadviseerd wordt om de grondverontreiniging aan de zuid- en westzijde verder in beeld te brengen. In overleg met het bevoegd gezag dienen hier vervolgstappen te worden bepaald, vanwege de aangetoonde gehalten van maximaal 2 tot 3 keer de interventiewaarden. In overleg met de provincie is besloten dat de grondverontreinigingen ter plaatse van de onderzoekslocatie in voldoende mate in beeld is gebracht voor de toekomstige herontwikkeling. Voor de herontwikkeling wordt geadviseerd de grondverontreinigingen met DDE (som), DDT (som), barium, PAK en de teerhoudende asfaltweg te verwijderen. In overleg met de provincie en de gemeente dient te worden overlegd op basis van welke saneringsvariant de verontreinigde grond verwijderd dient te worden.

Er zal een saneringsplan worden opgesteld, waarbij eveneens rekening gehouden zal worden met het onderwerp archeologie, om te voorkomen dat waardevolle objecten worden aangetast bij de saneringswerkzaamheden.

4.4 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Ten gevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Bedrijven worden ingedeeld in milieucategorieën op basis van de hinder die zij veroorzaken voor de omgeving. Daarbij wordt gekeken naar geur, stof, geluid, gevaar en verkeer. De grootste hindercontour als gevolg van één van deze vijf aspecten bepaalt de milieucategorie en de daarbij behorende hindercontour.

Op het bedrijventerrein ten zuiden van de Willem Alexanderweg zijn verschillende bedrijven gevestigd, in de milieucategorieën 1 t/m 3. Voor de gevestigde bedrijven die willen uitbreiden zullen de bestaande woningen aan de Willem Alexanderweg in belangrijke mate bepalend zijn en niet zozeer de geplande woningen op de Kamp. De kortste afstand tussen de geplande woningen en het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt ca. 50 meter. Gelet op de situatie wordt niet verwacht dat de woningbouwplannen beperkend zullen werken.

4.5 Externe Veiligheid

Weg-, spoor- en waterwegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, hebben een risicocontour. De grootte hiervan is

afhankelijk van de stoffen en de hoeveelheid die wordt gebruikt. Het gaat bij het externe veiligheidsbeleid om het beschermen van personen of groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of gevaarlijke omstandigheden. Met het oog op de externe veiligheid ter plaatse van de locatie is de risicokaart van de provincie Utrecht bestudeerd. Hieruit blijkt dat de locatie niet binnen een zonering inzake de externe veiligheid is gelegen.

Daarnaast is door LBP|Sight een quick-scan⁸ uitgevoerd naar het plaatsgebonden- en groepsrisico. Zowel ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Kromme Rijn, als op het bedrijventerrein aan de zuidzijde van de Willem Alexanderweg zijn bedrijven aanwezig.

Op het bedrijventerrein zijn verschillende bedrijven gevestigd, in de milieucategorieën 1 t/m 3. Voor de gevestigde bedrijven die willen uitbreiden zullen de bestaande woningen aan de Willem Alexanderweg in belangrijke mate bepalend zijn en niet zozeer de geplande woningen op de Kamp. De kortste afstand tussen de geplande woningen en het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt ca. 50 meter. Gelet op de situatie wordt niet verwacht dat de woningbouwplannen beperkend zullen werken voor het groepsrisico als gevolg van bedrijfsactiviteiten.

Aan de Graaf van Lynden Sandenburgweg, de provinciale weg N229, zijn een tankstation en Van Dijks Holding BV, met een ammoniakkoelinstallatie, gelegen. Van Dijks Holding BV is op ca. 290 meter van locatie de Kamp gelegen. De ammoniakkoelinstallatie heeft een maximale inhoud van 1.000 kg. Beneden 1.500 kg ammoniak in een koelinstallatie is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De risiconiveaus voor het plangebied als gevolg van dit bedrijf zijn verwaarloosbaar.

Het tankstation ligt op ca. 250 meter van de locatie. Ten tijde van de uitgevoerde quick-scan betrof het nog een LPG-tankstation, waar het onderzoek ook op is gebaseerd. Op een dergelijke inrichting is het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing. Er geldt een maximale afstand van 110 meter voor het plaatsgebonden risico (LPG-tankstation met een ondergrondse LPG tank en een doorzet van minder dan 1.000 m³/jaar en minder dan 1.500 m³/jaar). Voor het groepsrisico moeten de aanwezige personen binnen een afstand van 150 meter worden meegenomen. De geplande nieuwbouw lag op ca. 220 meter van het vulpunt en voldeed ruimschoots aan deze afstanden. Nadere toetsing was niet nodig. Nu het tankstation geen LPG meer verkoopt en een vulpunt niet meer aanwezig is, waardoor de risicocontouren zijn verkleind, zijn het plaatsgebonden- en groepsrisico alleen maar kleiner geworden.

De provinciale weg N229 is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Hierover is bij de provincie informatie opgevraagd. Volgens de provincie vindt er nauwelijks vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De bepalende risicocontour bedraagt derhalve 0 meter. Het groepsrisico bedraagt minder dan 10% van de oriëntatiewaarde.

⁸ [Ontwikkeling De Kamp. Beoordeling externe veiligheid: LBP|Sight; 24 januari 2011](#)

Binnen een afstand van 200 meter kan nieuwe bebouwing bijdragen aan het groepsrisico. De locatie ligt op ca. 240 meter van de N229 en ligt daarmee ruim buiten de invloedssfeer. De N229 levert dan ook geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkelingen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen hogedruk (aardgas)leidingen of brandstof- en/of hoogspanningsleidingen aanwezig.

Er wordt geconcludeerd dat de aanwezige risicobronnen (Tankstation, Van Dijks Holding en N229) en het externe veiligheidsbeleid geen beperkingen oplevert voor de woningbouw op locatie De Kamp

4.6 Flora en Fauna

In de Flora- en faunawet is de bescherming van planten- en diersoorten geregeld. In verband met de haalbaarheid van het plan moet worden aangetoond dat deze wet de ontwikkelingen niet onmogelijk maakt.

Door bureau Schenkeveld is voor het plangebied een inventariserend onderzoek⁹ uitgevoerd. Op 3 september en 4 oktober 2010 is het plangebied de Kamp bezocht om de beschermde planten en dieren die daar, of in de directe omgeving, wonen te inventariseren. Daarnaast is er literatuur bestudeerd naar de verspreiding van bijzondere soorten in de (wijde) omgeving.

Omdat het plangebied een geschikt vleermuisgebied bleek, is op 7 oktober 2010 aanvullend onderzoek verricht.

De sloop van de woningen en sporthal, de bomenkap, nieuwbouw en het woongebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. Het is echter niet uit te sluiten dat er door de sloop van de gymzaal en de bomenkap vaste rust- en verblijfplaatsen van (streng) beschermde soorten als vleermuizen worden aangetast en dat door een toename van licht en geluid de ecologische functionaliteit van het terrein en omgeving voor vleermuizen wordt verminderd. Op grond hiervan wordt in het rapport geadviseerd om vleermuizen te inventariseren. Op basis van het Inventarisatie Protocol van het Netwerk Groene Bureaus dient dit in de periode tussen 15 april en 1 oktober plaats te vinden. In de periode mei-september 2011 zullen hiertoe 4 veldbezoeken worden afgelegd teneinde een goed beeld te krijgen van het plangebied door vleermuizen.

Er wordt geadviseerd de bomenkap en het opruimen van de struiken in de periode half augustus tot half februari uit te voeren.

⁹ [De Kamp Cothen, toetsing aan de Flora- en faunawet en het provinciaal natuurbeleid; bureau Schenkeveld; 2 november 2010](#)

4.7 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing (waaronder woningen) wordt mogelijk gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Er is door LBP|Sight een akoestisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels in het plan De Kamp. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen vanwege het wegverkeer op de Ossenwaard de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Bij een aantal woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschreden als gevolg van het verkeer op de provinciale weg N229. Deze overschrijding is maximaal 2 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt daarmee niet overschreden.

In principe dienen, om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde, maatregelen genomen te worden. Op de N229 zijn reeds bronmaatregelen genomen door het aanbrengen van het geluidreducerende wegdektype Topfalt. Overige maatregelen zijn ongewenst.

Het beleid van de gemeente Wijk bij Duurstede omtrent geluid, vastgelegd in het Milieubeleidsplan 2010-2014, is dat elke wijk dient te voldoen aan een bepaalde 'gewenste' ambitiekwiteit. De ambitiekwiteit wordt gedefinieerd als het referentieniveau van het achtergrondgeluid dat gemiddeld in de wijk/het gebied aanwezig is ter plaatse van de gevels van de woningen. Voor locatie De Kamp geldt een ambitiekwiteit van 43 dB. Uit berekeningen blijkt dat het gemiddelde achtergrondgeluid in het plan lager is dan 43 dB. Tevens hebben de woningen één of meer geluidluwe gevels.

Wegen met een maximum snelheid van 30 km/h zijn niet gezoneerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook voor deze wegen te worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Voor het bepalen van deze gecumuleerde geluidsbelasting zijn de Ossenwaard, de Bredeweg, de Willem Alexanderweg, de Hinkerstraat en de N229 in het onderzoek meegenomen. Bij 4 waarneempunten bedraagt de gecumuleerde geluidsbelasting zonder aftrek ex. Art. 100g Wet geluidhinder meer dan 53 dB, met een maximum van 58 dB. Op basis hiervan wordt de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering ten hoogste (58-33) 25 dB. Voor een voldoende geluidwering van 25 dB, zullen aanvullende geluidwerende voorzieningen in de gevel nodig zijn.

¹⁰ [Nieuwbouwplan De Kamp te Cothen, Akoestisch onderzoek, R070972aaA0.rsa; LBP|Sight; 31 januari 2011](#)

Het aspect geluidhinder zorgt niet voor belemmeringen voor de realisatie van de woningen op locatie De Kamp. Voor een aantal woningen dient een ontheffing te worden verleend. Bij het ontwerp van de woningen zal daarnaast rekening gehouden moeten worden met geluidwerende voorzieningen om de minimale karakteristieke geluidwering van 25 dB te halen.

4.8 Luchtkwaliteit

In 2001 is het Besluit luchtkwaliteit in werking getreden. Het betreft een uitwerking van de Europese richtlijn voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze Europese normen zijn opgesteld om een gezonde leefomgeving voor alle inwoners te waarborgen.

De provincie Utrecht heeft de 'rapportage luchtkwaliteit 2009' opgesteld. Deze rapportage beschrijft de luchtkwaliteit in de provincie in de jaren 2007 en 2008. Hieruit bleek dat de grenswaarden aan fijnstof in Cothen niet worden overschreden. Ook de 'Saneringstool' van de ministeries van VROM en V&W geeft geen overschrijdingen aan in de gemeente Wijk bij Duurstede.

De voorgestelde ontwikkelingen op locatie De Kamp, met ca. 100 woningen ruim onder de 500, dragen 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkelingen.

4.9 Molenbiotoop

Aan de noordoostzijde van Cothen, aan het Molenplein staat de stellingmolen 'Oog int Zeil'. Om een molen goed en veilig te kunnen laten draaien, is een onbelemmerde aan- en afvoer van wind van vitaal belang, de windvang van de molen. Bevinden zich in de omgeving obstakels, dan belemmert dit de windvang: de wind verliest aan snelheid en wordt turbulenter. De omgeving van de molen wordt aangeduid als de molenbiotoop. Deze heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument. Het streven is dat bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de molenbiotoop, zodat de molen goed kan blijven functioneren.

De molenbiotoop betreft een zone van 400 meter rondom de molen. Binnen deze zone geldt voor de eerste 170 meter dat bebouwing niet boven de stelling van de molen uit mag komen. Tussen de 170 en 400 meter geldt een formule die de maximale bouwhoogte bepaalt.

Het dichtstbijzijnde bouwvlak in het plan is op ca. 350 meter van de molen gelegen, dit houdt een maximale bouwhoogte van ca. 10,8 meter in.

Op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan is de molenbiotoop en de daarbij behorende voorwaarden voor bouwen opgenomen.

4.10 Water

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp voor De Kamp is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) reeds betrokken geweest. Daarbij zijn er eisen gesteld en is er meegedacht met de mogelijkheden tot het afkoppelen van regenwater.

De voorgestelde ontwikkelingen zorgen voor een toename van het verhard oppervlak, waardoor het oppervlak voor het infiltreren van regenwater afneemt. De toename van het verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden in het plan, en indien niet mogelijk daarbuiten.

In het plan De Kamp worden grote groenplekken gerealiseerd die naast een recreatieve functie eveneens als infiltratiezone voor het regenwater fungeren. Waar mogelijk wordt regenwater van dakvlakken en verhardingen naar deze groene zones geleid. In deze zones kan het regenwater vervolgens in de bodem infiltreren. Op deze manier wordt het regenwater zoveel mogelijk in het gebied geborgen, zodat in natte tijden geen water hoeft te worden afgevoerd en in drogere tijden geen gebiedsvreemd water hoeft te worden aangetrokken. Aangezien de dakvlakken worden afgekoppeld van het riool en afwateren naar de infiltratiezone's is het van belang om er voor te zorgen dat het water van de dakvlakken niet wordt vervuild. Er dienen dan ook geen uitlogende materialen te worden toegepast. Indien dit wel gebeurt dient deze te worden voorzien van een coating.

Er is door Grontmij Nederland b.v. een afwateringsplan¹¹ opgesteld. Bij het opstellen van dit plan is het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR), de waterkwaliteitsbeheerder, betrokken. Er is overeengekomen een gescheiden stelsel aan te leggen waarbij het hemelwater van daken en wegen loost op wadi's in het plangebied. Aanvullend is besloten tot infiltratie, waarbij het HDSR de volgende eisen stelt:

- Het regenwater van een regenbui met een theoretische herhalingstijd van eenmaal in de 10 jaar ($T=10$) uit de Leidraad Riolerings (waarbij 34 mm in een uur valt) dient te worden vastgehouden in het plangebied via wadi's of rioleringsvoorzieningen. Hierbij mag het waterpeil in de wadi maximaal 0,30 m. zijn.

¹¹ [Afwateringsplan De Kamp te Cothen; Grontmij Nederland b.v.; 7 februari 2011](#)

- Aanvullend moeten wadi's voldoende groot zijn om een situatie waarbij water op straat staat te voorkomen.
- Wanneer de wadi toch overloopt kan het overtollige water overstorten op de Kromme Rijn, aangezien deze watergang voldoende capaciteit heeft en er benedenstrooms geen peilstijgingen zullen plaatsvinden. In verband met waterkwaliteitsaspecten stelt het HDSR voor de afvoer via bovengrondse voorzieningen af te voeren naar de Kromme Rijn. Hierover dient afstemming plaats te vinden met zowel het Hoogheemraadschap als het Utrechts Landschap.

Het dwa-stelsel in De Kamp zal worden aangesloten op de riolering in de Hinkerstraat en de Ossenwaard. Het hemelwater van de verharde oppervlaktes als daken, wegen en voetpaden zullen worden afgewaterd naar 3 aan te leggen wadi's in het plan. Door middel van open molgoten en greppels zal het water richting de wadi's en bermen worden geleid. Om de geschiktheid van de locatie voor deze afwatering te testen, is een geohydrologisch onderzoek¹² uitgevoerd, waarbij op 1 oktober 2010 verschillende bodemdoorlatendheidstesten hebben plaatsgevonden. Uit de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat een infiltratie door middel van wadi's mogelijk is, maar dat bij de aanleg ervan rekening gehouden moet worden met het afvoeren van geïnfiltreerd water. Geadviseerd wordt bodemverbetering onder de wadi's toe te passen, teneinde de infiltratiecapaciteit te waarborgen. Teneinde een T=100 te kunnen bergen dienen de wadi's gezamenlijk een oppervlak van ca. 1.800 m² te hebben.

Ter beoordeling wordt het rioleringsplan naar het Waterschap gestuurd. In het vervolgetraject zal het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1. Bro onder andere worden toegezonden aan het HDSR.

Boringsvrije Zone rondom drinkwaterwinning

Zoals in paragraaf 3.3 reeds aangegeven is een deel van het bestemmingsplan gelegen binnen een boringsvrije zone rondom het waterwingebied Cothen. Op deze zone is de Provinciale Milieuverordening van toepassing. Binnen de zone gelden regels ten aanzien van het maken van boorputten, grond- en funderingswerken. Deze regels zijn bedoeld om de kleilaag in stand te houden die het grondwater beschermt tegen verontreinigingen. De regels gelden voor activiteiten die op grote diepte plaatsvinden (dieper dan 40 meter). Dergelijke werkzaamheden vinden in het kader van de ontwikkeling van De Kamp niet plaats.

De regels die binnen het gebied gelden zijn vastgelegd in het Besluit Boringen en Funderingen. Mochten er toch werkzaamheden plaatsvinden op grotere diepte, dan dient aan deze regelingen te worden voldaan.

¹² [Geohydrologisch onderzoek Cothen; Grontmij Nederland b.v.; 4 oktober 2010](#)

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planmethodiek

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Het bestemmingsplan krijgt in deze wet, meer dan voorheen, het primaat als hét RO-instrument bij uitstek en is daarmee in betekenis toegenomen. Tegelijkertijd is de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan verkort, waardoor de mogelijkheden voor een slagvaardiger RO-beleid worden versterkt.

Behalve de inhoudelijke veranderingen brengt de nieuwe wet ook de verplichting mee om digitale bestemmingsplannen te maken, d.w.z. plannen die via elektronische weg (bijv. internet) kunnen worden geraadpleegd en uitgewisseld. In verband met de digitaliseringsverplichting zijn landelijke RO-standaarden (2008) ontwikkeld. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze standaarden opgesteld.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden en is opnieuw een ingrijpende modernisering van regelgeving gericht op de fysieke leefomgeving doorgevoerd. Een groot aantal vergunningen en toestemmingen tot nu toe geregeld in verschillende wetten is gebundeld in de Wabo.

Als gevolg hiervan vallen voorheen in de Wro geregelde binnenplanse en buitenplanse ontheffingsmogelijkheden onder de Wabo. Hierdoor is de terminologie veranderd en worden de afwijkingsbesluiten aangeduid als omgevingsvergunning. In de voorliggende regels is een binnenplans afwijkingsbesluit mogelijk gemaakt, die daarom wordt aangeduid als omgevingsvergunning. Ook de op grond van dit plan vereiste vergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden - voorheen aangeduid als 'aanlegvergunning' - is een omgevingsvergunning.

Omdat de Wabo – anders dan de Wro voorheen - tevens bepaalt welke procedure moet worden doorlopen, heeft in het bestemmingsplan geen procedurebepaling meer te worden opgenomen.

Het begrip bouwvergunning bestaat ook niet meer en heet voortaan eveneens omgevingsvergunning.

De Wro onderscheidt voor het bestemmingsplan 2 hoofdvormen, die overigens beide in één plan kunnen voorkomen.

Een gedetailleerde planvorm die de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden concreet vastlegt. Bij deze methodiek kunnen aanvragen direct worden getoetst aan het bestemmingsplan. Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden maken een flexibele toepassing van het bestemmingsplan mogelijk. Het gemeentebestuur kan op basis van

concrete ontwikkelingen een specifieke afweging maken omtrent eventuele medewerking.

Daarnaast kan worden gekozen voor een globale planvorm, waarbij de bestemming in hoofdlijnen wordt beschreven en via latere uitwerkingsplannen de concrete invulling wordt bepaald. Deze planvorm is vooral geschikt voor (her-)ontwikkelingsgebieden waarvan de exacte invulling ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet bekend is. Toetsing van aanvragen vindt plaats op basis van een latere uitwerking van de globale bestemming.

In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Dit is mogelijk nu de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van De Kamp in belangrijke mate vast liggen en in een direct toepasbaar toetsingskader kunnen worden vervat. Het bestemmingsplan is daarmee een instrument om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere juridisch-planologische procedures te realiseren en in later stadium te beheren.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

Zoals vermeld vormt het stedenbouwkundige plan voor De Kamp de basis voor het bestemmingsplan. Een beschrijving van dit plan is terug te vinden in hoofdstuk 2.

5.3 Bestemmingsregeling

Het plan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels. Samen vormen deze het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide documenten zijn volgens de hiervoor bedoelde RO-standaarden opgesteld. Dit betekent een vaste indeling en volgorde van de regels als geheel en een opzet van de artikelen volgens de voorgeschreven opbouw. De plankaart en de regels moeten in samenhang worden gelezen.

VERBEELDING

Op de verbeelding zijn de voorkomende bestemmingen in alfabetische volgorde vastgelegd. In dit plan zijn dat de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Laatstgenoemde bestemming valt samen met andere bestemmingen en draagt er zorg voor dat rekening worden gehouden met het archeologisch belang van het plangebied.

Behalve bestemmingen zijn op de verbeelding ook aanduidingen vermeld. Aanduidingen zijn een hulpmiddel om de functionele en bebouwingsmogelijkheden nader te

concretiseren en waar nodig te beperken, doorgaans voor gronden die tot één bepaalde bestemming behoren. Aanduidingen die in het voorliggende plan zijn gebruikt betreffen - waar gewenst - het reguleren van toegelaten bouwtypen en bouwhoogten.

Verder kent het plan een "gebiedsaanduiding", waarmee ruimtelijk relevante regels kunnen worden gegeven voor een gebied waar meerdere bestemmingen gelden; in dit geval een gebiedsaanduiding ter bescherming van de windvang van de molen, die zelf overigens buiten het plangebied staat.

Verder is gebruik gemaakt van "bouwaanduidingen", die van betekenis zijn voor de bebouwingsmogelijkheden.

REGELS

De regels zijn opgesteld met inachtneming van de eerder genoemde landelijke standaarden. Daarnaast is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels bij het nieuwe bestemmingsplan voor Cothen. Hiermee wordt de uniformiteit in bestemmingsplanregels binnen de gemeente bevorderd.

De regels zijn opgebouwd uit 4 hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 bevat 2 artikelen, die beide bedoeld zijn om duidelijkheid te verschaffen over de toepassing van het bestemmingsplan.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de belangrijkste begrippen nader omschreven.

Wijze van meten (artikel 2)

Deze bepaling geeft aan hoe in het plan vermelde afmetingen moeten worden bepaald. Om uniformiteit in de wijze van meten in bestemmingsplannen te bereiken is gebruik gemaakt van de standaardformuleringen uit de RO-standaarden 2008.

Hoofdstuk 2 bevat de juridische regeling van de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen. Ter toelichting op de onderscheiden bestemmingen wordt het volgende opgemerkt.

Groen (artikel 3)

Deze bestemming heeft betrekking het openbaar groen in het plangebied. Over het algemeen gaat het om groenstroken van beperkte omvang, gelegen langs de openbare wegen en paden.

Voor de bestemming geldt een beperkte bouwmogelijkheid. Het ligt niet voor de hand op deze gronden gebouwen toe te laten. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is gesteld op 3,5 meter. Voor speeltoestellen geldt een afwijkende hoogtemaat van 4,5 meter.

Tuin (artikel 4)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de voortuinen van de woningen aan de straatzijde. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan en in slechts beperkte mate bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder strikte voorwaarden mag in de tuin een erker worden gebouwd.

Op deze wijze wordt voorkomen dat aan de straatzijde een rommelige aanblik ontstaat.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 5)

Deze bestemming geldt voor de openbare verkeersruimte in het plangebied. Binnen de bestemming zijn de meest voorkomende vormen van verkeer en verblijf toegelaten. Door middel van de inrichting en de toepassing van de verkeerswetgeving wordt concreet inhoud gegeven aan het gebruik dat voor de openbare ruimte wenselijk wordt geacht.

De bebouwingsmogelijkheden zijn ook bij deze bestemming beperkt en afgestemd op de functie

Wonen (artikel 6)

Deze bestemming vormt de basis voor de woonfunctie in het plangebied.

In het gebied zijn meerdere woningtypen toegelaten. Algemeen toelaatbaar zijn aaneengebouwde woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, vrijstaande woningen en gestapelde woningen. De gestapelde woningen zijn alleen toegelaten op het hoekkavel aan de westzijde van het plan, bij de entree en een vrij liggende kavel aan de noordwest zijde van het plangebied. Op dit laatste kavel zijn aaneengebouwde woningen niet toegelaten.

Een en ander is geregeld in de regels en aanvullend door middel van aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

De hoofdgebouwen (de woningen zelf) moeten binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De bouwvlakken zijn ruim begrensd, waardoor er mogelijkheden zijn om qua situering en grootte van de woningen te variëren. Dit sluit aan bij het

beeldkwaliteitplan dat voor De Kamp wordt opgesteld. Om te bereiken dat de beoogde variatie wordt bereikt zal het beeldkwaliteitplan met name een rol spelen in het kader van de toetsing van vergunningaanvragen. Het beeldkwaliteitplan is met name bij de welstandstoets een belangrijk instrument en is daarmee een voorloper op de welstandsnota, waarin na realisering van De Kamp beoordelingscriteria zullen worden geformuleerd.

Aan- en bijgebouwen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Zoals aangegeven mogen aan- en bijgebouwen niet worden gebouwd ter plaatse van de bestemming 'Tuin'. De totale oppervlakte aan- en bijgebouwen mag niet meer beslaan dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak, met een maximum van 50 m². De maximum goot- en bouwhoogte voor bijgebouwen is bepaald op respectievelijk 3 m en 5,5 m.

Tot slot is in de specifieke gebruiksregels een bepaling opgenomen die er op toeziet dat, waar het plan uitgaat van parkeren op eigen terrein, dit ook echt gebeurt.

Waarde-Archeologie (artikel 7)

Het gehele plangebied is archeologisch gezien waardevol. De bestemming Waarde-Archeologie beschermt mogelijkwerijs in de bodem aanwezige waardevolle bodemschatten tegen aantasting of vernietiging. In verband hiermee is bepaald dat – uitgezonderd kleinschalige ingrepen- niet mag worden gebouwd. Dit bouwverbod kan worden opgeheven nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en is aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Niet alleen bouwactiviteiten kunnen schadelijk zijn, maar ook het uitvoeren van andere werken waarbij geen sprake is van bouwen kunnen ongewenste gevolgen voor bodemschatten hebben. Voor het hele gebied geldt om die reden een vergunningsvereiste voor het uitvoeren van potentieel schadelijke aanlegactiviteiten. Toestemming (omgevingsvergunning) kan worden verleend nadat onderzoek heeft aangetoond dat geen archeologische waarden in het geding zijn.

Hoofdstuk 3 geeft algemene regels die op meerdere bestemmingen in het plan van toepassing zijn.

Antidubbeltelbepaling (artikel 8)

De zgn. antidubbeltelbepaling (verplichte regel) beoogt misbruik van regels te voorkomen. Met name gaat het om situaties waarin onbedoeld herhaald gebruik van ontheffingsregels dreigt plaats te vinden.

Algemene bouwregels (artikel 9)

Dit artikel bevat bouwregels die bij de toepassing van het bestemmingsplan in acht genomen moeten worden. Dit zijn regels die in veel bestemmingsplannen standaard worden opgenomen.

De regels hebben betrekking op het bouwen overeenkomstig de Wet geluidhinder, de status van bestaande afwijkende bebouwing, het ondergronds bouwen en de dakvorm.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

Het is verboden gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Een en ander is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Dit artikel is bedoeld om expliciet aan te geven dat gebruik van gebouwen als seksinrichting en gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning als strijdig gebruik worden gezien.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

De oostzijde van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de stellingmolen 'Oog in 't Zeil'. Bebouwing en andere activiteiten die nadelig zijn voor de windvang en de cultuurhistorische kwaliteit van de molen moeten worden voorkomen.

Omdat binnen de molenbiotoop meerdere bestemmingen voorkomen is gekozen voor een gebiedsaanduiding, waarmee de bescherming van de molenbiotoop in één bepaling wordt geregeld. Bij ontwikkelingen binnen deze zone moet dus niet alleen worden voldaan aan de regels van de daar voorkomende bestemmingen, maar ook aan de regels voor de molenbiotoop.

Omdat de beperking van de bouwhoogte afhankelijk is van de afstand tot de molen is er geen sprake van een eenduidige hoogtemaat. In plaats daarvan is in de regels een formule opgenomen waarmee de maximaal toegelaten bouwhoogte voor elke willekeurige locatie binnen de molenbiotoop kan worden berekend.

Hoofdstuk 4 regelt het overangsrecht.

Overangsrecht (artikel 12)

Deze bepaling bevat de overangsregeling voor het bouwen en voor het gebruik (verplichte regel).

Slotregel (artikel 13)

Benoemt de naam waarmee het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is aan de VROM-inspectie, Provincie Utrecht en het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden gevraagd te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan De Kamp. In paragraaf 6.2 is een overzicht opgenomen van wijzigingen naar aanleiding van inspraak en vooroverleg. De reactienota op de vooroverlegreacties¹³ is in de bijlagen opgenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voormalige sportcomplex De Kamp is al sinds de verplaatsing van het sportpark rond 2004 een braakliggend terrein. Het was van meet af aan de bedoeling om het sportpark tot een toekomstig woongebied te ontwikkelen. De locatie is prachtig gelegen en grenst aan de natuurvriendelijke oevers van de Kromme Rijn en uitermate geschikt voor woningbouw.

De plannen zijn erop gericht om in ieder geval starters en senioren gelegenheid tot wonen te bieden. Deze twee groepen hebben enige achterstand op de woningmarkt. Daarnaast is er voldoende ruimte om ook de overige woningcategorieën ruimte te geven. Een bijzondere plaats neemt het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in, waarbij individuen samenwerken om in eigen beheer hun huizen te bouwen. Deze vorm van bouwen kan kosten besparen en het ook voor starters mogelijk maken een eigen huis te kopen.

De woningbouwstichting Cothen is actief betrokken bij de plannen en zeer positief hierover. Ook zijn de plannen voor de ontwikkeling van De Kamp meerdere keren besproken in een meedenkgroep, bestaande uit inwoners van Cothen. Ook daar zijn de plannen positief ontvangen.

Inspraak voorontwerp

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft een gemeentelijke inspraakverordening, die bepaalt hoe inwoners en belanghebbenden worden betrokken bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In de verordening staat onder andere aangegeven dat het voorontwerp van bestemmingsplannen te inzage wordt gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan De Kamp heeft vanaf 2 juni 2011 tot en met 13 juli 2011 ter inzage gelegen voor inspraakreacties. Gedurende deze periode zijn er 6 brieven met inspraakreacties ontvangen.

¹³ [Reactienota Vooroverlegreacties: Gemeente Wijk bij Duurstede; augustus 2011](#)

Voor de complete uiteenzetting en beantwoording van de reacties wordt verwezen naar de Nota van antwoord op Inspraak¹⁴ De Kamp in de bijlagen.

Enkele inspraakreacties en reacties uit het vooroverleg hebben geleid tot aanpassingen. Hieronder een overzicht van de wijzigingen welke naar aanleiding van inspraak en vooroverleg zijn aangebracht.

Toelichting

- In hoofdstuk 3.3 wordt nader ingegaan op de aardkundige waarden in het plangebied
- In hoofdstuk 3.3. wordt nader ingegaan op de boringsvrije zone rondom de drinkwaterwinning Cothen.
- In hoofdstuk 3.3 wordt nader ingegaan op de Ecologische Hoofdstructuur in het aansluitende gebied van de Kromme Rijn
- Hoofdstuk 4.10 is tekstueel aangepast en aangevuld

Regels

- De maximale bouwhoogte van aan- en bijgebouwen wordt van 6 meter verlaagd naar 5,5 meter.

Inspraak ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van 6 oktober tot en met 16 november, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier brieven met zienswijzen ontvangen. Voor een overzicht hiervan wordt verwezen naar de Nota van Antwoord¹⁵, waarin de zienswijzen zijn beantwoord. Deze hebben niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan geleid.

6.3 Ambtshalve wijzigingen

Gedurende de bestemmingsplanprocedure is het verkavelingsplan nader uitgewerkt. In de periode tussen de ter inzage legging van het ontwerp en de vaststelling van het plan zijn er keuzes gemaakt voor kleine aanpassingen in het plan die van invloed zijn op het bestemmingsplan. Om de aanpassingen in het verkavelingsplan te laten passen in het bestemmingsplan is er voor gekozen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

¹⁴ [Nota van Antwoord op Inspraak De Kamp; Gemeente Wijk bij Duurstede; augustus 2011](#)

¹⁵ [Nota van Antwoord op zienswijzen De Kamp; Gemeente Wijk bij Duurstede; november 2011](#)

De wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn:

- Wijziging hoek Hinkerstraat/Kampweg

De verkavelingstekening is aangepast ter plaatse van de oostelijke entree van de wijk. In een vorige versie was hier een kavel geprojecteerd met daar achter (ten zuiden) de toegang vanaf de Hinkerstraat tot de parkeerplaatsen.

Er is nu voor gekozen om de parkeerplaatsen slechts vanaf één zijde te ontsluiten, via de toegang vanaf de centrale ruimte. Aan de Hinkerstraat ontstaat er zo ruimte om twee woningen op de Hinkerstraat te oriënteren. Hierdoor ontstaat er aan zuidelijk deel van de Hinkerstraat een levendiger beeld. De woning op de hoek bij de entree van het plan verdient hierbij de nodige aandacht. Deze woning dient ook op de ruimte van het plangebied te worden georiënteerd. Dit wordt in het beeldkwaliteitplan beschreven.

De verbeelding is aangepast aan deze nieuwe situatie. De verkeersbestemming ter plaatse van de toegang tot de parkeerplaatsen is gewijzigd in de bestemming wonen en tuin.

- Wijziging woonbestemming achter woningen Willem Alexanderweg 52 en 54

Uit een gesprek met de bewoners van de Willem Alexanderweg 52 is naar voren gekomen dat zij de voorkeur hebben voor de aankoop van gronden, zodat er een rechte achtertuin, zonder hoeken ontstaat. Dit gaat ten koste van 1 parkeerplaats. Uit een parkeercheck op basis van de verkaveling blijkt dat er bij deze parkeerkoffers voldoende parkeerplaatsen zijn. Het laten vervallen van de parkeerplaats vormt dan ook geen probleem.

De verbeelding is aangepast door de woonbestemming achter de woningen Willem Alexanderweg 52 en 54 uit te breiden zodat er achter nummer 52 een recht kavel ontstaat en de grens is opgeschoven tot 0,5 meter vanaf de rijbaan.

- Wijziging verkeersbestemming ten behoeve van de parkeerkoffer aan de noordzijde van het plan

Tussen de woonbestemming aan de noordzijde van het plan, aan de toekomstige speelplek, is door middel van een verkeersbestemming ruimte gereserveerd voor het realiseren van een parkeerkoffer. Om wat ruimere kavels tussen de oostelijke verkeersbestemming en de parkeerkoffer te kunnen realiseren is deze 2 meter opgeschoven naar het westen.

De verbeelding is gewijzigd door de 16 meter brede verkeersbestemming tussen het wonen 2 meter opgeschoven naar het westen.

- Wijziging verkeersbestemming ten behoeve van langsparkeren langs het kersenpaadje

Aan de noordzijde van het plan, voorbij de parkeerkoffer, zullen de woningen worden ontsloten via een overrijdbaar voetpad. Hierlangs is door middel van een verkeersbestemming de mogelijkheid gecreëerd om een aantal langsparkerplaatsen te realiseren. Uit een parkeercheck is gebleken dat er in de parkeerkoffer ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De langsparkerplaatsen zullen daarom komen te vervallen.

De verbeelding is hier gewijzigd door de verkeersbestemming te beperken tot het overrijdbaar voetpad en de gereserveerde strook hierlangs te bestemmen als groen.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisering van Ontwikkeling De Kamp is een grondexploitatie opgezet, die een ruim positief saldo laat zien. De grond is in handen van de gemeente. Alle kosten zijn in deze exploitatie meegenomen. Aan de lastenkant staan kosten, zoals aankoop gronden, bodemsanering, archeologisch onderzoek, plankosten, bouw- en woonrijp maken van het gebied en rentelasten. Aan de batenkant staan de opbrengsten uit grondverkoop. Een planschaderisicoanalyse heeft aangetoond, dat inderdaad planschadeverzoeken kunnen worden verwacht.

Na een verkennend bodemkundig onderzoek bleek dat vervolgonderzoeken nodig waren. De resultaten van deze onderzoeken toonden een bodemverontreiniging. Van de saneringskosten wordt ingeschat, dat deze in de richting van één miljoen euro's zullen gaan komen.

Deze kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie. Hiermee wordt het aanvankelijk gecalculeerde positieve saldo fors omlaag gebracht. De kosten voor archeologisch onderzoek zijn nog niet volledig bekend. Ook hiervoor is een bedrag opgenomen in de grondexploitatie.

De daadwerkelijke kosten die met de sanering en het archeologisch onderzoek gemoeid zijn, zullen begin 2012 bekend zijn. De economische uitvoerbaarheid blijft echter zonder twijfel overeind.

Er wordt vanuit gegaan, dat zich verder geen substantiële tegenslagen zullen voordoen; tijdens presentaties en gesprekken met omwonenden en belanghebbenden zijn geen negatieve geluiden gehoord. Met uitzondering van het thema Verkeer, dat een grote rol speelt in Cothen. Hiervoor heeft de gemeente reeds maatregelen genomen in financiële zin. Hiervoor is een bedrag opgenomen in de grondexploitatie.

