

Bestemmingsplan Kerkdwarsweg 2012 te
Cothen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

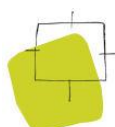
Bestemmingsplan Kerkdwarsweg 2012 te Cothen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

18 december 2012
Projectnummer 295.00.10.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Ligging plangebied

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	11
1.1	Aanleiding en doel	11
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	12
1.3	Leeswijzer	12
2	Planbeschrijving	13
2.1	Bestaande situatie	13
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	13
2.3	Beleid	16
2.4	Geldend bestemmingsplan	18
3	Uitvoerings-aspecten	21
3.1	Bodem	21
3.2	Water	22
3.3	Wegverkeerslawaaï	24
3.4	Luchtkwaliteit	28
3.5	Externe veiligheid	29
3.6	Flora en fauna	31
3.7	Archeologie	32
3.8	Duurzaam bouwen	33
3.9	Kabels en leidingen	34
3.10	Molenbiotoop	34
4	Juridische planopzet	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Plansystematiek	37
5	Uitvoerbaarheid	41
5.1	Economische uitvoerbaarheid	41
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Inleiding

1.1

Aanleiding en doel

De brandweerkorpsen uit Cothen en Langbroek zijn opnieuw gehuisvest in een nieuw gebouwde brandweergarage aan de Cotherweg 14. Hierdoor is de bestaande locatie van de brandweerkazerne aan de Kerkdwarsweg in Cothen vrij gekomen. Eerder is het gebruik van de voormalige gemeentewerkplaats gestaakt. De locatie wordt geschikt gemaakt voor maximaal vier woningen. Er zijn zogenaamde kavelpaspoorten ontwikkeld, die het mogelijk maken om op de locaties A en B elk één woning te bouwen. Op de locaties C en D is het mogelijk om een twee-onder-een-kap of één vrijstaande woning te bouwen.



Verkavelingsstructuur Brandweerkazerne te Cothen

In het vigerende bestemmingsplan “Kerkdwarsweg te Cothen” vastgesteld op 6 september 2011, zijn de bouwvlakken op maat gemaakt. Naar aanleiding van concrete bouwplannen heeft de gemeente de stedenbouwkundige situatie nog eens goed tegen het licht gehouden. Daarbij is ook bekeken hoe het bestemmingsplan nog flexibeler gemaakt kan worden voor het geval dat de concrete bouwplannen, om welke reden dan ook, niet kunnen worden uitgevoerd.

Om het plan iets flexibeler te maken zijn de bouwvlakken van de vrijstaande woningen samengevoegd en geldt dat binnen alle bouwvlakken een twee-onder-één-kapper danwel een vrijstaande woning mag worden gerealiseerd. Het bouwvlak waarbinnen een twee-onder-één-kapper is voorzien is iets gedraaid zodat deze gunstiger op de kavel komt te liggen. Het bouwvlak is ook iets verbreed om een meer gangbare en beter verkoopbare woningmaat mogelijk te

maken. Daarnaast zijn de bouwvlakken, mede op advies van de welstandscommissie, iets aangepast. De wijzigingen zijn voor de bouwmogelijkheden op de kavels van groot belang terwijl de impact voor de reeds bestaande woningen in de omgeving marginaal is.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkdwarsweg in Cothen. De gemeente Wijk bij Duurstede is de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom aan het actualiseren, het bestemmingsplan voor het dorp Cothen is ondertussen geactualiseerd. Bij dit project ging het om conserverende bestemmingsplannen, nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen. Voor de locatie aan de Kerkdwarsweg was dan ook een apart bestemmingsplan vastgesteld welke nu wordt herzien.

1.3

Leeswijzer

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

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling;
- de uitvoerbaarheidaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 3;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

Bij dit bestemmingsplan behoren verder de regels en de verbeelding. Beide zijn opgenomen in het tweede deel van dit bestemmingsplan. Zowel de regels als de verbeelding zijn juridisch bindend.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Het perceel is gelegen in de kern Cothen, aan de Kerkdwarsweg. Deze weg is een zijstraat van de Kerkweg en ligt in het verlengde van de Wethouder C.E.Th. Vernooijstraat. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Kromme Rijn. Op de locatie is een voormalig brandweerkazerne en gemeentewerkplaats gelegen. In het plangebied aan de Kromme Rijn bevinden zich meerdere behoudens waardige bomen.



Ligging en begrenzing plangebied

2.2

Voorgenomen ontwikkeling

De voormalige brandweerkazerne in Cothen staat al enige tijd leeg. De plek is bijzonder, door de ligging aan de Kromme Rijn en aan de rand van het dorp. De gemeente Wijk bij Duurstede wil de grond van de voormalige brandweerkazerne en gemeentewerkplaats uitgeven als vrije kavels, waar bewoners in eigen beheer een woning kunnen realiseren. Voor de onderhavige ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan¹ gemaakt in de vorm van kavelpaspoorten. Hierin staat

¹ Kavelpaspoorten locatie brandweerkazerne, SVP architectuur en stedenbouw, 5 juli 2010

vermeld op welke wijze de nieuwbouw in het bestaande stedelijke gebied wordt ingepast.

De te ontwikkelen locatie biedt ruimte aan vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Maximaal kunnen er vier woningen worden gerealiseerd, twee keer een twee-onder-een-kapwoning. Maar er kunnen ook drie vrijstaande woningen gerealiseerd worden of een combinatie daarvan. De nieuwe kavels zijn informeel ingepast in de bestaande structuur van Cothen. Ze worden ontsloten vanaf de Kerkdwarsweg. Er is ruimte voor een pad dat de Kerkdwarsweg verbindt met de Kromme Rijn en deel kan uitmaken van de Kromme Rijn route.

Het is voor de gemeente belangrijk dat de nieuwe woningen op deze kavels passen bij het karakter van Cothen. Er is onderzocht wat de bebouwingskenmerken van Cothen zijn. Het gebied heeft een relatief open karakter wat bebouwing betreft. De bebouwing langs de Kromme Rijn geeft een goed voorbeeld van de karakteristieke kenmerken van bebouwing en inrichting van de kavels. De nieuwe bebouwing aan de Kerkdwarsweg zal bij deze karakteristiek moeten aansluiten. Het ligt niet voor de hand op deze locatie aan andere functies te denken: het is een echte woonomgeving. De plek biedt ruimte aan drie tot vier kavels voor hooguit vier woningen. De nieuwe kavels zijn informeel ingepast in de bestaande structuur van Cothen. De woningen zorgen ook voor een afronding van de structuur langs de Kromme Rijn.

Daarnaast wordt de plek van de bebouwing bepaald door een aantal grote bomen (de kruin die ze in de toekomst zullen hebben) en een ondergronds bergbezinkbassin. Voor elk van de kavels is op basis van deze kenmerken een set van richtlijnen samengesteld; een 'kavelpaspoort' waaraan bouwaanvragen getoetst worden. Het beeldkwaliteitplan, in de vorm van kavelpaspoorten, voor locatie brandweergarage Kerkdwarsweg te Cothen is door de gemeenteraad vastgesteld op 1 februari 2011 als toetsingskader voor de welstandelijke beoordeling van toekomstige bouwplannen op deze locatie. De 'Welstandsnota Wijk bij Duurstede' wordt zodanig gewijzigd dat het beeldkwaliteitplan daarin integraal wordt opgenomen.



Verkavelingsstructuur brandweerkazerne

Karakteristieke kenmerken Cothen

Een rondje door Cothen en langs de Kromme Rijn geeft een goed beeld van de karakteristieke kenmerken van bebouwing en inrichting van de kavels in het dorp. De nieuwe bebouwing aan de Kerkdwarsweg zal bij deze karakteristieken moeten aansluiten.

- Eenvoudige hoofdbouwmassa.
- Bebouwing is afgedekt met een zadeldak of mansardekap.
- Sobere detaillering.
- Terughoudend kleur en materiaalgebruik.
- Materialen zijn: een overwegend bakstenen woning, met houten deuren en kozijnen.
- Een dak van gebakken pannen.
- De baksteen is roodbruin.
- Dakpannen zijn mat, antraciet of roodbruin.
- Erfscheidingen zijn aan de voorzijde opvallend laag, maximaal een meter.



Foto's in Cothen langs de Kromme Rijn, bron: verkavelpaspoorten
locatie brandweerkazerne SVP architectuur en stedenbouw

2.3

Beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 24 december 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. Het doel van de verordening is provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Dat betekent dat de provincie de gewenste ontwikkelingen in een gebied of regio op deze manier veiligstelt. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 - 2015, voorheen streekplan provincie Utrecht 2005-2015.

Structuurvisie 2005 - 2015

In de Structuurvisie van de provincie Utrecht zijn rode contouren opgenomen rondom de kern Cothen. Nieuwe dorpsbebouwing dient te worden ontwikkeld binnen deze contouren. De contouren liggen strak om de bestaande dorpsbebouwing heen. Verdere uitbreiding van de kern is in beginsel niet wenselijk. Het perceel aan de Kerkdwarsweg ligt in zijn geheel binnen de rode contour van Cothen.



Uitsnede rode contouren, Structuurvisie 2005-2015

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

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

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

Structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft begin 2010 de structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 vastgesteld. De structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020 geeft richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente. De gemeentelijke structuurvisie vormt een nadere uitwerking van het beleid zoals dat in de structuurvisie van de provincie Utrecht is vastgelegd. De gemeentelijke structuurvisie geeft duidelijkheid of bepaalde initiatieven passen binnen het ruimtelijk beleid. De voorgenomen ontwikkeling valt binnen de dorpskern Cothen en de rode contouren van de provincie. Nieuwbouw binnen de rode contouren wordt inbreiding genoemd en is in principe altijd mogelijk. Deze inbreiding staat los van het nieuwbouw programma zoals omschreven staat in structuurvisie Utrecht 2005 -2015. De ontwikkeling aan de Kerkdwarsweg past binnen de structuurvisie Wijk bij Duurstede 2020.

Volkshuisvesting

De gemeente Wijk bij Duurstede spant zich in om zoveel als mogelijk de starters op de woningmarkt kansen te bieden. Dit is vastgelegd in de beleidsnotitie “Kansen voor starters op de woningmarkt”. Het bouwen voor starters aan de Kerkdwarsweg zou leiden tot een sterke verdichting en dat ligt op deze locatie niet voor de hand. Het gebied is bovendien maar beperkt te bebouwen. De beoogde woonbebouwing is beter in te passen binnen de beperkingen. Het is verder van belang dat de nieuwe woningen op de brandweerlocatie passen bij het karakter van dit deel van Cothen. De locatie leent zich het beste voor vrije sector woningen, die daarbij ook de doorstroming bevorderen. De doelgroep voor deze kavels beperkt zich overigens niet tot de gemeente Wijk bij Duurstede.

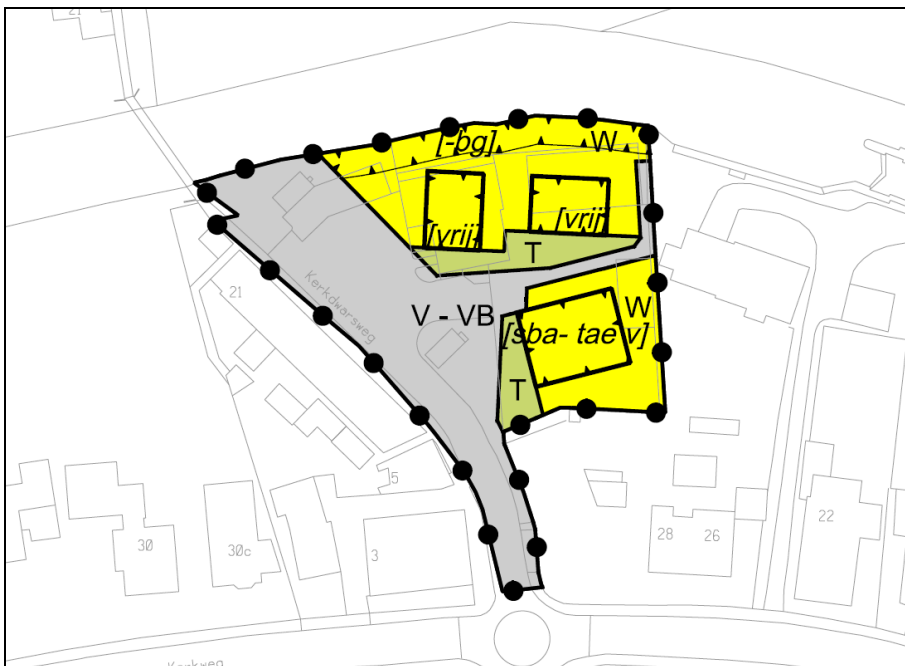
Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid.

2.4

Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kerkdwarsweg te Cothen, vastgesteld op 6 september 2011. De huidige bestemmingen in het plangebied zijn ‘Tuin’, ‘Wonen’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. In de bestemming ‘Wonen’ mogen hoofdgebouwen twee aaneen en vrijstaand worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ en de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - twee- aaneen of vrijstaand’. De goot- en bouwhoogte van een twee aaneen gebouwd hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 9 m. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 9 m.



Geldend bestemmingsplan "Kerkdwarsweg te Cothen, vastgesteld op 6 september 2011.

Uitvoerings - aspecten

3

3.1

Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder meer de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

In juni 2010 is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd op het totale perceel van de brandweerkazerne. Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdachte locatie’ ten aanzien van een deel van het plangebied (kavel A) stand houdt. In het grondwater bij een voormalige olietank is een matig verhoogd gehalte minerale olie en een licht verhoogd gehalte naftaleen aangetoond. In de ondergrondmonsters zijn matig tot sterk verhoogde gehalten minerale olie aangetoond. De vastgestelde verontreiniging betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming (maximaal 15 m³, opgebouwd uit 1 x b x h: 5 x 6 x 0,5 m). Het geval van bodemverontreiniging is gezien de ligging vrijwel geheel te relateren aan de aanwezigheid en/of het gebruik van de voormalige olietank en is daarmee ontstaan voor 1987 (in 1986 is de oliegestookte verwarming vervangen door een gasgestookte verwarming). Dergelijke gevallen worden ook wel benoemd als ‘historische verontreinigingen’ of ‘oude gevallen’. Een risicobeoordeling en bepaling van de spoedeisendheid van een eventuele sanering kan in onderhavige situatie achterwege blijven. Het geval is niet saneringsplichtig in het kader van de Wet Bodembescherming.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdachte locatie’ ten aanzien van een ander deel van het plangebied (kavel C) stand houdt. In het grondwater zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese ‘verdachte locatie’ ten aanzien van een ander deel van het plangebied (deellocatie D overig onverdachte terrein) geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij sprake is van een lichte verontreiniging.

²Verkennd bodemonderzoek Voormalige brandweerkazerne Kerkdwarweg 2 Cothen, PJ Milieu BV, 29 juni 2010

Een aanvullend onderzoek met gewijzigde hypothese voor de locatie wordt niet noodzakelijk geacht.

Aanbevelingen

Er is een beperkte olieverontreiniging aangetoond ter plaatse van een voormalige olietank. De verontreiniging dient te worden verwijderd voordat de bouwactiviteiten beginnen.

Hiermee wordt onder andere voorkomen dat de verontreiniging zich verder verspreidt. C blijft een verdachte locatie. Als het terrein gesaneerd is, moet het evaluatierapport sanering aantonen dat de grond geen belemmering oplevert voor de toekomstige functie. In het plan wordt een uitvoeringsmethode omschreven om de bodem op een zo efficiënt mogelijke wijze te saneren. Het saneringsplan dient goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag (de gemeente Wijk bij Duurstede). Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd conform de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit. Bij afvoer van grond of verhardingsmaterialen van de locatie kan, ongeacht de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek, een aanvullende keuring van de af te voeren partij worden gevraagd en zijn mogelijke verwerkingskosten van toepassing.

Asbest

De uitgevoerde asbestinventarisatie³ betreft het vooronderzoek, de visuele inspectie en de analyseresultaten. Geconcludeerd kan worden dat er asbesthoudende materialen aanwezig zijn.

De asbesthoudende materialen dienen, voor de aanvang van de sloop, door een SC-530 gecertificeerd bedrijf te worden verwijderd.

3.2

Water

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

- een veilig, schoon, gezond en boeiend watersysteem voor mens en natuur, nu en in de toekomst;
- een inrichting van het gebied die veilig is bij extreme neerslag, hoge rivierstanden of extreme droogte;
- een optimaal ingerichte (afval)waterketen waarbij schoon en vuil water gescheiden zijn;

³Asbestinventarisatie (type a) en bedrijfspanden, voormalige brandweerkazerne Kerkdwarsweg 2 Cothen, PJ Milieu BV, 6 juli 2010

- dat er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de beleving en het beheer van het water;
- behoud en waar mogelijk verbetering van de waterkwaliteit, ecologische, cultuurhistorische, agrarische, recreatieve en toeristische waterfunctie;
- water als 'drager' van nieuwe plannen.

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

In dit bestemmingsplan plan komen geen planologisch relevante waterkeringen voor en het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor verruiming van het hoofdwatersysteem.

Oppervlaktewaterkwantiteit Waterschap en gemeente

Een toename van de verharding van meer dan 500 m² door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater van dit oppervlak komt versneld tot afvoer. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Momenteel is het plangebied bijna geheel verhard met bestrating. Door de bouw van de nieuwe woningen en het verwijderen van de bestratingen, is er per saldo geen toename van het verharde oppervlak.

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

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

Voor nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met deze 'kwaliteitstrits'. In het Waterhuishoudingsplan 2005-2010 (Provincie Utrecht) wordt gestreefd naar afkoppeling van het verharde oppervlak voor nieuwbouw, waarbij gemiddeld 80% niet aan het riool wordt gekoppeld.

Van alle woningen zal het hemelwater rechtstreeks worden afgevoerd naar de Kromme Rijn. Voor de lozingen van hemelwater in het oppervlaktewater wordt een watervergunning aangevraagd.

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

De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht. In het kader van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.

3.3

Wegverkeerslawai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamd geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of de betreffende woningen moeten worden getoetst aan de Wgh.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrooks wegen die aan weerszijden van de weg gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 m. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand 250 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Op de Kerkweg en de Kerkdwarsweg is een 30 km/uur regime van kracht. Op deze wegen zijn het gewenste gebruik, het feitelijk gebruik en de vormgeving met elkaar in overeenstemming. Dit houdt in dat akoestisch onderzoek niet aan de orde is, voor deze wegen.

De ten noorden van de onderhavige locatie gelegen provinciale weg N229 kent ter plaatse een snelheidslimiet van 80 km/uur. Voor de Wgh is deze weg van belang.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of het College van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wgh).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wgh).

Indien het nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige bebouwing langs een aanwezige weg betreft, kunnen burgemeester en wethouders in 'binnenstedelijk' gebied een hogere waarde tot maximaal 63 dB vaststellen.

Verkeersintensiteiten en berekeningen

De N229 is in beheer en onderhoud bij de Provincie Utrecht. De etmaalintensiteit op deze weg bedraagt 12.400 mvt/etmaal (2007). Op grond van het verkeersmodel van de provincie Utrecht wordt in 2020 een verkeersintensiteit van 14.600 mvt/etmaal verwacht. In de berekeningen is uitgegaan van deze intensiteiten.

Berekend zijn de 48, 53 en 58 dB geluidscontouren van de N229 onder vrijveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met eventuele afschermende bebouwing tussen de te realiseren woningen en de N229. De 48, 53 en 58 dB-geluidscontouren liggen op respectievelijk ongeveer 147 m, 69 m en 33 m uit de as van de N229.

De rekenbladen zijn opgenomen in de bijlagen.



Conclusie

De te realiseren woningen liggen tussen de 68 en de 89 m uit de as van de N229 en daarmee op een kleinere afstand dan de 48 dB-geluidscontour. De normen zoals die in de Wgh zijn weergegeven, worden derhalve overschreden. In onderstaande tabel is de geluidsbelasting van de betreffende woningen opgenomen.

locatie	geluidsbelasting
1	53 dB
2	53 dB
3/4	51 dB

De te realiseren woningen voldoen niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de N229 bedraagt 3 tot 5 dB.

Uit de berekening van de geluidbelasting blijkt dat de gevels het dichtst bij de N229 een maatgevende geluidbelasting hebben van 53 dB. De andere twee woningen hebben een maatgevende belasting van 51 dB. Hierbij is geen rekening gehouden met de afschermende werking van de overige twee woningen. Op grond van het geluidbeleid Wijk bij Duurstede 2004 is een ontheffing tot maximaal 53 dB (55dB(A)) onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden zijn benoemd in het Geluidbeleid Wijk bij Duurstede 2004. De berekende geluidbelasting overschrijdt deze waarde echter niet.

Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijk bij Duurstede aangevraagd.

In de bijlage "Stedenbouwkundige & Volkshuisvestelijke toelichting" is een onderbouwing opgenomen waarom gekozen is voor een geluidgevoelige functie en niet voor een andere functie. Tevens is in deze bijlage een onderbouwing opgenomen waarom de bebouwing niet zover mogelijk van de provinciale weg af gesitueerd is.

Onderzocht is in hoeverre de geluidbelasting op de woningen te reduceren is. De voorkeur gaat uit naar het nemen van bronmaatregelen zoals het verlagen van de maximumsnelheid of het toepassen van geluidreducerend asfalt op de N229 ter hoogte van Cothen. De weg is in beheer van de provincie en het is niet te verwachten dat de provincie overgaat tot het verlagen van de snelheid ten behoeve van deze nieuwe woningen. Geluidreducerend asfalt is al aanwezig.

Een tweede mogelijkheid is het toepassen van overdrachtsmogelijkheden, zoals het plaatsen van geluidschermen. Het vrije zicht vanuit Cothen over de Kromme Rijn richting het open agrarisch gebied is een belangrijke waarde van de locatie. Ruimtelijk is het daarom niet gewenst een afscherming te realiseren langs de provinciale weg en/of de Kromme Rijn. Daarnaast zal bij het toepassen van overdrachtsmaatregelen, afhankelijk van de plaats, deze over een grote lengte geplaatst moeten worden. De kosten hiervoor zijn buiten proportie voor de realisatie van drie woningen en daarom financieel niet haalbaar.

Tenslotte resten maatregelen aan de woningen zelf. Bij het ontwerp van de woningen zal rekening moeten worden gehouden met de invloed van het wegverkeerslawaai, bijvoorbeeld door het beperken van ramen aan de zijde van de N229.

Daarnaast zal omdat bron- of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn een ontheffing voor een hogere waarde in het kader van de wet geluidhinder moeten worden verleend. Het aanvraag formulier Hogere waarde(n) is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 juli 2011 besloten een hogere grenswaarde toe te staan.

3.4

Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de 'nibm-tool 3-8-2009' ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		31
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomstberekening met behulp van NIBM-tool 12-01-2011 voor de totale te ontwikkelen locatie

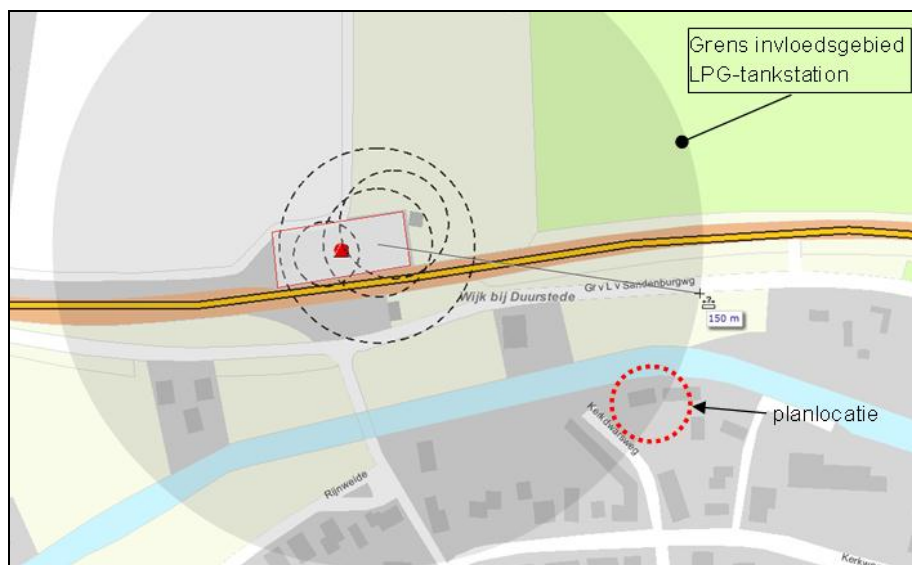
Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project wordt dan beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

3.5

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is onderzocht of de planlocatie binnen de invloedssfeer ligt van bronnen met een extern veiligheidsrisico. Onderstaande uitsnede van de Risicokaart toont de omgeving van het plangebied.



Uitsnede Risicokaart met globale ligging planlocatie

Risicobedrijven

Ten noordwesten van het plangebied ligt een LPG-tankstation met een LPG-doorzet die is gelimiteerd tot maximaal 1.000 m³ LPG per jaar.

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

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

Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze contouren. Het plaatsgebonden risico is daarom geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Het invloedsgebied van het groepsrisico reikt tot 150 m vanaf het LPG-vulpunt. In de bestaande situatie liggen 14 woningen binnen dit invloedsgebied. In de nieuwe situatie worden op het voormalig brandweerterein enkele nieuwe woningen opgericht die ten dele ook binnen het invloedsgebied zullen liggen. Het aantal woningen binnen het invloedsgebied stijgt daardoor tot 16.

Met behulp van de LPG-Groepsrisico berekeningsmodule (bron: www.groepsrisico.nl) is nagegaan in hoeverre het groepsrisico in de nieuwe situatie zal toenemen. Daaruit blijkt dat het groepsrisico toeneemt van 0,0067 stijgt naar 0,0068 maal de oriënterende waarde. De toename van het groepsrisico is dus verwaarloosbaar gering, terwijl het groepsrisico ook in de nieuwe situatie ruimschoots kleiner blijft dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Een verantwoording van de toename van het groepsrisico is daarom ook niet nodig. Het groepsrisico vormt dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Transportroutes

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

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouwplannen op de voormalige brandweerlocatie. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico en zowel de toename van het groepsrisico als de grootte van dat groepsrisico zijn aanvaardbaar.

3.6

Flora en fauna

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

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

Voor het onderhavige plan is een natuurwaarden onderzoek⁴ uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek beschreven.

Beschermde gebieden

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) liggen op ruime afstand van het plangebied en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met het Structuurvisie Utrecht 2005-2015 en de Provinciale verordening.

Beschermde soorten

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. De naastgelegen Kromme Rijn en zijn oevers kennen wel natuurwaarden. In dit onderzoek is ervan uitgegaan dat de oevers en daarbij behorende opgaande begroeiing niet worden aangetast. Indien er sprake is van verwijdering van de opgaande vegetatie langs de oever, dient te worden gekeken naar het effect op de watervleermuis van lichtuitstraling door de toekomstige woningen op het wateroppervlak.

Zolang de oevers niet worden aangetast en wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels en het winterslaapseizoen van amfibieën worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden en is geen ontheffing nodig.

⁴ Advies natuurwaarden Brandweerkazerne te Cothen, BügelHajema Adviseurs, 2 augustus 2010

Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Uitvoerbaarheid

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen.

Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek vijf jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet of een waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (onder andere een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving veranderd.

Conclusie

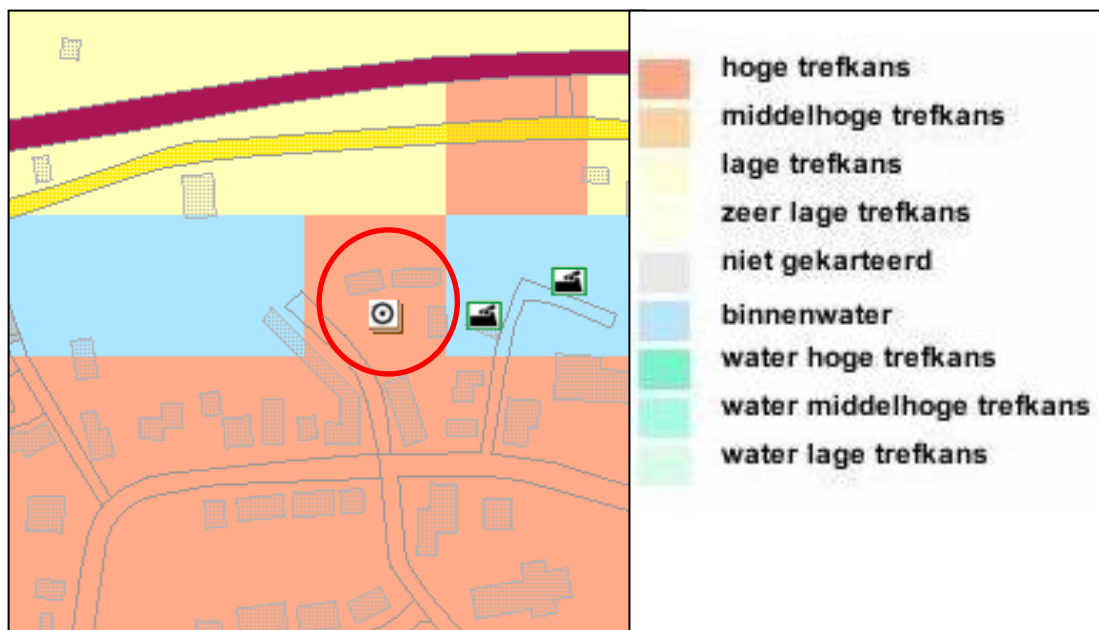
Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

3.7

Archeologie

De Monumentenwet 1988 verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit is in lijn met het Europese Verdrag van Malta.

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. Het plangebied bestaat uit een terrein met een hoge archeologische trefkans.



Uitsnede IKAW kaart

Omdat de ontwikkelingslocatie een hoge verwachtingswaarde kent, is er een archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek worden in het plangebied archeologische resten verwacht uit verschillende archeologische perioden. Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn in het plangebied direct boven de beddingafzetting van de Kromme Rijn een omgewerkt en/of opgebracht pakket aangetroffen. Er zijn geen intacte oeverafzettingen aangetroffen, derhalve is er geen sprake van een intact potentieel vondstniveau.

Conclusie

Het terrein kan vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Indien binnen het onderzochte gebied archeologische resten voorkomen is de uitvoerder van het grondwerk verplicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde gezag, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.8

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is in korte tijd landelijk een belangrijk milieuthema geworden. Door de overheid wordt duurzaam bouwen gestimuleerd en wetten en regelgeving worden steeds verder aangescherpt.

⁵ Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, Brandweerkazerneterrein Cothen, gemeente Wijk bij Duurstede, juli 2010

In het Milieubeleidsplan 2010-2014 geeft de gemeente Wijk bij Duurstede aan dat het belangrijk is dat er in de toekomst duurzaam wordt gebouwd, bij voorkeur energieneutraal of zelfs energieleverend. Op de korte termijn gaat de gemeente uit van bouwen volgens de norm GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) Gebouw gemiddeld 8. Dit houdt in dat voor de vijf thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde gemiddeld een 8 gescoord moet worden. Omdat de gemeente energie een belangrijk thema vindt, moet er voor energie minimaal een 8 worden gescoord.

Conclusie

De nieuwe woningen aan de Kerkdwarsweg zullen voldoen aan de gestelde eisen uit het Milieubeleidsplan die hiervoor beschreven zijn.

3.9

Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

3.10

Molenbiotoop

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

Een belangrijk element is de Korenmolen, gebouwd in 1869 ter vervanging van een oudere, afgebrande voorganger en genaamd "oog in 't zeil". De molen is vermoedelijk in 1923 buiten gebruik gesteld, en later van maalwerk, wieken, kap en stelling ontdaan. In 1986/1987 zijn deze onderdelen in reconstructie toegevoegd en is de molen weer maalvaardig gemaakt.

Dit heeft tot gevolg dat de vrije windgang en het zicht op de molen voldoende moeten zijn gegarandeerd. Deze garantie wordt geboden door het benoemen van de molenbiotoop. Een molenbiotoop is het gebied rond een traditionele windmolen met een straal van 400 m. Hiervoor geldt voor belt- en stellingmolens dat binnen de straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geen bebouwing mag worden opgericht of beplanting aanwezig mag zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor de zone tussen de 100 en 400 m wordt doorgaans de molenbiotoopformule toegepast.

De molen Oog in 't Zeil heeft een askophoogte van 19,1 m, bestaande uit de 7,2 m hoge stelling en de helft van de vlucht van 23,87 m.

Molenbiotoop formule luidt: $H = X/n + c \times z$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

n = 50 (coëfficiënt voor het gesloten gebied)

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z = askophoogte

Voor de molen "Oog in 't Zeil" geldt een askophoogte van 19,1 m.

De afstand tussen het plangebied aan de Kerkdwarsweg en de molen is 260 m.

Met de molenbiotoop formule mag de bouwhoogte voor het onderhavige plan 9,02 m bedragen. Overigens is hier het maaiveldverschil van 2 m (bron: www.ahn.nl) niet meegerekend. Als daarmee rekening wordt gehouden is een hoogte van 11 m mogelijk. Dat is echter stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Derhalve wordt een maximale bouwhoogte van 9 m toegestaan. Hiermee wordt voldaan aan de Molenbiotoop en hoeft deze niet te worden opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Juridische planopzet



4.1

Inleiding

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kerkdwarsweg 2012 te Cothen' voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP2008). In de regels is rekening gehouden met de op 1 oktober 2010 inwerking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de op grond van de Wabo doorgevoerde wijzigingen in de Wro.

4.2

Plansystematiek

Aangesloten wordt bij de plansystematiek zoals dit bij de actualiseringsopgave is gehanteerd en in het bijzonder bij de plansystematiek van het bestemmingsplan voor Cothen.

Verbeelding

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

Regels

Begripsomschrijvingen

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

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regels. Dit betreft het in geringe mate mogen overschrijden van de bouwhoogte met ventilatiekanalen, schoorstenen en kroonlijsten. In de SVBP2008 zijn standaard-

den beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

Bestemmingsregeling

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Beschrijving van de bestemming

Tuin

De tuinbestemming is gelegen voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw, de woning. De bestemming 'Tuin' ligt voor de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming tuin mogen geen bouwwerken worden opgericht. Met uitzondering van erkers. Deze mogen worden opgericht in de bestemming 'Tuin' als ze niet dieper zijn dan 1 m, de breedte maximaal 2/3 deel van de voorgevel breedte is, de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen dan wel de begane grondlaag hoogte. Binnen deze bestemming mogen ook terreinafscheidingen geplaatst worden met een maximale hoogte van 1 m. Binnen 1 m voor de voorgevellijn mogen deze 2 m zijn.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is bestemd voor de daaraan gerelateerde functies zoals: wegen, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, bushaltes. Maar ook parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutvoorzieningen. De bouwhoogte voor gebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 4 m, en de eventuele inhoud 70 m³. Voor geen gebouwen zijnde voorzieningen is de bouwhoogte maximaal 9 m, gedacht kan worden aan lantaarnpalen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor de woonfunctie. Op de kaart is binnen deze bestemming een bouwvlak aangegeven waarbinnen de hoofdgebouwen gesitueerd moeten worden. Er zijn aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen mogelijk, binnen de bestemming 'Wonen' tot maximaal 50 m² en tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouw-

vlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning. De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen 3 m en 6 m. Bijgebouwen zijn langs de Kromme Rijn uitgesloten vanwege de openheid en de aanwezige bomen. Daarnaast vormt de Kromme Rijn een ecologische verbindingszone. Aanlegsteigers zijn eveneens niet toegestaan. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn ook de schuttingen gemaximaliseerd tot 1 m hoog. Beroep en/of bedrijf aan huis en mantelzorg is mogelijk tot een maximum van 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de overige gebouwen, met een maximum van in totaal 50 m².

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is geformuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt conform het Bro overgenomen in het bestemmingsplan.

Gebruiksregels en overgangsrecht

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

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

Slotregel

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

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen en eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat een bouwplan omvat op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan moet worden vastgelegd of het kostenverhaal anderszins moet worden verzekerd.

Voor de locatie van de brandweergarage is een gebiedsexploitatie vastgesteld door B & W. De gebiedsexploitatie is op 1 februari 2011 behandeld in de raad. De grond is in eigendom van de gemeente. Door verkoop van de kavels aan particulieren wordt de gewenste opbrengst gerealiseerd waarmee de kosten voor de ontwikkeling van deze locatie worden terugverdiend. De gemeente Wijk bij Duurstede is van mening dat er sprake is van een aantal bijzondere kavels. Zij verbinden daaraan een overeenkomstige grondprijs. De gebiedsexploitatie sluit af met een positief saldo. Een exploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro wordt niet opgesteld omdat het verhaal van kosten via de verkoop van kavels verzekerd is.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de gemeente Wijk bij Duurstede is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht, die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen.

Inspraak en overleg

Het plan is toegezonden aan verschillende organisaties en instanties, voor een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Geluid

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2006)							BügelHajema ADVISEURS		
gemeente:		Wijk bij Duurstede			datum:		17-03-11		
bestemmingsplan:		brandweerkazerne Cothen			bestandsnaam:		WibrN211.xls		
situatie:		N229							
jaar basisgegevens:		2007		prognosejaar:		2020			
waarneempunten		48 dB geluidscontour			53 dB geluidscontour				
rijlijnummer		1			1				
intensiteit basisjaar		12400			12400			mvt	
groeipercentage		17,7			17,7			%	
etmaal int.(prognose) Qetm		14600			14600			mvt	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
uurintensiteit		6,4	3,4	1,2	6,4	3,4	1,2	%	
		867,1	460,7	162,6	867,1	460,7	162,6	mvt/u	
gemiddelde		50,5	26,8	9,5	50,5	26,8	9,5	mvt/u	
uur -		16,8	8,9	3,2	16,8	8,9	3,2	mvt/u	
intensiteit		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u	
		934,4	496,4	175,2	934,4	496,4	175,2	mvt/u	
snelheid		Vlv	80		80			km/u	
		Vmv	80		80			km/u	
		Vzv	80		80			km/u	
		Vmr	80		80			km/u	
waarneemhoogte		Hw	4,5		4,5			m	
wegdekhoogte		Hweg	0,0		0,0			m	
objectfractie		fobj	0,0		0,0			-	
wegdekverharding		topfalt			topfalt			-	
afstand obstakel			0,0			0,0		m	
afstand-kruising		a	0,0			0,0		m	
bodemfactor		b	0,95			0,90		-	
afstand (schuin)		r	147,0			69,1		m	
afstand (hor.)		d	147,0			69,0		m	
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
emissie		Elv	75,3	72,6	68,0	75,3	72,6	68,0	dB
		Emv	72,3	69,6	65,0	72,3	69,6	65,0	dB
		Ezv	70,3	67,5	63,0	70,3	67,5	63,0	dB
		Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB
		Etotaal	77,9	75,1	70,6	77,9	75,1	70,6	dB
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0		0,0				dB
		Cobstakel	0,0		0,0				dB
		Creflectie	0,0		0,0				dB
		Ctotaal	0,0		0,0				dB
demping		Dafstand	21,7		18,4				dB
		Dlucht	0,9		0,5				dB
		Dbodem	4,4		4,1				dB
		Dmeteo	2,4		1,4				dB
		Dtotaal	29,4		24,3				dB
zichthoekcorrectie		N			N				dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht		
dag/avond/nachtwaarde		48,5	45,8	41,2	53,6	50,8	46,3		dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10		dB
dag/avond/nachtwaarde na correctie		48,5	50,8	51,2	53,6	55,8	56,3		dB
Lden		50,0			55,0				dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		2			2				dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		48			53				dB

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2006)										BügelHajema ADVISEURS	
gemeente:		Wijk bij Duurstede				datum:		17-03-11			
bestemmingsplan:		brandweerkazerne Cothen				bestandsnaam:		WibrN231.xls			
situatie:		N229									
jaar basisgegevens:		2007		prognosejaar:		2020					
waarneempunten		locatie1			locatie 2						
rijlijnnnummer		1			1						
intensiteit basisjaar		12400			12400			mvt			
groeipercentage		17,7			17,7			%			
etmaal int.(prognose)		Qetm 14600			14600			mvt			
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht				
uurintensiteit		6,4	3,4	1,2	6,4	3,4	1,2	%			
		867,1	460,7	162,6	867,1	460,7	162,6	mvt/u			
gemiddelde		Qlv	50,5	26,8	9,5	50,5	26,8	mvt/u			
uur -		Qzv	16,8	8,9	3,2	16,8	8,9	mvt/u			
intensiteit		Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u			
		Qtot	934,4	496,4	175,2	934,4	496,4	mvt/u			
snelheid		Vlv	80		80			km/u			
		Vmv	80		80			km/u			
		Vzv	80		80			km/u			
		Vmr	80		80			km/u			
waarneemhoogte		Hw	4,5		4,5			m			
wegdekhoogte		Hweg	0,0		0,0			m			
objectfractie		fobj	0,0		0,0			-			
wegdekverharding		topfalt			topfalt			-			
afstand obstakel			0,0		0,0			m			
afstand-kruising		a	0,0		0,0			m			
bodemfactor		b	0,90		0,90			-			
afstand (schuin)		r	68,1		71,1			m			
afstand (hor.)		d	68,0		71,0			m			
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht				
emissie		Elv	75,3	72,6	68,0	75,3	72,6	dB			
		Emv	72,3	69,6	65,0	72,3	69,6	dB			
		Ezv	70,3	67,5	63,0	70,3	67,5	dB			
		Emr	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	dB			
		Etotaal	77,9	75,1	70,6	77,9	75,1	dB			
correctie		Ckruispunt (vri)	0,0		0,0			dB			
		Cobstakel	0,0		0,0			dB			
		Creflectie	0,0		0,0			dB			
		Ctotaal	0,0		0,0			dB			
demping		Dafstand	18,3		18,5			dB			
		Dlucht	0,4		0,5			dB			
		Dbodem	4,0		4,1			dB			
		Dmeteo	1,4		1,5			dB			
		Dtotaal	24,2		24,5			dB			
zichthoekcorrectie		N			N			dB			
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht				
dag/avond/nachtwaarde		53,6	50,9	46,4	53,4	50,6	46,1	dB			
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB			
dag/avond/nachtwaarde na correctie		53,6	55,9	56,4	53,4	55,6	56,1	dB			
Lden		55,1			54,8			dB			
aftrek artikel 110g WGH 2006		2			2			dB			
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		53			53			dB			

REKENBLAD Standaard Rekenmethode I (bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2006) **BügelHajema**

ADVISEURS

gemeente:		Wijk bij Duurstede			datum:		17-03-11	
bestemmingsplan:		brandweerkazerne Cothen			bestandsnaam:		WibrN241.xls	
situatie:		N229						
jaar basisgegevens:		2007		prognosejaar:		2020		
waarneempunten		locatie3/4						
rijlijnummer		1						
intensiteit basisjaar		12400						mvt
groeipercentage		17,7						%
etmaal int.(prognose)		14600						mvt
periode		Dag			Avond			Nacht
uurintensiteit		6,4			3,4			1,2
		867,1			460,7			162,6
gemiddelde		Qlv			50,5			26,8
uur -		Qmv			16,8			8,9
intensiteit		Qzv			0,0			0,0
		Qmr			934,4			496,4
		Qtot			175,2			
snelheid		Vlv			80			km/u
		Vmv			80			km/u
		Vzv			80			km/u
		Vmr			80			km/u
waarneemhoogte		Hw			4,5			m
wegdekhoogte		Hweg			0,0			m
objectfractie		fobj			0,0			-
wegdekverharding		topfalt						-
afstand obstakel					0,0			m
afstand-kruising		a			0,0			m
bodemfactor		b			0,92			-
afstand (schuin)		r			89,1			m
afstand (hor.)		d			89,0			m
periode		Dag			Avond			Nacht
emissie		Elv			75,3			72,6
		Emv			72,3			69,6
		Ezv			70,3			67,5
		Emr			0,0			0,0
		Etotaal			77,9			75,1
					70,6			
correctie		Ckruispunt (vri)			0,0			dB
		Cobstakel			0,0			dB
		Creflectie			0,0			dB
		Ctotaal			0,0			dB
demping		Dafstand			19,5			dB
		Dlucht			0,6			dB
		Dbodem			4,2			dB
		Dmeteo			1,7			dB
		Dtotaal			26,0			dB
zichthoekcorrectie		N						dB
periode		Dag			Avond			Nacht
dag/avond/nachtwaarde		51,9			49,1			44,6
dag/avond/nachtcorrectie		0			5			10
dag/avond/nachtwaarde na correctie		51,9			54,1			54,6
Lden		53,3						dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		2						dB
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006		51						dB

Bijlage 2: Aanvraag formulier Hogere waarde(n)

Aanvraagformulier

Hogere waarde(n) ingevolge de wet geluidhinder.
(in drievoud inleveren t.a.v. het College van burgemeester en
wethouders van Wijk bij Duurstede)



1 Algemene gegevens

Naam aanvrager : Gemeente Wijk bij Duurstede
Adres : Karel de Grotestraat 30
Postcode+plaats : Wijk bij Duurstede
Postbus+postcode : Postbus 83, 3960 BB Wijk bij Duurstede
Telefoonnummer : 0343-595595
Telefaxnummer : 0343-595599
Uw Kenmerk : jveenstra@wijkbijduurstede.nl
Datum : 9 maart 2011
Ondertekening :
Naam : J. Veenstra
Handtekening :

2. Procedurele aspecten

- 2.1. In welk kader vind het verzoek om hogere waarde(n) plaats?
☒ bestemmingsplanprocedure
☐ art. 19 WRO-procedure
☐ anders
Naam van het bestemmingsplan: Bestemmingsplan Kerkdwarsweg Cothen
- 2.2. Op grond van welk artikel van de Wet geluidhinder – en voor welk type geluidbron – wordt een hogere waarde (worden hogere waarden) aangevraagd?
☒ wegverkeer, artikel 83, wet geluidhinder
- 2.3. In welke categorie kan (kunnen) de geluidgevoelige bestemming(en), waarop het verzoek om hogere waarde(n) betrekking heeft, worden ingedeeld?
☐ bestaand
☐ in aanbouw
☐ geprojecteerd
☒ niet geprojecteerd/nieuw

- 2.4. Tot welke categorie behoort de geluidbron binnen wiens geluidzone de betreffende geluidgevoelige bestemming(en) wordt (worden) gesitueerd?

☒ aanwezig
☐ te reconstrueren
☐ in aanleg
☐ geprojecteerd
☐ niet geprojecteerd/nieuw

- 2.5. Is er sprake van een binnen- of buitenstedelijke situatie (zie ook art 1 Wet geluidhinder)

☒ binnenstedelijk
☐ buitenstedelijk

- 2.6. Wat is de wettelijke maximale ontheffingswaarde en op grond van welk artikel van de wet geluidhinder/uitvoeringsbesluit?

(verwijs naar het juiste artikel- en lidnummer en geef aan welke regeling van toepassing is)

Binnenstedelijk gebied 63dB, artikel 83 van de Wet geluidhinder

- 2.7. Is er voor een of meerdere van de betrokken geluidgevoelige bestemmingen al eerder een MTG (Maximaal Toelaatbare Geluidbelasting) en/of hogere waarde vastgesteld? Zo ja, geef dan hierna een overzicht van de betreffende geluidgevoelige bestemmingen met de vastgestelde MTG en/of hogere waarde.

Neen

3. Technisch-inhoudelijke aspecten

- 3.1. Wat is (zijn) de verzochte hogere waarde(n)?

(hogere waarden aangeven per woning, inclusief adressering met plaatsnaam en per weg. Bij een globaal bouwplan per hogere waarde, verwijzend naar het desbetreffende rekenpunt van het akoestisch onderzoek, het maximaal aantal geluidgevoelige bestemmingen aangeven)

naam geluidgevoelige bestemming	aantal woningen	adres & plaats	Hogere waarde (dB)	Geluidbron naam
Woning 1	1	kerkdwarsweg	53dB	N229
Woning 2	1	kerkdwarsweg	53dB	N229
Woning 3/4	1/2	kerkdwarsweg	51dB	N229

- 3.2. Wat is de wettelijk maximaal toegestane snelheid op de betrokken verkeersweg(en) en hoeveel dB is in mindering gebracht op de geprognosticeerde geluidbelasting ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder?

☐ 50 km/h aftrek 5 dB
☐ 60 km/h aftrek 5 dB
☐ 70 km/h aftrek 2 dB
☒ 80 km/h aftrek 2 dB

- 3.3. Geef een beschrijving van de mogelijkheden om de geluidbelasting van de geluidgevoelige bestemmingen te verminderen door maatregelen aan de bron on/of geluidoverdracht en geef een schatting van de hieraan verbonden extra kosten. Geef hierbij concreet aan hoeveel geluidreductie per maatregel valt te behalen en voor hoeveel geluidgevoelige bestemmingen.

Onderzocht is in hoeverre de geluidbelasting op de woningen te reduceren is. De voorkeur gaat uit naar het nemen van bronmaatregelen zoals het verlagen van de maximumsnelheid of het toepassen van geluidreducerend asfalt op de N229 ter hoogte van Cothen. De weg is in beheer van de provincie en het is niet te verwachten dat de provincie overgaat tot het verlagen van de snelheid ten behoeve van deze nieuwe woningen. Geluidreducerend asfalt is al aanwezig.

Een tweede mogelijkheid is het toepassen van overdrachtsmogelijkheden, zoals het plaatsen van geluidschermen. Het vrije zicht vanuit Cothen over de Kromme Rijn richting het open agrarische gebied is een belangrijke waarde van de locatie. Ruimtelijk is het daarom niet gewenst een afscherming te realiseren langs de provinciale weg en/of de Kromme Rijn. Daarnaast zal bij het toepassen van overdrachtsmaatregelen, afhankelijk van de plaats, deze over een grote lengte geplaatst moeten worden. De kosten hiervoor zijn buiten proportie voor de realisatie van 3 woningen en daarom financieel niet haalbaar.

Resten maatregelen aan de woningen zelf. Bij het ontwerp van de woningen zal rekening moeten worden gehouden met de invloed van het wegverkeerslawaai, bijvoorbeeld door het beperken van ramen aan de zijde van de N229.

Daarnaast zal omdat bron- of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar zijn een ontheffing voor een hogere waarde in het kader van de wet geluidhinder moeten worden verleend.

- 3.4. Voeg een verklaring toe dat maatregelen als bedoeld in artikel 111, tweede of derde lid, van de Wet geluidhinder, zullen worden getroffen.

Vastgelegd wordt met de initiatiefnemers / kopers (in een kettingbeding) van de percelen dat deze maatregelen zal treffen aan de gevel om de geluidbelasting zoveel mogelijk te reduceren

- 3.5. Beschrijf – indien de geluidbelasting meer bedraagt dan 53 dB (wegverkeerslawaaï) dan wel 55dB(A) (industrielawaaï) dan wel 58 dB(A) (railverkeerslawaaï) – op welke wijze invulling wordt gegeven aan een akoestisch gunstige indeling van de verblijfsruimten, dan wel, indien hieraan niet voldaan kan worden de redenen daarvan.

Er is nog geen ontwerp beschikbaar van de geprojecteerde woningen

- 3.6. Er dient een beschrijving, schetstekening en uitvoeringsplan te worden toegevoegd van de geluidafschermende voorziening tussen weg en geluidgevoelige bestemmingen, indien deze voorziening vereist is om de in het verzoek begrepen hogere waarde(n) te waarborgen

Niet van toepassing

Bijlagen:

Allen onderdeel uitmakend van het voorontwerp bestemmingsplan Kerkdwarsweg te Cothen:

X rapportage akoestisch onderzoek;

X een verklaring dat maatregelen ter bescherming van het binnenniveau zullen worden getroffen;

- ☐ een schetstekening van de wijze waarop invulling wordt gegeven aan een akoestisch gunstige indeling van de verblijfsruimten (indien van toepassing);
- ☐ een beschrijving, schetstekening en uitvoeringsplan van de geluidafschermende voorziening tussen geluidsbron en geluidgevoelige bestemmingen, indien deze voorziening vereist is om de in het verzoek begrepen waarden te waarborgen;

X een situatietekening van de onderzoekslocatie met inbegrip van de omgeving waarop alle geluidbronnen zijn aangegeven waarvoor geldt dat de wettelijke geluidzones de onderzoekslocatie overlappen;

X een kaart van het bestemmingsplan met bijbehorende verklaring (niet bij een artikel 19 WRO-procedure)

- ☐ financiële onderbouwing voor het wel of niet treffen van geluidreducerende maatregelen;

X ruimtelijke onderbouwing.

Bijlage 3: Separate bijlagen

- Kavelpaspoorten locatie brandweerkazerne, SVP architectuur en stedenbouw, 5 juli 2010
- Verkennend bodemonderzoek Voormalige brandweerkazerne Kerkdwarsweg 2 Cothen, PJ Milieu BV, 29 juni 2010.
- Asbestinventarisatie (type a) en bedrijfspanen, voormalige brandweerkazerne Kerkdwarsweg 2 Cothen, PJ Milieu BV, 6 juli 2010.
- Advies natuurwaarden Brandweerkazerne te Cothen, BügelHajema Adviseurs, 2 augustus 2010.
- Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, Brandweerkazerneterrein Cothen, gemeente Wijk bij Duurstede, juli 2010.