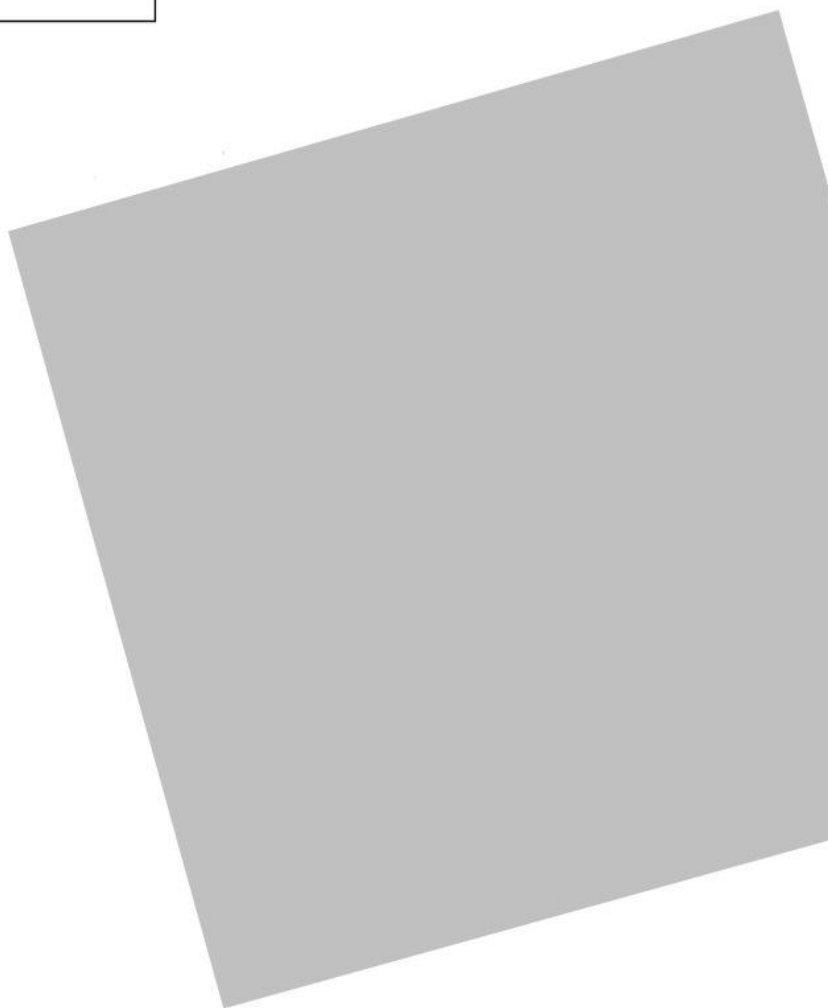




bestemmingsplan

'Kromme Stelakker - Cothen'

van de gemeente Wijk bij Duurstede



bestemmingsplan

'Kromme Stelakker - Cothen'

van de gemeente Wijk bij Duurstede

Opdrachtgever:

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

derks stedenbouw b.v.

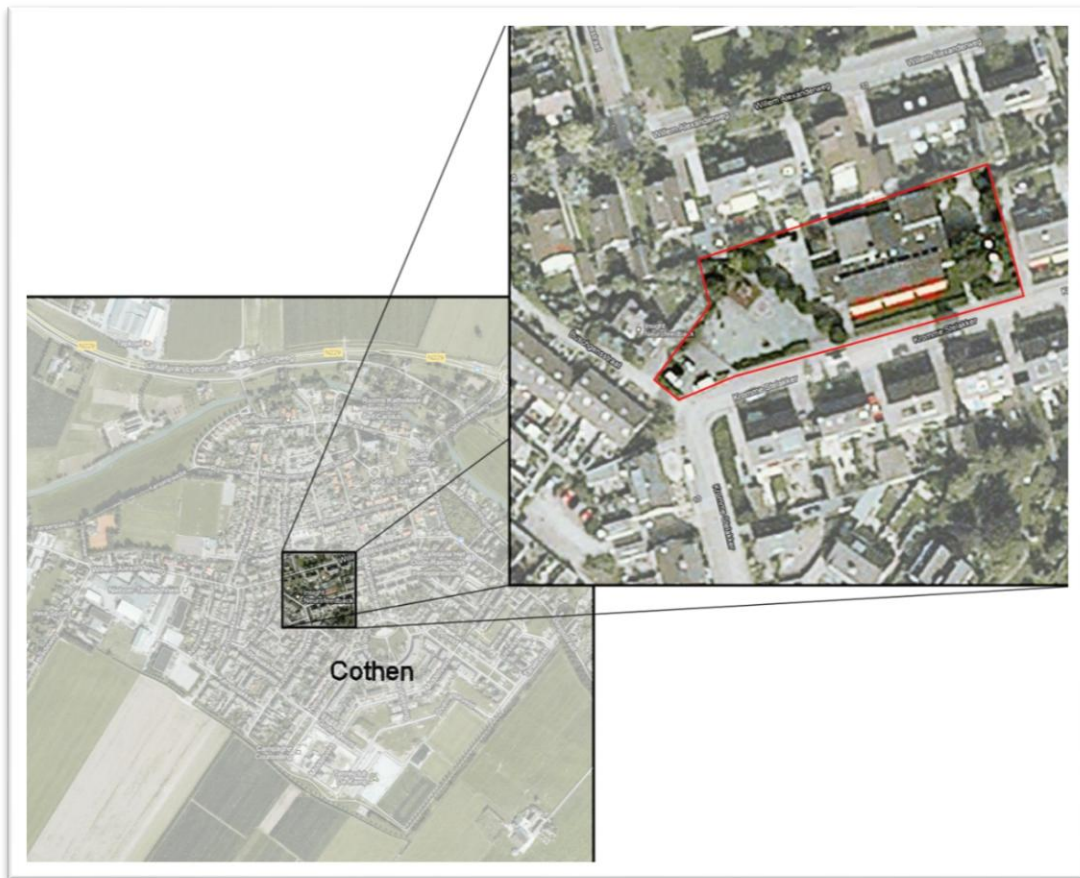
buro voor stedenbouw, ruimtelijke vormgeving en advies

januari 2013

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging plangebied.....	7
1.3 Vigerende bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer.....	7
HOOFDSTUK 2: PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Inleiding	8
2.2 De huidige situatie	8
2.3 De toekomstige situatie	8
2.4 Ruimtelijke afweging.....	9
HOOFDSTUK 3: BELEIDSKADER	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid.....	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
HOOFDSTUK 4: THEMATISCHE ONDERBOUWING	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Archeologie & Cultuurhistorie	14
4.3 Bedrijvigheid	15
4.4 Bodem	15
4.5 Externe veiligheid	15
4.6 Flora & Fauna	16
4.7 Geluid	17
4.8 Luchtkwaliteit	17
4.9 Molenbiotop	17
4.10 Verkeer & Parkeren	18
4.11 Water	18
HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN.....	21
5.1 Planmethodiek.....	21
5.2 Stedenbouwkundige opzet	21
5.3 Bestemmingsregeling	22
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	24
6.1 Inspraak.....	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid	24



Afbeelding 1: ligging van het plangebied

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is vervaardigd ten behoeve van de ontwikkeling van 16 appartementen voor senioren en mensen met een zorgvraag, op het terrein van de voormalige Beatrixschool aan de Kromme Stelakker te Cothen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt centraal in Cothen, aan de Kromme Stelakker en is het voormalig terrein van de Beatrixschool (thans de Toermalijn). De locatie wordt omgeven door woonbebouwing, voornamelijk in de vorm van twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied is thans het bestemmingsplan “Cothen” zoals door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede vastgesteld in de openbare vergadering van 16 augustus 2011, vigerend. Het plan en het goedkeuringsbesluit van G.S. zijn onherroepelijk geworden op 10 november 2011.

Het plangebied bestaat voor het overwegende deel uit de bestemming Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn woningen niet toegestaan. De voorgestelde planontwikkeling kan op basis van het bestemmingsplan Cothen dan ook niet gerealiseerd worden. Om de planontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk te kunnen maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de plannen met betrekking tot de 16 appartementen aan de Kromme Stelakker beschreven en worden de stedenbouwkundige aspecten en de totstandkoming toegelicht.

Hoofdstuk 3 zet het beleidskader uiteen. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 4 bespreekt de onderbouwing van thema's welke voor het plangebied van toepassing zijn. In hoofdstuk 5 komen de juridische aspecten aan bod en wordt de keuze voor de planmethodiek en de regels nader toegelicht. Tenslotte is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2: PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

De te ontwikkelen locatie betreft het terrein waar de voormalige Beatrixschool was gevestigd. Het plangebied ligt centraal in Cothen, ten westen van het centrum. In dit hoofdstuk zal in eerste instantie de ruimtelijke opbouw van de omgeving en de ligging van het plangebied daarin aan bod komt. Vervolgens zal worden ingezoomd op de locatie en wordt het stedenbouwkundig plan besproken.

2.2 De huidige situatie

Het plangebied betreft de voormalige schoollocatie van de Beatrixschool. Drie jaar geleden is de Beatrixschool verhuisd naar het Overrijnseveld, in de nieuwe wijk in het zuiden van Cothen. De naam is toen gewijzigd in De Toermalijn.

De wijk, buiten de oude kern, stamt uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Naast de school zijn er in de directe omgeving voornamelijk woningen te vinden. De bebouwing, overwegend uit de jaren 70, bestaat voornamelijk uit vrijstaande- en twee-onder-één-kap woningen van één tot twee lagen met een kap.

De Kromme Stelakker sluit aan de oostzijde aan op de Margrietstraat, welke Cothen-zuid verbindt met de oude kern. Via de Margrietstraat en Willem Alexanderweg wordt het gebied rond de Kromme Stelakker voor het overgrote deel ontsloten voor het auto- en fietsverkeer.

2.3 De toekomstige situatie

De woningbouwstichting Cothen heeft het voornemen appartementen voor ouderen te realiseren op het voormalige schoolterrein.



Afbeelding 2: ontwerp voor de 16 appartementen

Het plan bestaat uit 16 appartementen, verdeeld over twee bouwblokken, één van drie en één van vijf traveeën. De appartementen zijn bestemd voor senioren en voor ouderen met een zorgvraag (zorg op afroep).

Het ontwerp bestaat uit bouwblokken van 2 lagen met een kap, evenwijdig aan de weg. Het meest oostelijke blok, bestaande uit 5 traveeën,

springt naar achteren ten opzichte van de rooilijn van de naastgelegen woning. Hiervoor worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een 'plek' in het verder eenduidige profiel van de weg. Het westelijke blokje wordt weer in de (doorgetrokken) rooilijn van de woningen Kromme Stelakker 2 en 4 gebouwd.

Elke woning krijgt een eigen berging. Deze worden achter en naast de bebouwing gerealiseerd. Het gebied achter de twee appartementengebouwen wordt ingericht als gezamenlijke tuin.

Bij de realisatie zal de Kromme Stelakker deels opnieuw worden ingericht. 16 parkeerplaatsen die in de huidige situatie aanwezig zijn zullen vervallen. In totaal worden echter 29 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. 18 daarvan worden tegenover het oostelijke blok aangelegd. Ook zullen er aan de Buschgensstraat nog 4 parkeerplaatsen komen. Voorbij de bocht, naast de woning aan de Kromme Stelakker 25 zullen ook nog eens 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2.4 Ruimtelijke afweging

De Kromme Stelakker en de directe omgeving wordt gekenmerkt door woningen van 1 à 2 lagen met een kap. Met uitzondering van de vrijstaande woningen heeft de overige bebouwing over het algemeen een kap met de nok evenwijdig aan de weg. Het ontwerp voor de 16 appartementen sluit aan bij deze massa.

Doordat de appartementen vanaf de achterzijde worden ontsloten, ontstaat er aan de voorzijde de mogelijkheid de balkons en tuinen op de begane grond te realiseren. Dit draagt bij aan de sociale controle op het openbaar gebied.

De Kromme Stelakker heeft een bepaald profiel. De nieuwe bebouwing overschrijdt de rooilijn niet, zodat een versmalling van het profiel wordt voorkomen. Door het oostelijke blok iets naar achter te projecteren ontstaat er ruimte voor parkeren. Hierdoor ontstaat er ter plaatse van de appartementen een grotere ruimte, waardoor hier een meer aantrekkelijke 'plek' ontstaat.

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. In de volgende paragrafen komt het voor het plangebied relevante beleid vanuit de verschillende overheidsniveaus aan bod.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. In de SVIR brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Er wordt gekozen voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt aan de provincies overgelaten. De (boven)-lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen relatie met één van de 13 nationale belangen. De verantwoordelijkheid hiervan wordt door het rijk bij de lagere overheden gelegd.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en - Verordening

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.

De provincie Utrecht heeft een Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie voor 2013 tot 2028 opgesteld. Het ontwerp van deze visie heeft van 3 april tot en met 14 mei 2012 ter inzage gelegen.

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) wordt het ruimtelijk beleid van de provincie voor de periode tot 2028 beschreven. Er wordt in aangegeven welke doelstellingen van provinciaal belang worden geacht, welk beleid daarbij hoort en hoe uitvoering gegeven dient te worden aan dat beleid. De PRS is bindend voor de provincie, niet voor andere partijen. Daarom gaat de PRS vergezeld van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), welke bindend is voor gemeenten. De PRV beperkt zicht tot onderwerpen die in de PRS zijn aangemerkt als van provinciaal belang.

Het plangebied maakt deel uit van de Cultuurhistorische hoofdstructuur uit de PRS, met als thema archeologie. De PRV stelt regels aan de als zodanig aangemerkte gebieden. In dit geval houdt het in dat ontwikkelingen kunnen worden toegestaan indien de cultuurhistorische waarde wordt behouden en/of versterkt. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient hier op te worden ingegaan.

In paragraaf 4.2 komt het onderwerp Archeologie en Cultuurhistorie nader aan de orde.

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 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.

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.

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 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.

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.

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 de locatie Kromme Stelakker geldt het gebiedstype 'wonen'. Hiervoor wordt voor verschillende milieuaspecten, zoals het geluid van wegverkeer op de gevels en de luchtkwaliteit een ambitiekwaliteit aangegeven.

Op het thema klimaat en energie wordt in het milieubeleidsplan hoog ingezet, er 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 ook voor de individuele thema's een 8.

- Het cijfer 8 voor energie kan vergeleken worden met een score 0,4 voor de energie prestatie coëfficiënt (epc). Momenteel wordt in het bouwbesluit een epc geëist van 0,6 wat te vergelijken is met een GPR energie score van 7.
- 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'.

HOOFDSTUK 4: THEMATISCHE ONDERBOUWING

4.1 Inleiding

Door de beschrijving van de bestaande- en nieuwe situatie en het benoemen van de van toepassing zijnde beleidskaders, is een basis gelegd voor het toekennen van bestemmingen. Er dient echter ook rekening te worden gehouden met andere thema's zoals milieu, flora- en fauna en archeologie. Enerzijds dient te worden nagegaan hoe deze aspecten zich verhouden tot de voorgenomen functies. Anderzijds moet worden onderzocht welke effecten te verwachten zijn in verband met de nieuwe plannen.

4.2 Archeologie & Cultuurhistorie

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.

Teneinde de archeologische waarde van het plangebied te bepalen is er een archeologisch onderzoek¹ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem op de locatie Kromme Stelakker 6 is geroerd tot een diepte van 30 tot maximaal 110 cm onder maaiveld. In dit pakket zijn, naast recenter materiaal in twee boringen, in totaal twee fragmenten (laat-)middeleeuws aardewerk aangetroffen. Onder de geroerde bovenlaag zijn onverstoorde oeverafzettingen van de Kromme Rijn aanwezig. In drie boringen zijn hierin fosfaatvlekken waargenomen. Dit betekent dat er mogelijk nog intacte bewoningsresten uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen aanwezig zijn.

Doordat op de locatie mogelijk nog bewoningsresten uit de periode vanaf de Late Middeleeuwen aanwezig zijn, die door de voorgenomen nieuwbouw worden bedreigd, wordt een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht om de aard en omvang van mogelijk aanwezige resten vast te stellen.

De ontwikkeling van de appartementen zal onder archeologische begeleiding plaatsvinden, zodat mogelijk aanwezige resten vroegtijdig kunnen worden opgemerkt en veilig gesteld.

¹ Een bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor de Kromme Stelakker 6 te Cothen, gemeente Wijk bij Duurstede (U); ARC bv, Groningen; 13 juli 2012

4.3 Bedrijvigheid

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.

Op ruim 65 meter ten noorden van de nieuwe bebouwing ligt het Dorpshuis 'Dorpshuys Cothen'. Het pand wordt gebruikt voor feesten en partijen en als vergaderlocatie. Voor dergelijke functies geeft de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' aan dat er een hindercontour van 10 meter geldt. De nieuwe bebouwing is ruim buiten deze contour gelegen.

Aan de westzijde van Cothen ligt het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan Bedrijventerreinen geeft hiervoor aan dat bedrijven zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Voor deze bedrijven geldt in dat geval een maximale hindercontour van 30 meter. Gezien de ligging op ruim 250 meter zijn er vormt het bedrijventerrein geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor ontheffing en het toestaan van bedrijven in de milieucategorie 3.1. Voor deze bedrijven geldt een maximale hindercontour van 50 meter. Ook dit vormt geen belemmering voor de woonfunctie in het voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Een verontreinigde bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Daarom is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen de bodemkwaliteit mee te nemen in de overwegingen. Er worden wettelijke grenzen gesteld aan de aanvaardbaarheid van verontreinigingen. Indien bij planvorming blijkt dat (ernstige) verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, wordt op basis van de aard en omvang van de verontreiniging én de aard van de ruimtelijke plannen beoordeeld welke gevolgen dit heeft.

In mei 2012 is er door PJ Milieu BV uit Nijkerk een verkennend bodemonderzoek² verricht voor het plangebied.

Tijdens het onderzoek zijn er in de bovengrond PCB's aangetroffen in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Het aangetroffen licht verhoogd gehalte aan barium in het grondwater heeft een natuurlijke oorsprong (niet veroorzaakt door menselijk handelen). Op basis van deze onderzoeksresultaten wordt er in het rapport geconcludeerd dat een aanvullend- of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is en dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. Voorbeelden zijn de productie of transport van gevaarlijke stoffen. Om

² Verkennend Bodemonderzoek, Kromme Stelakker 6-8 Cothen, 1227201A; PJ Milieu BV; 7 juni 2012

ongelukken te voorkomen worden bij externe veiligheidsrisico's minimum afstanden gehanteerd van wonen, werken en recreëren tot activiteiten die een gevaar kunnen opleveren.

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 ruim 600 meter van het plangebied 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. 475 meter van de locatie. Het heeft een vergunning voor de verkoop van LPG en tot voor kort vond deze verkoop ook plaats. 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 ligt op ca. 450 meter van het vulpunt en voldoet ruimschoots aan deze afstanden. Nadere toetsing is niet nodig. Momenteel wordt het tankstation vernieuwd tot een self-service station. Daarbij zal niet langer LPG worden verkocht.

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.

Binnen een afstand van 200 meter kan nieuwe bebouwing bijdragen aan het groepsrisico. De locatie ligt op ca. 475 meter van de N229 en ligt daarmee ruim buiten de invloedssfeer. De N229 levert dan ook geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkelingen.

Er wordt geconcludeerd dat de aanwezige transportroute over de N229 geen beperkingen oplevert voor de bouw van woningen aan de Kromme Stelakker.

4.6 Flora & Fauna

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.

Er is door Bureau Schenkeveld een natuurtoets³ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw en het woongebruik beperkte ecologische gevolgen hebben. Vaste rust- en verblijfplaatsen van (streng) beschermde soorten worden niet aangetast. Ook de ecologische functionaliteit van het terrein en de omgeving voor de genoemde soorten blijft behouden. Bij de werkzaamheden zullen geen algemene verbodsbepalingen (artikel 8 t/m 13) van

³ Kromme Stelakker Cothen, natuurtoets; Bureau Schenkeveld; 9 mei 2012

de Flora- en faunawet worden overschreden. Het betreffende onderdeel van de omgevingsvergunning is niet aan de orde.

Wel geldt als randvoorwaarde dat het opruimen van de resterende beplanting buiten het broedseizoen plaats vindt of voorafgaand hieraan op nestelende vogels wordt gecontroleerd.

In zijn algemeenheid geldt er een zorgplicht die inhoudt dat bij de werkzaamheden nadelige effecten op de flora en fauna zo veel mogelijk moeten worden voorkomen.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder bepaald dat iedere weg, behoudens wegen met een maximum snelheid van 30 km/h, een geluidszone heeft. De breedte van deze zone is afhankelijk van de ligging (binnen of buiten de bebouwde kom), het aantal rijbanen en de maximum snelheid.

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, waarbij geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszones liggen, moeten de wettelijke grenswaarden voor 'nieuwe situaties' in acht worden genomen.

Binnen de bebouwde kom van Cothen geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Het bestemmingsplan Kromme Stelakker is ruim buiten de geluidscontour van de provinciale weg N229 gelegen.

4.8 Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de wettelijke kwaliteitseisen die zijn gesteld. De luchtkwaliteit wordt getoetst aan de hand van grenswaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Getoetst moet worden of het project "Niet In Betekenende Mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Tot een bepaalde omvang zijn bepaalde projecten vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit zijn kleinere projecten waarvan kan worden gesteld dat zij geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Dit geldt voor ontwikkelingen van:

<1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg

<100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij minimaal één ontsluitingsweg

Aangezien het project voorziet in de ontwikkeling van 16 woningen kan worden geconcludeerd dat het "Niet In Betekenende Mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.9 Molenbiotoop

Om een molen goed en veilig te kunnen laten draaien, is een onbelemmerde aan- en afvoer van wind van vitaal belang. Bevinden zich in de omgeving obstakels, waaronder bebouwing, dan wordt de windvang belemmert. Als deze belemmering te groot wordt betekent dit dat de molen niet goed bruikbaar meer is.

Er is in het bestemmingsplan geen molenbiotoop opgenomen (conform het vigerend bestemmingsplan Cothen), maar de belangen van de molen worden beschermd door de bouwhoogte van 10 meter op de verbeelding vast te leggen. Deze bouwhoogte sluit aan op de bestaande bouwhoogten in het gebied.

4.10 Verkeer & Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de onderwerpen verkeer en parkeren van groot belang. Voorkomen moet worden dat overlast ontstaat als gevolg van een grote toename van verkeer of een tekort aan parkeervoorzieningen.

Gezien het aantal van 16 appartementen ten opzichte van de momenteel toegestane functie van school, is een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen niet te verwachten.

De 16 te realiseren appartementen zijn bestemd voor senioren. De parkeernorm die voor deze woningen wordt gehanteerd is 0,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat ten behoeve van de appartementen 12,8 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

In de huidige situatie zijn er in het plangebied 16 parkeerplaatsen aanwezig. Na realisatie en herinrichting van de Kromme Stelakker zullen er in totaal 29 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Dit betekent een toename van 13 parkeerplaatsen.

Daarmee voldoet het plan aan de gestelde parkeernormen. Hierin is nog niet meegenomen dat ook de huidige bestemming 'Maatschappelijk' een parkeervraag heeft die zal verdwijnen.

4.11 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de ruimte voor water niet beperken. Er is juist meer ruimte voor water nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling in de 21e eeuw op te vangen. Dat is de boodschap van het Nationaal Bestuursakkoord Water. In dit akkoord is daarom onder andere besloten om een zogenaamde watertoets in te stellen. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en evenwichtig in beschouwing worden genomen bij ruimtelijke afwegingen. Deze paragraaf is daar het gevolg van.

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem.

In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water (KRW) vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen daarbij zijn:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- vasthouden, bergen, afvoeren.
- voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies.
- vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting.
- grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstig grondgebruik binnen het beheersgebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies (wonen/werken, landbouw en natuur) is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het

watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² is een Watervergunning nodig.

Het plan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden met het verzoek een wateradvies te geven op basis van de plannen.

Aangezien het plan voor een afname van het verhard oppervlak zorgt, wordt voldaan aan de belangrijkste voorwaarde: 'het standstill beginsel'.

Voor wat betreft het hemelwater wordt geadviseerd te infiltreren. De mogelijkheden hiertoe op de locatie zijn beperkt. Wel zal het gebouw worden voorzien van gescheiden leidingen voor het hemel- en afvalwater. Wanneer in de toekomst het gemengd stelsel wordt vervangen door een gescheiden systeem, kan het hemelwater ook daadwerkelijk gescheiden worden afgevoerd.

Het plangebied ligt in de 25-jaarszone van de waterwinning Cothen. Dit leidt tot aanvullende eisen voor funderingen en infiltratievoorzieningen. Deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Deze 25 jaarszone is in het bestemmingsplan als gebiedsaanduiding opgenomen.

HOOFDSTUK 5: JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planmethodiek

In de Wet ruimtelijke ordening 2008 (Wro) krijgt het bestemmingsplan, 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, zoals via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen worden geraadpleegd en uitgewisseld. Om dit te kunnen realiseren zijn landelijke RO-standaarden (2008) ontwikkeld.

In 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden, waarmee een ingrijpende modernisering van regelgeving gericht op vergunningverlening voor de fysieke leefomgeving is doorgevoerd. Veel vergunningen en toestemmingen die voorheen werden geregeld in verschillende wetten zijn gebundeld in de Wabo. Ook de binnenplanse en buitenplanse ontheffingsmogelijkheden en de aanlegvergunning vallen nu onder de Wabo.

In de regels van dit bestemmingsplan komen de omgevingsvergunning voor binnenplanse afwijkingen en de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voor. De procedure voor het verkrijgen van deze toestemmingen is geregeld in de Wabo.

De Wro onderscheidt voor het bestemmingsplan 2 hoofdvormen, die 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 afwijkingen maken een flexibele toepassing van het bestemmingsplan mogelijk. Het gemeentebestuur kan op basis van concrete ontwikkelingen een specifieke afweging maken omtrent eventuele medewerking.

Er kan ook gekozen worden 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 ontwikkelingsgebieden waarvan de exacte invulling ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan nog niet vast ligt. Bij dit type bestemmingsplan vindt toetsing van aanvragen plaats op basis van een latere uitwerking van de globale bestemming.

In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Dit is mogelijk omdat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locatie Kromme Stelakker in belangrijke mate vastliggen.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

De visie op de beoogde stedenbouwkundige ontwikkeling van het plangebied is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Korteheidshalve wordt verwezen naar dat hoofdstuk.

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 RO-standaarden 2008 opgesteld. Dit betekent een vaste indeling en volgorde van de regels als geheel en een opzet van de artikelen volgens de voorgeschreven opbouw.

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft voor de woonkernen recent nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld, zo ook voor Cothen. Het voorliggende bestemmingsplan neemt de in dit plan gebruikte methodiek als uitgangspunt.

De verbeelding en de regels moeten in samenhang worden gelezen. Het plan zal bestaan uit een digitale versie, die te zijner tijd door de Raad wordt vastgesteld. Daarnaast verlangt de wet dat een analoge (papieren) plan wordt gemaakt en mede beschikbaar is. In geval van onderlinge verschillen tussen het analoge en digitale bestemmingsplan is de digitale versie maatgevend.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn bestemmingen en dubbelbestemmingen in alfabetische volgorde vastgelegd. Behalve de bestemmingen komen op de verbeelding "aanduidingen" voor, soms gekoppeld aan een bestemming, soms geldend voor een gebied waar meerdere bestemmingen gelden. Verder zijn "maatvoeringsaanduidingen" toegepast, die van betekenis zijn voor de bebouwingsmogelijkheden, zoals goot- en bouwwhoogen.

Regels

De regels zijn opgebouwd uit 4 hoofdstukken, te weten:

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk van de regels is een aantal begrippen (artikel 1) verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" (artikel 2) opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Voor iedere bestemming is in de bestemmingsomschrijving aangegeven voor welke doeleinden de aangewezen gronden zijn bestemd. Verder wordt per bestemming aandacht besteed aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de eventuele afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden en indien gewenst de regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Tuin (artikel 3)

De tuinbestemming is opgenomen voor het gebied tussen de nieuwe woningen en de straat en kennen minimale bebouwingsmogelijkheden.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied geldt voor de strook direct grenzend aan de straat. In deze strook kunnen bijvoorbeeld parkeerplaatsen worden aangelegd.

Wonen (artikel 5)

Deze bestemming heeft betrekking op de geprojecteerde nieuwbouw, bestaande uit 2 bouwvlakken. De goot- en bouwhoogte binnen de bouwvlakken is bepaald op respectievelijk 6,5 tot 8m. en 10 m. Buiten de bouwvlakken kunnen aan- en bijgebouwen worden gebouwd. De toegelaten bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn in de regels bepaald. Dat geldt ook voor de bouw van erfafscheidingen, vlaggenmasten en dergelijke. In de gebruiksregels zijn de in Wijk bij Duurstede gebruikelijke bepalingen opgenomen voor het uitoefenen van een beroep of een bedrijf aan huis.

Waarde – Archeologie Hoog (artikel 6)

Dit is een zogenaamde dubbelbestemming, wat wil zeggen dat behalve deze bestemming voor de betreffende gronden nog een andere bestemming geldt. De dubbelbestemming heeft primair tot doel om de mogelijk nog in de bodem aanwezige archeologische bodemresten te beschermen. Daarom is bepaald dat activiteiten voor de andere bestemmingen pas zijn toegestaan als het archeologisch belang is zeker gesteld.

Om die redenen is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze werken en werkzaamheden zijn pas toelaatbaar als is aangetoond dat de archeologisch belangen niet worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen die op het hele bestemmingsplan betrekking hebben en in veel plannen standaard voorkomen.

Specifiek genoemd wordt artikel 10 – Algemene aanduidingsregels. In dit artikel is de gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied opgenomen. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In dit laatste hoofdstuk zijn de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven standaard regels voor het overgangsrecht overgenomen.

Het laatste artikel bepaalt met welke naam het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1 Inspraak

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 13 september tot 24 oktober 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor een ieder mogelijk zijn of haar zienswijzen in te brengen.

In totaal zijn er drie zienswijzen ingebracht binnen de gestelde termijn. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor een compleet overzicht van de zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop wordt verwezen naar de 'Nota van antwoord'⁴ in de bijlage van dit plan.

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan tevens toegezonden aan de provincie Utrecht⁵ en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden⁶ (HDSR). Beide instanties hebben aangegeven geen bezwaren te hebben.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is in paragraaf 4.11 verwezen naar een dubbelbestemming voor de 25-jaarszone van de waterwinning Cothen. Het betreft hier echter een gebiedsaanduiding. Dit is gewijzigd in de betreffende paragraaf, overeenkomstig de opmerking van het HDSR.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisering van 'Ontwikkeling voormalig terrein Beatrixschool te Cothen' is een grondexploitatie opgezet, die een positief saldo laat zien. De grond is in handen van de gemeente en wordt overgedragen aan de Woningbouwstichting Cothen, die het voornemen heeft aldaar 16 seniorenappartementen te bouwen in de categorie 'huurwoningen'.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Woningbouwstichting zijn afspraken vastgelegd m.b.t. de plankosten, de afhandeling van eventuele planschadeverzoeken, de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken, de kosten van archeologisch onderzoek en de grondprijs. De benodigde vooronderzoeken zijn uitgevoerd en laten zien, dat verder geen substantiële tegenslagen behoeven te worden verwacht. Tijdens presentaties en gesprekken met omwonenden zijn geen negatieve geluiden gehoord.

Het aantal parkeerplaatsen in de omgeving van het complex wordt aanzienlijk uitgebreid, dit alles op basis van een parkeerbalans.

⁴ Nota van Antwoord op zienswijzen 'Kromme Stelakker – Cothen'; Gemeente Wijk bij Duurstede; oktober 2012

⁵ Reactie ontwerpbestemmingsplan Kromme Stelakker Cothen; provincie Utrecht; 28 september 2012

⁶ Wateradvies ontwerpbestemmingsplan Kromme Stelakker, Cothen; Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden; 25 oktober 2012