

Gemeente Wijk bij Duurstede
Bestemmingsplan Oranjehof

Toelichting, regels en plankaart

12 januari 2010

Kenmerk 0352-01-T02
Projectnummer 0352-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
3.	Relevant beleid	5
3.1.	(Inter)nationaal beleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
4.	Toekomstige situatie	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Multifunctionele accommodatie	15
4.3.	Woningbouw	17
4.4.	Landgoed	18
4.5.	Sportcomplex	18
4.6.	Verkeer	19
4.7.	Rode contour	21
5.	Milieu- en overig onderzoek	23
5.1.	Bodem	23
5.2.	Archeologie	24
5.3.	Waterhuishouding	25
5.3.1.	Bestaande knelpunten	25
5.3.2.	Rioolstelsel en waterkwaliteit	26
5.3.3.	Toekomstige inrichting	27
5.3.4.	Vertaling naar bestemmingsplan	30
5.3.5.	Proces van de watertoets	30
5.4.	Flora en fauna	31
5.4.1.	Verkennd ecologisch onderzoek	31
5.4.2.	Ringslang	32
5.5.	Geluid	33
5.6.	Luchtkwaliteit	35
5.7.	Veiligheid	35
6.	Juridische planbeschrijving	37
6.1.	Algemeen	37
6.2.	Bestemmingsplan	37
6.3.	Plansystematiek	37
6.4.	Regels	37
7.	Uitvoerbaarheid	41

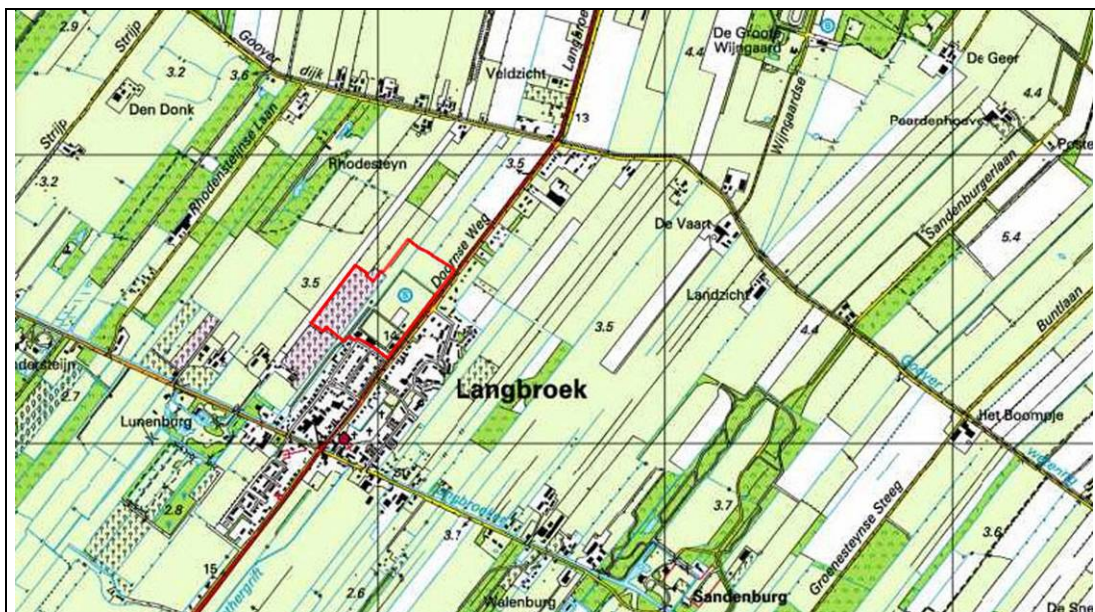
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1. Inleiding

De gemeente Wijk bij Duurstede heeft samen met initiatiefgroepen en organisaties uit Langbroek gewerkt aan de ontwikkeling van een plan, waarbij het sportcomplex van SVL wordt verplaatst en vernieuwd en een woon-zorgcomplex op de huidige plek van de sportvelden wordt gebouwd. Op de begane grond van het woon-zorgcomplex zou dan tevens ruimte zijn voor het dorpshuis, de bibliotheek, kinderopvang, een supermarkt en andere voorzieningen. Het gaat om circa 40 zorgwoningen met een dorpsplein en daaromheen circa 70 woningen voor verschillende doelgroepen. Ook is voorzien in het aanleggen van een landschapspark met paden naar het buitengebied op de plek van het huidige productiebos.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkelingen in het plan-
gebied.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied.



Afbeelding 2: Bestaande situatie.



2. Bestaande situatie

Langbroek ligt op één van de flanken van de Utrechtse Heuvelrug en is ontstaan op de kruising van de Doornseweg en de Langbroekerdijk. Deze flank van de Utrechtse Heuvelrug wordt gekenmerkt door een reeks van nederzettingen en kastelen die evenwijdig aan de stuwwalhellingslijn zijn gesitueerd. De Langbroekerdijk met daarlangs dorpen en kastelen, ligt in de overgangszone tussen het rivierlandschap en de hoger gelegen heide/bosgronden. Deze dorpen en kastelen waren door ruit- en jachtpaden verbonden met de hoger gelegen heidegronden bovenop de Utrechtse Heuvelrug. Een voorbeeld hiervan is de laan vanuit het landgoed Lunenburg. Door de kavels dwars op de hoogtelijnen te leggen ontstond er een betere ontwatering. Bovenop de stuwwal was het dikwijls te droog terwijl dicht bij de rivier het erg nat was. Toen het bouwland steeds schaarser werd, vond er erfsplitsing plaats. Hierdoor zijn de smalle lange kavels ontstaan. Naderhand zijn deze stroken verder ingevuld door akker- en boscomplexen. In de vorige eeuw is het landschap verder verdicht met boscomplexen waardoor er een fraaie coulissewerking ontstaat.

Op de kruising van de Doornseweg en de Langbroekerdijk zijn een restaurant en andere voorzieningen gevestigd. Het dorpsplein voor de kerk ligt iets naar het oosten. De latere uitbreidingen hebben vrijwel altijd dezelfde oriëntatie als het landschap. De typologie en verkaveling verschilt met name in de buurten die in de jaren tachtig en aan het eind van de jaren negentig aan de westzijde van het dorp zijn gerealiseerd.

Landschappelijk wordt het plangebied gekenmerkt door de kleinschalige ruimtes tussen de groencomplexen en doorzichten naar het landschap. De sportvelden worden omgeven door houtwallen die worden gevormd door grote bomen met daaronder dichte bosschages. Hierdoor ontstaan grote open 'kamers' waarin de voetbalvelden en tennisvelden liggen. De tennisvelden zijn daarbinnen weer omzoomd door een haag: 'een kamer binnen de kamer'. Binnen de grote kamer ligt ook het clubgebouw van de vereniging. Het dorps huis en de school vormen in de huidige situatie de bebouwde grens van de noordzijde van het dorp.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Doornseweg. De akker ten noorden van het huidige sportcomplex vormt de noordelijke grens van het plangebied. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door een smalle akker naast de sportvelden en het populierenbos. Dit populierenbos vormt samen met de Marijkelaan de zuidelijke begrenzing van het plangebied.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie voor het grootste deel uit het sportveldencomplex van de voetbalvereniging SVL. Een ander belangrijk deel van het plangebied bestaat uit het productiebos. Het productiebos ligt op twee kavels die passen in het verkavelingspatroon van het omringende landschap. De noord-zuid richting wordt in het plangebied door verschillende sloten benadrukt. Dit bos wordt gekapt. Tussen de sportvelden en het productiebos ligt een lange smalle kavel grasland met een schuur. Deze schuur wordt ten behoeve van de planvorming verplaatst. Aan de noordzijde bestaat het plangebied uit diverse kavels grasland.

De sportvelden worden omzoomd door hoog opgaand groen dat in het noorden een groene dorpsrand vormt. Rondom het huidige oefenveld van de voetbalvelden staan 5 zendmasten. Deze masten dienen in de huidige situatie ook als masten voor de verlichting van het veld. De masten steken ver boven de bomen rondom het complex uit.

Tussen de woonbebouwing aan de Marijkelaan en de sportvelden bevindt zich ter hoogte van de Doornseweg een parkeerterrein ten behoeve van onder andere de sportvelden. Ten westen daarvan staan de Piet de Springerschool en het dorpshuis De Toekomst. Het dorpshuis en de school vormen in de huidige situatie de bebouwde grens van de noordzijde van het dorp.

3. Relevant beleid

3.1. (Inter)nationaal beleid

Habitat- en Vogelrichtlijn

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden. Het plangebied en de omgeving daarvan zijn niet aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn.

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

▪ Nationale landschappen

In de nota heeft het rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén daarvan is het Rivierengebied. Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke

en nationaal kenmerken de landschapskwaliteiten, en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor nationale landschappen (twintig in totaal) geldt het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling': mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits'-principe), zijn ruimtelijke ontwikkelingen binnen die landschappen mogelijk.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven op een kaart in de Nota Ruimte. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun streekplannen en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het Rivierengebied kent volgens de Nota als kernkwaliteiten:

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

De bebouwing vormt een afronding van de bebouwde kom van Langbroek. De uitbreiding is niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Rivierengebied niet aan.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère staat het beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch en het (te verwachten) archeologisch erfgoed beschreven. Uit de kaarten bij de nota blijkt dat de bouwlocatie binnen het 'Kromme Rijngebied en Heuvelrug' ligt. Dit gebied wordt gekenmerkt door een aantal gave landschapstypen naast elkaar, bestaande uit de zuidrand van de Utrechtse Heuvelrug, een natte overgangszone van de Langbroekerwetering en het zwak golvende rivierenlandschap van de Kromme Rijn waar zich de nog onbedijkte Kromme Rijn doorheen slingert.

De zuidzijde van de Heuvelrug wordt gekenmerkt door de 19e-eeuwse Lustwarande met vele landgoederen in landschappelijke stijl. Op de Heuvelrug tonen veel zichtbare monumenten zoals grafheuvels, celtic fields sporen van vroegere bewoning van het stuwwallandschap. (...) Op de overgang naar het rivierenlandschap ligt een natte zone die wordt gekenmerkt door een strokenverkaveling, karakteristiek voor veen- en cope-ontginningen. De Langbroekerwetering werd in de 13e eeuw gegraven voor de afwatering van dit veengebied. Veel kavels zijn later

bebost waardoor het gebied een unieke besloten verschijningsvorm heeft, van lange smalle bosstroken dwars op de Heuvelrug, afgewisseld met smalle open graslandstroken. De oorsprong van de talrijke kastelen en landgoederen voert terug op de ridderhofsteden die vanaf de 13e eeuw in dit gebied werden opgericht. (...) Individuele of collectieve occupatie van oeverwallen van de voormalige (Kromme) Rijn heeft plaatsgevonden voor en na bedijking vanaf de 13e eeuw. Het Kromme Rijngebied is sinds de (late) ijzertijd intensief bewoond.

Gelet op de bestaande situatie vormen de geplande ontwikkelingen op het perceel geen bedreiging voor de in de Nota omschreven waarden.

Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun streekplannen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt buiten de EHS.

Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

Natuurbeleid - Flora- en faunawet

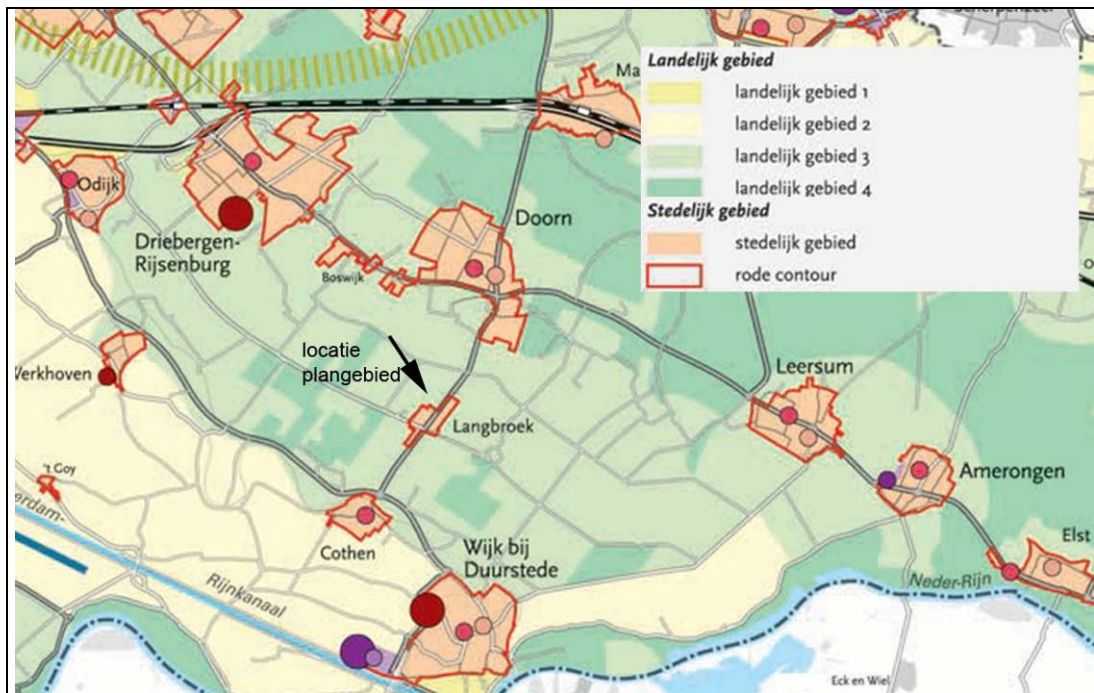
De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht

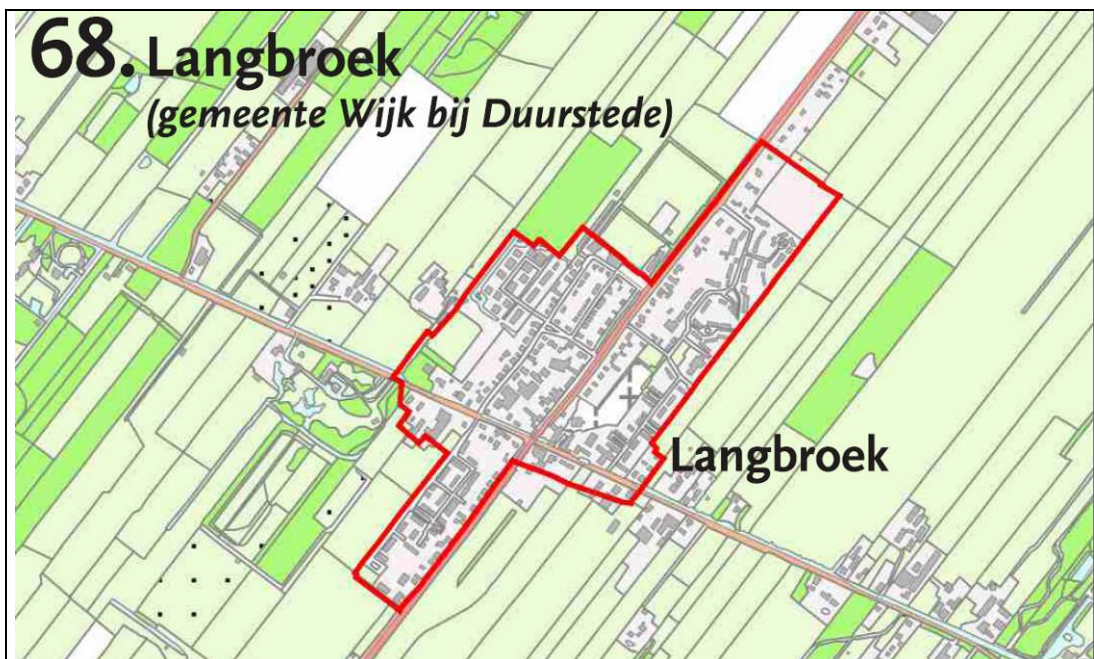
Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. De provincie zal naar verwachting medio 2009 de structuurvisie en een daarbij behorende verordening vaststellen. Tot die tijd hebben de bestaande streekplannen de status van structuurvisie.

Afbeelding 3: Uitsnede streekplankaart.



Op de plankaart heeft de bouwlocatie, die buiten de rode contour ligt, de aanduiding 'Landelijk gebied 3'. In dit gebied staat verweving van functies centraal. Landelijk gebied 3 wordt in het streekplan getypeerd als een: "Afwisselend en landschappelijk waardevol gebied met verweving van landbouw, natuur, recreatie en in enkele gevallen zeer extensieve woonmilieus; het kan gaan om zowel verweving op perceelsniveau als om een mozaïek van gescheiden functies."

Afbeelding 4: Rode contour.



Afbeelding 5: Nieuwe rode contour.



De rode contouren worden in beginsel strikt gebruikt om het landelijk gebied zo min mogelijk aan te tasten. Om te kunnen inspelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen zijn in het streek-

plan twee vormen van flexibiliteit mogelijk: de zogenoemde touwtjesmethode en de afwijkingsbevoegdheid. In dit geval wordt de touwtjesmethode toegepast.

Bij de touwtjesmethode wordt aansluitende overschrijding van de contour toegestaan, mits elders een gelijkwaardige, voor bebouwing geschikte locatie wordt geschrapt (oppervlakteneutraal). Deze methode kan door gedeputeerde staten worden toegepast indien dit planologisch inpasbaar is.

Uit afbeelding 4 blijkt dat de sportvelden ook in de huidige situatie al buiten de rode contour liggen. Om ter plaatse van de sportveldenlocatie woningbouw mogelijk te maken is aan gedeputeerde staten verzocht om de touwtjesmethode toe te passen. Op 30 juni 2009 hebben gedeputeerde staten hiermee ingestemd. In afbeelding 5 is de nieuwe rode contour aangegeven.

Een deel van het plangebied is gesitueerd binnen het in het streekplan aangewezen Stiltegebied Beverweerd/Rijsenburg. Uitvoering van het beleid ten aanzien van stiltegebieden vindt plaats via de milieuhygiënische lijn van vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer en de Provinciale Milieu Verordening (PMV). Op basis van de aanwijzing als stiltegebied is een aantal activiteiten niet toegestaan en nieuwe geluidgevoelige bestemmingen uit deze stiltegebieden te worden geweerd.

Nota Capaciteit Woningbouwlocaties 2008

De Nota Capaciteit Woningbouwlocaties 2008, die op 26 augustus 2008 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten, geeft een indicatie van het aantal woningen dat er in de toekomst op een bepaalde locatie in de provincie Utrecht gebouwd gaat worden. Monitoring van de ontwikkelingen in de woningbouw laat zien in hoeverre de taakstellingen over woningbouw uit het streekplan ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Ten aanzien van de locatie Oranjestad staat in deze nota aangegeven dat hier in de jaren 2011 tot en met 2013 respectievelijk 40, 35 en 28 woningen zullen worden gerealiseerd.

3.3. Gemeentelijk beleid

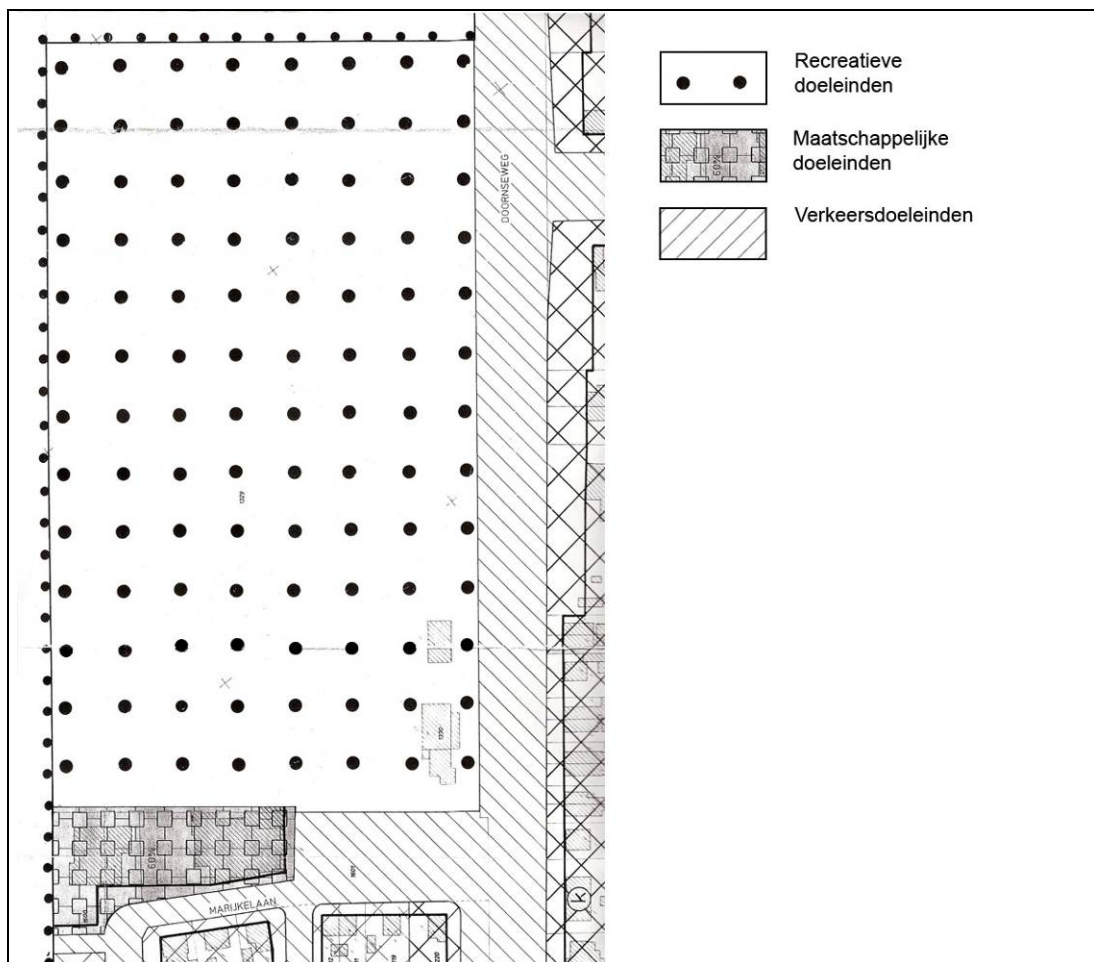
Bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden op dit moment twee bestemmingsplannen te weten het Bestemmingsplan Nederlangbroek 1992 en het Bestemmingsplan Buitengebied 2003.

▪ Bestemmingsplan Nederlangbroek 1992

In het bestemmingsplan Nederlangbroek, dat op 9 november door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Langbroek is vastgesteld, hebben de sportvelden de bestemming "Recreatieve doeleinden". Van het bestemmingsvlak mag ten hoogste 3% worden bebouwd. De school en het dorps huis hebben de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". De Marijkelaan en de parkeerplaatsen zijn bestemd als "Verkeerdoeleinden" (zie afbeelding 6).

Afbeelding 6: Fragment bestemmingsplan Nederlangbroek.



▪ Bestemmingsplan Buitengebied 2003

Voor het noordelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 2003" dat op 16 november 2004 door de gemeenteraad van Wijk bij Duurstede is vastgesteld (zie afbeelding 7). Het perceel heeft hierin de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschapswaarden" en heeft de aanduidingen 'open landschap' en 'karakteristiek verkavelingspatroon (copeverkaveling)'. Binnen deze bestemmingen is het niet toegestaan om sportvelden te realiseren.

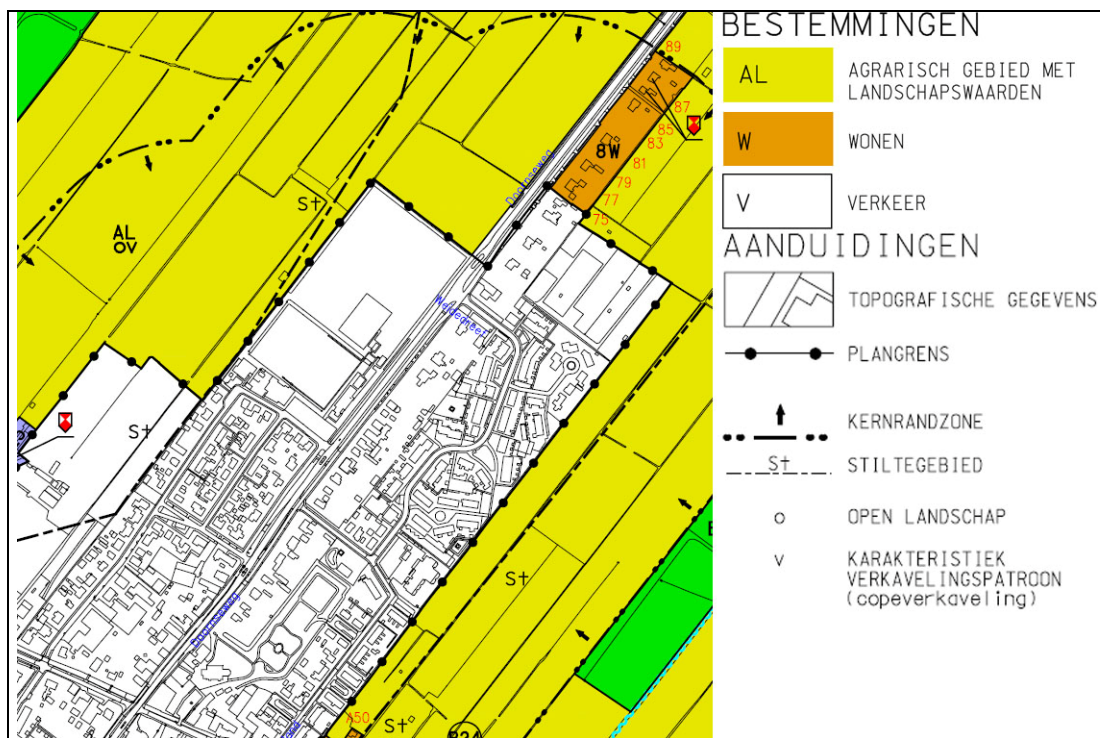
Woonvisie

De gemeenteraad van Wijk bij Duurstede heeft op 3 mei 2004 de Woonvisie 2004 - 2007, Leefbaar en vitaal¹ opgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat wonen volop in beweging is. De woningvraag is de laatste jaren sterk veranderd als gevolg van het toenemende aantal oudere

¹ Companen, Woonvisie 2004 - 2007, Leefbaar en vitaal, Arnhem, Projectnr. 352.82/pl, 3 mei 2004

huishoudens, de wens om te kopen, de wens tot meer keuzemogelijkheden, de regionale oriëntatie op de woningmarkt, de roep om kwaliteit, veiligheid, ruimte in en om de woning, enzovoort. Deze tendensen zullen ook de komende jaren blijven spelen.

Afbeelding 7: Fragment bestemmingsplankaart Buitengebied 2003.



In toenemende mate is de huisvesting van onder andere de starters in de gemeente Wijk bij Duurstede problematisch, met als gevolg dat steeds meer jongeren uit de gemeente vertrekken. Doel is deze ontgroening in te perken. Maar ook andere groepen bewoners vragen om meer woonkwaliteit. Zo willen senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Tussen de jongeren en senioren zit een brede leeftijdscategorie waarvan een flink aantal ook een volgende stap in de wooncarrière wil maken.

Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw heeft de gemeente flink gebouwd, voor de eigen inwoners maar ook voor inwoners uit de regio. De afgelopen jaren is de bouwproductie sterk teruggefallen en in het Ontwerp-Streekplan Utrecht 2005-2015 wordt voor de gemeente uitgegaan van zeer beperkte nieuwbouw in de komende jaren. Dit baart de gemeente ernstige zorgen. Nu nog is sprake van vitale en leefbare dorpen, maar het is van belang die vitaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen. In de Woonvisie wordt aandacht besteed aan de kwaliteit van wonen voor jong en oud, zodat de kernen Cothen, Langbroek en Wijk bij Duurstede 'leefbaar en vitaal' blijven.

Afbeelding 8: Woonbehoefte Langbroek.

Omvang eigen woningbehoefte 2005-2014			Tekort: 100
Behoefte aan nultredenwoningen in de huursector tot en met 2018	Vraag: 90	Aanbod: 60	Tekort: 30
Behoefte aan woonzorgwoningen tot en met 2018	Vraag: 20	Aanbod: -	Tekort: 20

Het aandeel huurwoningen in Langbroek is 21% en ligt flink onder het gemeentelijk gemiddelde (35%). Deze woningen worden via het regionaal aanbodsysteem toegewezen. De bouw- en woontechnische kwaliteit van de huurwoningen is over het algemeen goed. Om die reden is het niet noodzakelijk om woningen te herstructureren. De samenstelling van de voorraad huurwoningen sluit echter niet optimaal aan op de samenstelling die in de toekomst gewenst is. Door de vergrijzing bestaat er meer behoefte aan geschikte seniorenwoningen. Het huidige aanbod omvat ongeveer 60 0-treden-huurwoningen. Dit betekent dat in de komende 15 jaar nog ongeveer 30 van dergelijke huurwoningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Dergelijke woningen dienen bij voorkeur op inbreidingslocaties in de nabijheid van het te realiseren wijk-zorgsteunpunt te worden gerealiseerd. Tevens zal bij mogelijke nieuwbouw ook aandacht zijn voor het realiseren van goedkope koopwoningen.

Afbeelding 9: Differentiatie (prijspeil 2004).

Aandeel in het bouwprogramma		
Huur		30-35%
Eengezins		0%
Multifunctionele huur	< € 454,=	15-20%
	> € 454,=	15-20%
Koop		65-70%
Eengezins	< € 160.000,=	5-10%
	< € 275.000,=	20-25%
	> € 275.000,=	10-15%
Appartement	< € 160.000,=	0-5%
	< € 275.000,=	10-15%
	> € 275.000,=	5-10%
Bouwkavels		
Kavels < 250 m ²		0%
Kavels > 250 m ²		20%

Om adequaat in te kunnen spelen op eventuele bouw mogelijkheden die nog ontstaan, wordt voor Langbroek een woningdifferentiatie (zie afbeelding 9) weergegeven. De gemeente streeft dan naar nieuwbouw van huurwoningen voor met name senioren en koopwoningen voor gezinnen met kinderen die in Langbroek wonen en een verbetering van hun woonsituatie willen realiseren (doorstroming).

De aanvullende behoefte aan 30 nultredenwoningen zal met name ingevuld moeten worden op locaties die beschikbaar komen door herstructurering. Woningstichting Volksbelang en de gemeente zullen nagaan welk(e) complex(en) eengezinshuurwoningen in aanmerking komen voor sloop en vervangende nieuwbouw in de vorm van circa 15 multifunctionele nultredenwoningen

die voldoen aan de kwaliteitseisen van onder meer senioren. Voorts zet de gemeente in op het benutten van een inbreidingslocatie voor het realiseren van een woonzorgcomplex met verpleeghuiscapaciteit in Langbroek.

De woonvisie is voor de verplaatsing van de sportvelden van indirect belang, omdat de huidige locatie van de sportvelden zal worden gebruikt voor de realisatie van woningbouw.

Notitie 'Kansen voor starters op de woningmarkt'

De gemeenteraad heeft op 22 april 2008 de notitie 'Kansen voor starters op de woningmarkt' vastgesteld. Deze notitie is opgesteld in overleg met Woningbouwstichting Cothen en Woningstichting Volksbelang, omdat het de afgelopen jaren voor starters op de woningmarkt steeds moeilijker is geworden om tot de woningmarkt toe te treden door hoge huizenprijzen en lange wachttijden.

Met deze notitie wil het gemeentebestuur de positie van de woningzoekenden in Wijk bij Duurstede en met name de starter op de woningmarkt te verbeteren. Daarom is er besloten tot de volgende acties:

- het verhogen van de woningbouwproductie;
- streven naar het bouwen van 25 woningen per jaar voor starters;
- het bouwen van 40% 'levensloopbestendige' woningen voor de doorstroming;
- het bouwen van 15% middeldure twee-onder-een-kapwoningen voor de doorstroming;
- jaarlijks aanwijzen van locaties voor de bouw van starterswoningen;
- bij toewijzing van starterswoningen vooral richten op lokale woningzoekenden.

4. Toekomstige situatie

4.1. Algemeen

Om de vitaliteit van en de leefbaarheid in Langbroek te behouden en versterken heeft een groep bewoners het initiatief genomen om enquêteonderzoek te doen naar de mogelijkheid van een Woonzorgcomplex (WoZoCo) in Langbroek. Uiteindelijk heeft dit in februari 2007 geresulteerd in de onderhavige locatie als plek voor een multifunctionele accommodatie (MFA) met daarin de zorg- en aanleunwoningen in het WoZoCo en mogelijke detailhandel-, zorg- en welzijnsactiviteiten.

De uitbreiding van het dorp met woningen en voorzieningen sluit aan op het dorpse wonen in en het stratenpatroon van Langbroek. Daarbij zal het stratenpatroon van de aangrenzende buurt (Margrietlaan, Irenelaan en Beatrixlaan) worden afgerond. Deze lanen liggen in de richting van het oorspronkelijke verkavelingspatroon. Langs de Doornseweg wordt de lintbebouwing in het plangebied doorgetrokken. Hierdoor maakt de uitbreiding deel uit van het dorp en versterkt zo het landelijke karakter van Langbroek.

4.2. Multifunctionele accommodatie

Centraal binnen de uitbreidingslocatie liggen aansluitend op de school de voorzieningen met appartementen. Deze multifunctionele accommodatie (MFA) bevat een woonzorgcomplex met 25 zorgappartementen, dorps huis, supermarkt en ruimtes voor een zorgorganisatie. Deze zorgorganisatie biedt dienstverlening en ondersteuning aan kinderen en volwassenen op het gebied van wonen, werken, dag- en vrijetijdsbesteding en het is tevens een opleidingscentrum. Daarnaast biedt de MFA nog ruimte voor 15 nul-tredenwoningen. Rondom de MFA staan diverse woningen in een dorpse setting.

Om de MFA in de sfeer van het dorp te laten passen dient het complex ruimtelijk opgedeeld te zijn in kleinere aan elkaar geschakelde volumes. Nabij de school is het complex twee lagen hoog waarbij de tweede laag de vorm krijgt van een kap met balkons en ramen. Aan de zijde van het plein is het complex maximaal drie lagen hoog waarbij ook de bovenste laag uitgevoerd wordt als een kap met daarin buitenruimten en raampartijen.

De verschillende voorzieningen hebben een sterke relatie met elkaar. Zo wil de zorgorganisatie mensen in het complex opleiden om bij de supermarkt te kunnen werken. Ook het WoZoCo zal ruimtes gaan delen met het Dorps huis. Deze onderlinge relaties worden bij de architectonische uitwerking nader onderzocht, waarbij gekeken wordt waar de verschillende functies hun plek krijgen.

Afbeelding 10: Toekomstige verkaveling.



Vanuit de verkaveling lijkt voor de supermarkt een plek aan het plein nabij de entree van de buurt vanaf de Doornseweg ideaal. In relatie tot de school moet ook gekeken worden naar een functionele en mogelijk ruimtelijke relatie. Er kan gedacht worden aan een bibliotheek die onderdeel is van het Dorpshuis. Het is wenselijk om bij het maken van de plannen voor de MFA na te denken over de functionele en ruimtelijke relatie met de school. Hierdoor wordt de school niet alleen ruimtelijk maar ook architectonisch bij de nieuwe ontwikkeling betrokken. Een eventuele gebouwde verbinding tussen de school en de MFA kan daarbij verder gaan dan alleen een nieuwe deur in de school.

Het Dorpshuis behoudt in de plannen zoveel mogelijk zijn huidige functies.

4.3. Woningbouw

De uitbreiding krijgt een ruime traditionele opzet waarbij verschillende woningtypes gemengd door elkaar voorkomen. Hierbij zijn de woningen op de straat gericht en grenzen achtertuinen aan elkaar. Naast vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap-woningen en rijwoningen biedt het plan ook ruimte voor appartementen. Ten behoeve van de schaal van het dorp en de bebouwing wordt gesteld dat grotere volumes als appartementencomplexen en langere rijen woningen ruimtelijk opgedeeld moeten worden. Zo komen in de verkaveling geen rijen langer dan 7 woningen voor en zal de voorgevelrooilijn van de bouwblokken aan weerszijden van de MFA verspringen.

De lintbebouwing langs de Doornseweg wordt in vergelijkbare vorm doorgetrokken in het plangebied. In de verkaveling is langs de Doornseweg gekozen voor vrijstaande woningen op ruime kavels. Dit versterkt het beeld van het lint en daarmee de landelijke uitstraling van het dorp.

De laan vanaf de Doornseweg richting het nieuwe landgoed zal een sterke begeleiding met rijwoningen en aan het plein beneden/bovenwoningen voor starters krijgen. Op de hoek met de Doornseweg en op de hoek met het landgoed krijgt de laan verbijzonderingen door vrijstaande woningen op ruime kavels. Aan de kant van de Doornseweg maakt de vrijstaande woning deel uit van de lintbebouwing langs de Doornseweg. Aan de zijde van het landgoed vormt de vrijstaande woning een overgangselement naar het landgoed. Rondom de multifunctionele accommodatie is gedacht aan verschillende woningtypen die de dorpse sfeer benadrukken. Zo zijn er twee-onder-een-kap-woningen en rijwoningen getekend. Aan de Marijkelaan staan, aansluitend op de bestaande woningen, vrijstaande woningen. Ook tegenover het landgoed zijn vrijstaande woningen geprojecteerd.

In afbeelding 11 is het woningbouwprogramma op basis van het stedenbouwkundig plan opgenomen.

Afbeelding 11: Woningbouwprogramma.

Woningtype	Aantal	Percentage
<i>Appartementen</i>		
▪ zorgappartementen	25	21,4%
▪ nultreden appartementen	15	12,8%
subtotaal	40	34,2%
<i>Woningen</i>		
▪ be/bo-woningen	10	8,5%
▪ starterswoningen	14	12,0%
▪ rijwoningen	14	12,0%
▪ twee-onder-éénkap woningen	14	12,0%
▪ landgoedwoningen	2	1,7%
▪ vrijstaande woningen	23	19,7%
subtotaal	77	65,8%
TOTAAL	117	100,0%

4.4. Landgoed

Het nieuwe landgoed² ligt voor een groot deel op de plek van het productiebos. Rondom twee lanen staan in een groene setting twee vrijstaande woningen. Het groen van het landgoed dient als uitloopgebied voor het dorp en bevat een grote waterpartij die kansen biedt voor natuurontwikkeling. Door het landgoed ligt, in het verlengde van de Bernhardlaan, een nieuwe laan die samen met de Bernhardlaan en een mogelijke doortrekking ervan richting de Langbroekerwetering, een nieuwe landschappelijke lijn vormt die een historische verwijzing is naar de oude jachtlaan van landgoed Lunenburg. Het nieuwe landgoed vormt net als De Boomgaard een zelfstandig cluster aan de noordwestzijde van het dorp. De twee clusters worden gescheiden door een brede waterpartij. Door het landgoed lopen diverse wandelpaden die aansluiten op mogelijk nieuwe wandelverbindingen richting de Langbroekerdijk en de Gooyerdijk.

Het landgoed ligt tevens in het Stillegebied Beverweerd/Rijsenburg. Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die een bedreiging vormen voor de rust in het stillegebied.

4.5. Sportcomplex

De bestaande sportvelden worden verplaatst naar het noorden en vormen met de groene omzoming een groene overgang naar het landschap. De sportvelden bestaan uit voetbalvelden en tennisvelden. In de verkaveling zijn drie voetbalvelden opgenomen. Twee van de voetbalvelden voldoen aan de normen van de KNVB voor een wedstrijdveld. Het derde veld is bijna zo groot als een wedstrijdveld en ook inzetbaar als wedstrijdveld. Naast de drie voetbalvelden zijn drie tennisvelden in het complex opgenomen. Net als in de huidige situatie worden de velden omzoomd door een haag. Zo vormen zij een zelfstandige eenheid binnen de nieuwe groene kamer van de sportvelden.

² De term landgoed wordt in dit verband als stedenbouwkundige metafoor gebruikt. Er is derhalve geen sprake van een 'nieuw landgoed', zoals de provincie Utrecht dat in haar beleid mogelijk maakt.

Het complex kent door de vorm van de sportvelden een functionele opzet. Het sportgebouw met de kantines, kleedruimtes en de sportzaal markeert de begrenzing van het complex. De sportzaal krijgt een functie voor het hele dorp. Zo krijgen de leerlingen van de scholen gymles in de sportzaal. Bij de uitwerking van het sportgebouw moeten de kantines zo gepositioneerd worden dat er vanuit de kantine of het bijbehorende terras zicht is op het hoofdveld. De gebouwen hebben tevens een functie als geluidwering voor de geluiden van de tennisbaan in de richting van de woningen.

Het sportcomplex is bereikbaar via een ontsluiting nabij de Doornseweg. In het verlengde van de bebouwing ligt een nieuw parkeerterrein voor onder andere het sportcomplex.

Bij het verplaatsen van het sportcomplex moeten ook de zendmasten verplaatst worden. Voorgesteld wordt de vijf masten te vervangen door één hogere mast die bestaat uit een vakwerkconstructie. Ruimtelijk heeft één meer transparante mast een minder storend effect dan vijf solide kortere masten. Deze mast is zo ver mogelijk van de Doornseweg geprojecteerd om het directe zicht erop bij het naderen van het dorp zo beperkt mogelijk te houden. In de plannen staat de mast ten westen van de tennisvelden op het sportcomplex.

Om het sportcomplex wordt een windsingel geplaatst. Deze geeft het complex een besloten karakter. Door de rand loopt een wandelverbinding naar het park. Vanaf dit pad is zicht op het fraaie coulissenlandschap mogelijk. Het pad vormt een deel van een informele wandelroute rond en door het dorp.

4.6. Verkeer

Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied zal een nieuwe aansluiting op de Doornseweg worden gerealiseerd. De bestaande aansluiting van de Marijkelaan op de Doornseweg komt hiermee te vervallen. Vanaf de ontsluiting van de Doornseweg naar het nieuwe landgoed komt een weg richting het sportcomplex. Aan deze weg is ook het parkeerterrein ten behoeve van onder andere het sportcomplex gesitueerd. De bestaande woonstraten in het dorp zullen worden verlengd in het plangebied. Hierdoor wordt de aansluiting van de twee buurten helder vormgegeven.

Bevoorrading MFA

De bevoorrading van de voorzieningen in de MFA vinden gemiddeld eenmaal per dag plaats. Hierbij moet de overlast voor de buurt minimaal zijn. Achteruitrijden door vrachtwagens is daarbij om veiligheidsredenen minder gewenst. In het plan is het mogelijk dat de vrachtwagen via het plein rond kan rijden. Zo kan de vrachtwagen met het laden en lossen op het plein staan zonder dat het overige verkeer daar hinder van ondervindt.

Fietsers en voetgangers

Over het landgoed zullen wandelpaden worden aangelegd. Een ander belangrijk wandelpad loopt rondom de sportvelden.

Het plein is ook het domein van de voetganger en krijgt daarom een woonerfregime. Hier zijn de auto en fietser te gast. De fietsers maken gebruik van de woonstraten. Alleen tussen het landgoed en De Boomgaard zal een fietspad worden aangelegd. Dit fietspad heeft tevens een functie als noodontsluiting voor de hulpdiensten.

De oversteekbaarheid van de Doorseweg krijgt in de plannen bijzondere aandacht. Er zal bij het ontwerp van de aansluiting op de Doornseweg rekening worden gehouden met veilige oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers. Deze verbeterde oversteekplaats krijgt een plek nabij de huidige aansluiting van de Marijkelaan op de Doornseweg. Ook het doorgaande fietsverkeer van Cothen naar Doorn steekt hier over.

Vanaf de Marijkelaan wordt ter hoogte van de school tussen de twee-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen in de richting van het landgoedpark een informeel wandelpad aangelegd. Dit pad biedt de mogelijkheid voor een alternatieve wandelroute door de buurt en het park.

Het is mogelijk om van de parkeerplaats van het sportcomplex tussen de woningen door naar het plein te lopen. Hierdoor fungeert de parkeerplaats bij het sportcomplex als overloopgebied voor het parkeren rondom het MFA en vice versa.

De achterpaden bij de woningen worden beëindigd door een berging. Zo hebben de paden maar één entree wat de (sociale) veiligheid ten goede komt.

Parkeren

Voor het woongebied is een parkeerbalans opgesteld, waarin met behulp van de door de gemeente gestelde parkeernormen en geschatte aanwezigheidspercentages is het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend (zie afbeelding 12).

Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is er vanuit gegaan dat er voor de garages bij de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kap-woningen een oprit komt voor 2 auto's. Een dergelijke oprit wordt voor 1,3 parkeerplekken meegeteld. Kortere opritten voor 1 parkeerplek mee.

Op koopavonden doet zich de hoogste vraag naar parkeerplaatsen voor. Uit de berekeningen blijkt dat er een tekort is van 10 parkeerplekken. Dit tekort kan worden opgevangen door de parkeerplekken bij de sportvelden. Voor de sport zelf zijn er ruim voldoende parkeerplekken, waardoor er voor het gehele gebied voldoende is.

Fietsparkeerplaatsen

Rondom het MFA zijn er plekken aangewezen voor fietsenstallingen. De breedte van het trottoir is op deze plekken minimaal 4 meter. Uiteraard zullen er eveneens voor de andere functies in het plangebied voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Afbeelding 12: Parkeerbalans exclusief landgoed.

Functie	aantal	norm	totaal	eigen terrein	openbaar gebied
<i>woningbouw</i>					
▪ vrijstaand	23	2,1	48,3	29,9	18,4
▪ twee-onder-één-kap	14	2,1	29,4	18,2	11,2
▪ rijenwoningen	28	1,7	47,6	0,0	47,6
▪ be/bo-woningen	10	1,0	10,0	0,0	10,0
▪ nultreden appartementen	25	1,0	25,0	0,0	25,0
▪ zorgappartementen	15	0,7	10,5	3,0	7,5
subtotaal			170,8	48,1	122,7
<i>voorzieningen</i>					
▪ supermarkt	400 m² bvo	2,5/100 m² bvo	10,0	0,0	10,0
▪ dorpshuis	750 m² bvo	1,25/100 m² bvo	9,4	0,0	9,4
subtotaal			19,4		19,4
<i>sport</i>					
▪ gymzaal	550 m² bvo	2,0/100 m² bvo	11,0	0,0	11,0
▪ tennisbaan	3 banen	2,0/baan	6,0	0,0	6,0
▪ voetbalveld	1,8 velden	13,0/veld	23,4	0,0	23,4
subtotaal			40,4	0,0	40,4
TOTAAL			230,6	48,1	182,5

Openbaar vervoer

In de nabijheid van het plangebied is een halte van buslijn 56. Dit is een halfuursverbinding tussen Wijk bij Duurstede en Amersfoort.

4.7. Rode contour

In paragraaf 3.2 is geconstateerd dat het bouwplan niet binnen de rode contour van het streekplan ligt. Toch is voor deze locatie gekozen. In de Dorpsvisie Langbroek van 30 januari 2008 wordt geconcludeerd dat De Brink het historisch hart van Langbroek is en blijft. Daarnaast heeft het dorp behoefte aan een levendige voorzieningen-, activiteiten- en ontmoetingsplek die het dorp toekomstbestendig en vitaal maakt. Uitgangspunt is woningen en eventuele voorzieningen voor het hele dorp te concentreren rondom deze ontmoetingsplek: een nieuw dorpsplein.

In de Dorpsvisie worden hiervoor twee mogelijkheden genoemd. Ten eerste ter plaatse van het dorps huis en ten tweede op het huidige bedrijventerrein aan de Margrietlaan. Deze laatste locatie is gezien de uitplaatsingen en dergelijke naar alle waarschijnlijkheid niet snel beschikbaar. De locaties Boomgaard II en volkstuinten die wel binnen de rode contour liggen zijn ieder te klein om de multifunctionele accommodatie aan een dorpsplein te realiseren.

Omdat de urgentie voor dorpsvernieuwing daar is, mede door het WoZoCo en de sportaccommodaties, is in de Dorpsvisie gekozen voor de situering van het nieuwe dorpsplein op de locatie SVL/Marijkelaan. De sportvoorzieningen worden hiertoe geherstructureerd en verplaatst in noordelijke richting. Het nieuwe dorpsplein ligt aan de regionale route, is goed bereikbaar,

zichtbaar en met voldoende parkeergelegenheid, waarbij een dubbel gebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is.

Aan Gedeputeerde Staten van Utrecht zal daarom gevraagd worden om de zogenaamde touwtjesmethode toe te passen en gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid van het streekplan.

In totaal zal 32.650 m² binnen de huidige rode contour worden ingeleverd. Dit betreft de locaties Boomgaard II (17.550 m²) en Volkstuinen (15.100 m²). Het plangebied waar woningbouw wordt gerealiseerd heeft een oppervlakte van 32.540 m². Er resteert derhalve 110 m².

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Bodem

Op grond van artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet dienen gemeenten in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Er is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Tijdens het onderzoek zijn zowel in de bovengrond als de ondergrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK verhoogd aangetoond. In één mengmonster van de zandige ondergrond is barium verhoogd aangetoond ten opzichte van de toetsingswaarde voor nader onderzoek. Verder zijn er in drie mengmonster verontreinigingen aangetroffen die mogelijk te relateren zijn aan bijmengingen met puin en/of kooldeeltjes.

De verhoogde concentraties in de bodem vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en/of het milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt de bodem geschikt geacht voor het (beoogde) terreingebruik. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voor het huidig en toekomstig terreingebruik. Het verrichten van aanvullend onderzoek naar grond en grondwater is niet noodzakelijk.

Per 1 oktober 2008 is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing. Hierin zijn achtergrondwaarden, maximale waarden voor specifiek bodemgebruik en Interventiewaarden gegeven. De streefwaarden voor grond zijn verdwenen en vervangen door bodemfunctieklassen. Dit zal op het gebied van toetsing mogelijk andere resultaten geven.

Een handmatige toetsing van barium aan de nieuwe waarden geeft dan aan dat het in het desbetreffende mengmonster (zand) maximaal gemeten gehalte van 110 mg/kg voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen.

Op basis van diezelfde handmatige toetsing voor PAK geldt in een ander mengmonster een overschrijding van de waarde voor de bodemfunctieklassen wonen. Op basis van de nieuwe Regeling bodemkwaliteit zal dan, ten behoeve van het geschikt maken voor de toekomstige functie wonen, de PAK houdende bovengrond ter plaatse van 8 boringen verwijderd moeten worden. Een nader onderzoek zou de omvang van de overschrijdingen nauwkeuriger in kaart kunnen brengen. Dit kan door het leggen van een raster over de betreffende monsterpunten en daarna de bovengrond per boring te analyseren.

Indien men tot verwijdering van deze grond overgaat, dient het voornemen van de verwijdering te worden gemeld bij de gemeente. Eén en ander kan geschieden door middel van een beknopt plan van aanpak waarin de uitgangspunten en de milieuhygiënische randvoorwaarden van de verwijdering worden weergegeven. Tevens geven wij daarbij in overweging om deze grond elders binnen het plangebied her te gebruiken.

Op basis van de gevonden resultaten wordt een nader bodemonderzoek op de locatie niet noodzakelijk geacht.

³ Consulmij, Verkennend Bodemonderzoek Sportcomplex Langbroek e.o. te Langbroek Gemeente Wijk bij Duurstede, projectnummer HP.08.00084, Hattem, december 2008

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de opgestelde hypothese milieuhygiënisch onverdacht te worden verworpen. De aangetroffen verhoogde gehalten zijn echter van dien aard dat de gehanteerde onderzoeksstrategie niet behoeft te worden herzien.

5.2. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

De gemeente Wijk bij Duurstede neemt met het oog op de vernieuwde nationale wet- en regelgeving haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden. De gemeente Wijk bij Duurstede hanteert ten aanzien van de archeologie op dit moment de volgende werkwijze. Bij het aantreffen van archeologische waarden vindt een waardestelling plaats met inachtneming van de "Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie" ofwel KNA, op grond waarvan een selectieadvies wordt opgesteld. Indien in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, neemt de gemeente/provincie een besluit ten aanzien van de eventuele behoudenswaardigheid van deze waarden (selectiebesluit). Indien de waarden niet behoudenswaardig zijn, zijn geen verdere archeologische maatregelen noodzakelijk. Indien de waarden wel behoudenswaardig zijn, dient te worden bezien welke beheersmaatregelen in de gegeven omstandigheden de meest geëigende zijn. Hierbij genieten bescherming en inpassing de voorkeur. Indien behoud ter plaatse ("behoud in situ") niet mogelijk is, kunnen de archeologische waarden veilig gesteld worden door middel van opgraven of bouwbegeleidend documenteren ("behoud ex situ").

Om de aanwezigheid van archeologische waarden te bepalen is een archeologisch bureau-onderzoek⁴ uitgevoerd. Na raadpleging van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Utrecht (CHS) blijkt het plangebied een lage archeologische verwachting te kennen. Ook grenst het plangebied niet aan de oorspronkelijke, Middeleeuwse ontginningsas van Langbroek, van waaruit het gebied vanaf de (Vroege) Middeleeuwen ontgonnen is door middel van opstrekkende verkaveling en waarlangs

⁴ Archeologic, ArcheoLogic Notitie 403 – Bestemmingsplan Sportvelden Langbroek, gemeente Wijk bij Duurstede, notitie 403, Woerden, 9 september 2008

de Middeleeuwse bewoning gesitueerd was. Het plangebied bevindt zich ten noorden van deze as.

Gezien de lage archeologische verwachting, kan het plangebied volledig vrijgegeven worden voor ontwikkeling.

5.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De gemeente Wijk bij Duurstede heeft in dit kader overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) over de waterhuishouding in het plangebied.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een watertoets⁵ uitgevoerd. De watertoets omvat een uitgebreide beschrijving van het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau en uiteraard het beleid van het HDSR.

5.3.1. Bestaande knelpunten

Het Langbroekerweteringgebied is een bijzonder gebied. Door de ligging op de overgang van de Utrechtse Heuvelrug naar het Kromme Rijn gebied zijn verschillende gradiënten aanwezig: van zand naar klei, van hoog naar laag en van droog naar nat. De natuurlijke variatie in het gebied is daarom groot. Het gebied heeft grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden, en kenmerkt zich door een nauwe verweving van functies: landgoederen, landbouw, natuur en bebouwing.

De verschillende functies in het gebied stellen ook verschillende hydrologische randvoorwaarden. De nauwe functieverweving maakt het moeilijk om voor alle functies een optimale waterhuishouding te ontwikkelen. Het waterschap moet zoeken naar een compromis in het waterbeheer, met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor alle functies. Samengevat zijn de belangrijkste knelpunten in de huidige situatie:

- Voor de landbouw zijn de grondwaterstanden in sommige delen van het gebied te hoog, in andere delen juist te laag. Natschade speelt vooral in het gebied ten zuiden van de Langbroekerwetering, droogteschade vooral in het gebied ten noorden van de Gooyerwetering. Op een aantal locaties in het gebied ervaren grondgebruikers lokale knelpunten in de waterafvoer.
- In het gebied is sprake van verdroging van natuur. Voor de vochtige en natte natuurdoeltypen (nat schraalgrasland, hakhout en griend) zijn de grondwaterstanden veelal te laag. Door verbetering van de waterafvoer voor de landbouw zijn de grondwaterstanden in de afgelopen decennia gedaald en wordt gebiedseigen kwelwater versneld afgevoerd. Voor de drogere natuurdoeltypen in het gebied voldoet de huidige waterhuishoudkundige situatie in het algemeen wel.

⁵ Consulmij, Waterparagraaf Sportcomplex Langbroek e.o. te Langbroek, 9 november 2009

- De bebouwde kernen voldoen in de huidige situatie in het algemeen aan de gestelde hydrologische randvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat er door bewoners op een aantal plaatsen in het gebied (kern van Langbroek en woonwijk in Doorn) toch (grond)wateroverlast wordt ervaren.
- De waterkwaliteit in het gebied voldoet niet aan de gestelde normen en ecologische doelen. De nutriëntenconcentraties zijn te hoog, evenals de koperconcentraties. Af- en uitspoeling uit het gebied zelf vormt de belangrijkste bron hiervoor. Inrichting en beheer van de watergangen zijn onvoldoende afgestemd op de ecologische doelen voor de watergangen. In de huidige situatie voldoet het watersysteem aan de werknormen voor wateroverlast uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Kunstwerken

Er zijn geen belangrijke kunstwerken (van regionale betekenis) in het plangebied aanwezig.

Watergangen

In het plangebied ligt in de huidige situatie geen primaire (hoofd)watergang. Een watergang krijgt de status primair als deze watergang voor een veel groter gebied de aan- en afvoer moet regelen (regionale betekenis). De watergang in het plangebied heeft alleen een lokale betekenis.

Grondwatersituatie

De regionale gegevens zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland, DGV-TNO, kaartbladen 31 oost, 32 west, 38 oost, 39 west, Utrecht, september 1978. De grondwatertrap die wordt toegekend is III. Dit betekent een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van < 40 cm-mv en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) van 80 tot 120 cm-mv.

De locatie bevindt zich op circa 1m +NAP (Normaal Amsterdams Peil). De locatie ligt tegen de westrand van het gestuwde gebied van de Utrechtse Heuvelrug in het rivieren en plassen gebied. De bodem bestaat uit een relatief fijnzandige deklaag van de Formatie van Twente met daaronder grof materiaal van de Formaties van Urk, Sterksel en Kedichem. De laatste formaties vormen eveneens de eerste scheidende laag.

Gegeven de grondwaterstromingskaarten van de dienst Grondwaterverkenning TNO is de regionale grondwaterstromingsrichting van het grondwater uit het eerste watervoerende pakket west-zuidwestelijk. Er is sprake van een kwelsituatie ter plaatse.

5.3.2. Rioolstelsel en waterkwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van een gescheiden systeem. De kantine bij de huidige sportvelden is hierop aangesloten. Er zijn geen specifieke bestaande problemen of risico's op het gebied van waterkwaliteit.

5.3.3. Toekomstige inrichting

In de huidige situatie is het gebied nauwelijks verhard. Na realisatie van het plan zal hemelwater van verharde oppervlaktes worden afgekoppeld en naar het oppervlaktewater worden afgevoerd.

Door het plan in Langbroek neemt het verharde oppervlakte in het stedelijk gebied toe met 20.910 m². Sportvelden worden hierbij tevens als verhard oppervlak gerekend (het drainagewater stroomt direct af naar het oppervlaktewater).

Afbeelding 13: Verhard oppervlak.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
<i>Sportvelden</i>	25.122	24.293
Verharding daken	2.025	10.690
Verharding wegen	3.397	16.471
Totaal:	30.544	51.454

Voor dit plan wordt het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen.

De bestaande open waterberging mag niet afnemen (stand still beginsel). Wanneer sprake is van een toename van de verharding, moet de open waterberging binnen het plangebied worden uitgebreid (bergen) om de afvoerpiek op te kunnen vangen, tenzij infiltratie mogelijk is (vasthouden). In het ontwerp voor het nieuwe plan wordt voorzien in een waterplas met een op het verharde oppervlak van het plan afgestemde grootte.

Er mag geen afwenteling van afvoerpieken naar benedenstrooms gelegen gebieden plaatsvinden. Uitsluitend in die gevallen waarin – in overleg met de waterbeheerder(s) – blijkt dat hiertoe geen mogelijkheden binnen het plangebied zijn, moeten afspraken over compenserende maatregelen buiten het plangebied worden gemaakt.

Afbeelding 14: Normering wateroverlast.

Grondgebruik	Maaiveldcriterium	Werknorm NBW
grasland	5%	1 x per 10 jaar
akkerbouw	1%	1 x per 25 jaar
hoogwaardige land- en tuinbouw	1%	1 x per 50 jaar
glastuinbouw	1%	1 x per 50 jaar
bebouwd gebied	0%	1 x per 100 jaar

Voor de toetsing van het beveiligingsniveau tegen wateroverlast, wordt (vooralsnog) uitgegaan van de normering wateroverlast vanuit regionale watersystemen, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In afbeelding 14 is deze normering aangegeven.

Het maaiveldcriterium is het peil waarbij wateroverlast in de laagste delen wordt geaccepteerd.

De maatgevende afvoer van watergangen en poldergemalen in stedelijk en landelijk gebied bedraagt maximaal 1,5 l/s/ha, vermeerderd met eventuele kwel. Indien de natuurlijke omstandigheden dit toelaten, moet de afvoercapaciteit worden beperkt (vasthouden van water in het gebied).

Door het hoogheemraadschap is met behulp van het model Gronam een berekening gemaakt van de minimale benodigde hoeveelheid water in het plangebied van Oranjehof. Berekend is de totale oppervlakte die minimaal nodig is om aan de afvoernorm van 1,5 liter per seconde per hectare te voldoen met een maximale peilstijging van 30 cm. Allereerst is de maatgevende bui bepaald door verschillende buiduren door te rekenen (buiduur van 1, 2, 4 en 8,9 dagen). De maatgevende buiduur is 4 dagen. Hier zijn de verschillende varianten aan getoetst.

Waterberging die meetelt in de berekening is de berging in de recreatieplas zoals deze momenteel in ontwerp ligt en in de afvoerende watergangen. Daarnaast zouden op daarvoor geschikte plaatsen extra mogelijkheden voor waterberging kunnen worden gecreëerd in bijvoorbeeld groenvoorzieningen en bermen (dit hoeft niet al oppervlaktewater te zijn, maar zou ook een laaggelegen overloopgebied kunnen zijn).

De oppervlakteberging kan verder worden vergroot door de sloten rond de sportvelden te verbreden, en indien mogelijk te voorzien van natuurvriendelijke oevers (ondiepe vooroevers). De grotere capaciteit zal zorgen voor een verbetering van de waterkwaliteit en een goede aan- en afvoer van water uit het gebied.

Ook is toepassen van zogenaamde wadi's door de initiatiefnemers benoemd. Een wadi is een (begroeide) laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren of vertraagd tot afvoer kan komen. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval, en draagt bij aan de zuivering van het water.

Een aandachtspunt bij de uitwerking van de afvoer van hemelwater zijn de hoogteverschillen in het plangebied. De peilen moeten zodanig worden ontworpen dat water vanaf de sportvelden en de nieuwbouw onder natuurlijk verval naar de waterplas kan worden afgevoerd.

Gezien de aanwezigheid van sportvelden, kan een verschillende benadering worden gekozen in hoeverre sportvelden als verhard of als onverhard oppervlak meetellen. Ook de wijze van afvoer is bepalend. Hemelwater kan direct vanaf de straat worden afgevoerd naar oppervlaktewater, of via wadi's/greppels (die dan meegerekend worden als wateroppervlak). De resultaten voor elk scenario zijn hieronder weergegeven:

- Indien sportveld met kunstgras of ondiep gedraineerd wordt EN straatverharding direct naar oppervlaktewater wordt afgevoerd, moet er (ten opzichte van het huidige ontwerp) nog 0,35 ha meer water aangelegd worden dan nu al ingetekend is. De 'waterplas' zou moeten worden vergroot, of de sloten rondom sportveld moeten worden verbreed.
- Indien sportveld met kunstgras of ondiep gedraineerd wordt EN straatverharding naar wadi's wordt afgevoerd, moet er nog 0,17 ha meer water aangelegd worden dan nu al ingetekend

is. De 'waterplas' zou moeten worden vergroot, of de sloten rondom sportveld moeten worden verbreed.

- Indien sportveld niet of diep gedraineerd, en velden met gras worden aangelegd EN straatverharding naar wadi's afgevoerd worden, is er in het huidige plan meer dan voldoende waterberging aangelegd.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan is nog geen keuze gemaakt; het bestemmingsplan maakt alle scenario's mogelijk.

Kunstwerken

Er zijn geen belangrijke kunstwerken (van regionale betekenis) in het plangebied aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is een stuw die mogelijk verwijderd of aangepast moet worden in verband met de boomgaard, maar dat is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Het hoogheemraadschap heeft in het vooroverleg aangegeven dat zij wel de inlaat bovenstrooms aanleggen (buiten plangebied), mocht dit noodzakelijk zijn voor een goede aan- en afvoer van water. Een kunstwerk is (pas) noodzakelijk als blijkt dat er onvoldoende water in het plangebied is en dus het oppervlaktewaterpeil te laag wordt. De inlaat zal daarmee een peilregulerende functie krijgen en deze kunstwerken beheert en onderhoudt het waterschap.

Watergangen en waterpeil

Het oppervlaktewaterpeil in het plangebied blijft hetzelfde als het huidige peil. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat in het plangebied minstens één watergang aangewezen moet worden als de belangrijkste aan- en afvoerroute. Dat is de watergang die vanaf de provinciale weg, door het plangebied naar de waterplas loopt). Deze watergang heeft een belangrijke functie voor de aan- en afvoer en zal een minimaal profiel moeten hebben. HDSR zal deze watergang niet gaan beheren, omdat het geen primaire watergang is. De watergang zal door de gemeente onderhouden moeten worden.

Voor de aanleg van de wegen en voor de bouw van woningen moet het grondwaterpeil mogelijk tijdelijk worden verlaagd. Dit moet blijken uit de onderzoeken naar het waterpeil en de bodemgesteldheid in verband met de bouwvergunningen. Deze tijdelijke bemalingen en lozingen zullen via de daartoe van toepassing zijnde vergunningstelsels worden afgehandeld.

Aanbevolen wordt de woningen en andere gebouwen zonder kruipruimte of kelders te realiseren. In de huidige situatie is er in Langbroek regelmatig sprake van wateroverlast in kruipruimten. Er is in het plangebied geen sprake van ondergronds parkeren.

Rioolstelsel en waterkwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van een gescheiden systeem. De kantine bij de huidige sportvelden is hierop aangesloten.

Het toekomstige rioleringssysteem zal de ligging van de wegen volgen. De afvoer van regenwater wordt in de nieuwe situatie afgekoppeld van de riolering. Het hemelwater wordt via een apart

buizenstelsel rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater (dit kan nog wijzigen in afvoer via de straat). Het hemelwater dat op de verharding valt wordt via de verharding en een wa-di/bermpassage afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De toegestane materialen worden nader bepaald bij de architectonische uitwerkingen van het plan. Daarbij wordt aandacht besteed aan het beperken van uitlogende materialen die in aanraking komen met hemelwater, zoals koper, lood of zink als dakbedekking en in goten/pijpen. Bij lozing op oppervlaktewater is het gebruik van uitlogende materialen niet toegestaan. Dit moet nog wel vastgelegd en gecommuniceerd worden.

Het beleid van de gemeente met betrekking tot het beheer van straten en onkruidbestrijding is erop gericht het gebruik van deze middelen af te bouwen. Op de plekken waar het hemelwater direct wordt geloosd op het oppervlaktewater wordt er geen gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen.

5.3.4. Vertaling naar bestemmingsplan

In de watertoets wordt een aantal aanbevelingen gedaan voor de vertaling van de waterparagraaf naar het bestemmingsplan. Tussen haakjes is cursief aangegeven wat er met deze aanbevelingen is gedaan:

- Alle watergangen (aanbeveling), doch tenminste het hoofdsysteem inclusief onderhouds- en beschermingszones (goedkeuringscriterium), krijgen een eigen bestemming en staan op de plankaart als zodanig aangegeven (*overgenomen*). In de gebruiksregels is een verwijzing opgenomen naar de vergunningplicht / het afstemmen met de waterbeheerder (*niet overgenomen om een dubbelop te voorkomen, omdat dit in de regelgeving van HDSR al is geregeld*).
- Indien watergangen als medebestemming opgenomen zijn, worden er in ieder geval duidelijke bestemmingsomschrijvingen en gebruiksvoorschriften opgenomen (*overgenomen*).
- Ter plaatse van kruisingen van de bestemming verkeer met de bestemming water dient op de plankaart de bestemming water niet te worden onderbroken (*niet overgenomen, omdat het zichtbare gebruik is bestemd, de bestemmingsomschrijving maakt uiteraard water mogelijk*).
- Bij functiecombinaties wordt een adequate bestemmingsregeling toegepast (*overgenomen*).
- Te overwegen is het opnemen van een regel om bouwen beneden een bepaalde hoogte ten opzichte van het waterpeil niet toe te staan in bepaalde gebieden (*niet overgenomen omdat het de eigen verantwoordelijkheid van een initiatiefnemer is om te zorgen dat kelders waterdicht gemaakt wordt.*).

5.3.5. Proces van de watertoets

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer overlegd met het waterschap en de gemeente (7 november 2008). Het advies van het waterschap heeft zich daarbij vooral gericht op de te realiseren percentages wateroppervlak, alsmede de aansluiting op het rioleringsstelsel.

Over een aantal punten zal tijdens de bestemmingsplanprocedure overleg plaatsvinden tussen de gemeente en het HDSR. De resultaten hiervan zullen in deze paragraaf worden verwerkt.

Op 24 februari 2009 heeft het Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening haar formele wateradvies gegeven. HDSR heeft hierin positief over het plan geadviseerd, omdat het aan het "standstill beginsel" voldoet. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. In de toelichting en regels zijn de wateronderwerpen voldoende uitgewerkt. Het wateradvies is in deze paragraaf verwerkt.

5.4. Flora en fauna

5.4.1. Verkennend ecologisch onderzoek

In oktober 2008 is onderzoek⁶ verricht naar de aanwezige flora en fauna in het plangebied. Hieruit blijkt dat de belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief samenhangen met de sloop van de gebouwen (1), het opruimen van bomen en struiken (2), het bouwrijp maken (3), de nieuwbouw en de inrichting van de buitenruimte inclusief park (4), het nieuwe gebruik (wonen en recreëren in plaats van land- en bosbouw) en de uitstoot van geluid, licht, warmte e.d.(5).

Ad 1)

Alle gebouwen van het plangebied worden gesloopt en afgevoerd. Deze zijn jong en laag. Op het oog worden hierbij geen (permanente) verblijfplaatsen van beschermde planten of dieren vernield.

Ad 2)

Alle bomen en struiken rond het sportpark worden weggehaald. Ten behoeve van het park wordt ongeveer de helft van de populieren geveld en afgevoerd. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat alle verspreide knotwilgen en elzen langs de sloten kunnen blijven staan. Er gaan door de kapwerkzaamheden geen vaste nestplekken verloren. Het is wel zaak vanwege zorgplicht de kap buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te laten plaatsvinden.

Ad 3)

Bij het bouwrijp maken wordt het terrein opgeruimd en geëgaliseerd. Ook wordt er in het parkbos een waterpartij gegraven. In beide gevallen worden geen verblijfplaatsen van beschermde soorten anders dan van categorie 1 vernield. Voor algemeen beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ingrepen sedert 2005 een vrijstelling. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat de sloten intact blijven.

Ad 4)

⁶ Bureau Schenkeveld, Woningbouwlocatie Sportpark Oranjarahof Langbroek, Verkennend ecologisch onderzoek, Culemborg, 15 januari 2009

Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving. Mogelijkerwijs wordt de streng beschermde en verstoringsgevoelige Ringslang al in deze fase gehinderd (zie verder hieronder).

Ad 5)

Het stoppen van de agrarische bedrijvigheid heeft een vermindering van de vermesting en verzuring van de omgeving tot gevolg. De omvorming van de populierenopstand naar een waterrijk parkbos betekent meer biodiversiteit. Het woongebruik en de daarmee samenhangende milieubelasting en natuurverstoring heeft voor wat betreft de actuele beschermde natuurwaarden alleen negatieve gevolgen voor verstoringsgevoelige en bedreigde soorten als Steenuil, Groene specht, Ringslang.

Conclusie

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk heeft geen ingrijpende ecologische gevolgen. Het plangebied herbergt vooral niet- of algemeen beschermde soorten. Omdat de precieze status van een aantal bedreigde en streng beschermde soorten zoals Groene specht, Steenuil en Ringslang is nader onderzoek verricht (zie hieronder).

Het initiatief heeft geen negatieve effecten op (beschermde) natuurgebieden in de omgeving ('externe werking'). Er hoeft dus geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet worden aangevraagd.

5.4.2. Ringslang

Omdat de precieze status van een aantal bedreigde en streng beschermde soorten zoals Groene specht, Steenuil en Ringslang niet bekend is, is in het voorjaar en de zomer nader onderzoek⁷ uitgevoerd.

Op grond van de inventarisatieresultaten met diverse recente waarnemingen van zowel volwassen als jonge dieren kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingslocatie momenteel het leefgebied vormt van een kleine populatie van de beschermde Ringslang. Omdat Ringslang een zwaarder beschermde (categorie 3) diersoort is, dient bij het ministerie van LNV een ontheffing voor deze soort op grond van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Van belang hierbij is dat goed wordt uitgewerkt hoe het leefgebied dat verloren gaat, wordt gecompenseerd. Gezien het grote belang van de bestaande sloten in het gebied voor de ringslang is het wenselijk deze sloten zoveel mogelijk intact te laten en in te passen in de nieuwe ruimtelijke structuur. De oevers dienen daarbij zoveel mogelijk hun halfnatuurlijke karakter te behouden.

Van het sportpark vormt alleen de omringende houtsingel en de aangrenzende sloten leefgebied van de soort. De overige terreindelen (bebouwing, sportvelden, parkeerplaats) vormen

⁷ Bureau Schenkeveld, Woningbouwlocatie Langbroek, Aanvullend natuuronderzoek, Culemborg, 15 september 2009

vanwege het intensieve onderhoud en gebruik geen leefgebied. Buiten het sportterrein vormen de sloten en slootoevers tussen de weilanden en het populierenbos geschikt leefgebied. Van het populierenbos zijn met name de randen en greppels in en aan de rand van het bos belangrijk, maar daarnaast ook het middendeel (overwinteringsgebied).

Mogelijke compenserende maatregelen

De compenserende maatregelen kunnen het beste worden gerealiseerd door de aanleg van:

- brede vijverpartijen met een waterbreedte van 10-15 meter binnen het tot park om te vormen populierenbos. Het is wenselijk dat binnen deze vijvers diverse moerassige geïsoleerde eilanden worden opgenomen; deze eilanden moeten predatie door katten en verstoring (honden, mens) voorkomen;
- licht glooiende hellingen en deels ruig begroeide oevers;
- enkele broedhopen op de eilandplekken in bovengenoemde vijvers;
- verblijf- en overwinteringsplekken in de vorm van in de bodem ingegraven en met grond afgedekte stobben. De stobben die bij het rooien van de populieren vrijkomen kunnen hiervoor worden gebruikt.

Het verdient aanbeveling deze brede vijverstructuur ecologisch te verbinden met eventueel andere aan te leggen sloten en groenstructuren in de nieuwe woonwijk. De compenserende maatregelen ten behoeve van de ringslang bieden tevens compenserende leefomstandigheden voor in gebied aanwezige amfibieën als Gewone pad, Bruine kikker en Bastaardkikker. Tevens vormen deze amfibieën een zeer belangrijke voedselbron voor de Ringslang.

5.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het stedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De Doornseweg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied.

Om te bepalen hoe de nieuwbouw met inachtneming van de Wet geluidhinder gerealiseerd kan worden, is een akoestisch onderzoek⁸ verricht naar de geluidbelasting op de gevels vanwege

⁸ Lichtveld Buis & Partners, Bestemmingsplan Oranjarahof te Langbroek Akoestisch onderzoek, R070881aaA1.rsa, Nieuwegein, 29 januari 2009

de Doornseweg en de Parallelweg. Vervolgens is aanvullend akoestisch onderzoek⁹ uitgevoerd, waarbij rekening is gehouden met de kruispunttoeslag ter plaatse van de ontsluiting van het plan.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de grondgebonden woningen vanwege het wegverkeer op de Doornseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 7 dB overschrijdt.

In principe dienen maatregelen getroffen te worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Voor de Doornseweg worden (bron)maatregelen getroffen door het aanbrengen van geluidreducerend asfalt met een reductie van minimaal 4 dB. Overdrachtsmaatregelen zullen bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard ontmoeten.

Conform het beleid van de gemeente Wijk bij Duurstede dient elke wijk een bepaalde gewenste streefwaarde te hebben. De streefwaarde wordt gedefinieerd als het referentieniveau van het achtergrondgeluid dat gemiddeld in de wijk/het gebied aanwezig is ter plaatse van de gevels van de woningen. De gevels van de woningen van de eerste bebouwingslijn worden geluidbelast door het wegverkeer op de Doornseweg. Door de lage geluidbelasting achter de eerste bebouwingslijn zorgt dit voor de compensatie van de geluidbelasting van het gehele plan.

Voor de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zijn op 17 november 2009 door het college van burgemeester en wethouders hogere waarden verleend. Op grond van het Bouwbesluit zijn er eisen gesteld aan de geluidwering van de gevels. Bij de berekeningen van de karakteristieke geluidwering dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de Doornseweg en de Parallelweg zonder toepassing van de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder.

Daarnaast is een akoestisch onderzoek¹⁰ verricht naar een aantal bestaande woningen aan de Doornseweg en de Marijkelaan te Langbroek. Onderzocht is of de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen (eerste bebouwingslijn) aan de Doornseweg en de Marijkelaan zal toenemen vanwege het nieuwbouwplan Oranjarahof te Langbroek.

Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de bestaande woningen vanwege het wegverkeer, door de realisatie van nieuwbouwplan Oranjarahof met ten hoogste 5 dB afneemt. In een aantal situaties neemt de geluidbelasting ten hoogste 0,1 dB toe. Echter na afronding is er geen verschil in de geluidbelasting. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat voor een groot deel van de woningen door de realisatie van het nieuwbouwplan Oranjarahof de

⁹ Lichtveld Buis & Partners, Bestemmingsplan Oranjarahof te Langbroek Akoestisch onderzoek, V070881aaA2.rsa, Nieuwegein, 22 april 2009

¹⁰ Lichtveld Buis & Partners, Bestemmingsplan Oranjarahof te Langbroek Reflectieonderzoek, V070881aaA0.rsa, Nieuwegein, 7 januari 2009

akoestische situatie onveranderd blijft en voor een klein deel de akoestische situatie zelfs verbetert.

5.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer, Titel 5.2 (Wet luchtkwaliteit) samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

De luchtkwaliteit is in de onderhavige situatie bepaald¹¹ op basis van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 met behulp van het (webbased) rekenmodel CAR II, versie 7.0. Hierbij is zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie beschouwd. De concentraties luchtverontreinigende stoffen worden op een te definiëren afstand tot de as van een weg berekend. De basis hierbij wordt gevormd door de achtergrondconcentraties. Uit de rekenresultaten blijkt dat in alle beschouwde jaren aan alle grenswaarden wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat er vanuit de Wet milieubeheer, Titel 5.2 en op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen bezwaren tegen de nieuwbouw zijn.

5.7. Veiligheid

Het transport van de gevaarlijke stoffen, het gebruik van de stoffen binnen bedrijven (als te verwerken grond- en/of hulpstof) en het gebruik van de stoffen door particulieren (bijvoorbeeld als brandstof) heeft in zich dat er ongevallen bij kunnen optreden. Die ongevallen kunnen variëren van klein met een lokaal effect tot groot met een regionaal effect. Door de overheid is beleid geformuleerd om de risico's op en door dit soort ongewenste situaties te reguleren. Het beleids-terrein dat zich daarmee bezig houdt wordt ook wel aangeduid als 'externe veiligheid'.

In grote lijnen zijn er twee soorten risico's aan te duiden, namelijk enerzijds de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over weg, rail, water en/of buisleiding, ook wel aangeduid als transportrisico's en anderzijds de risico's veroorzaakt door stationaire opslag van gevaarlijke stoffen en het gebruik van gevaarlijke stoffen binnen bedrijven.

Beide soorten externe veiligheidsrisico's hebben ieder hun eigen beleid en normering. Bij beide soorten risico's wordt beoordeeld op basis van een plaatsgebonden risico en een zogenaamd groepsrisico. De status van de normen en de wijze waarop die worden berekend verschilt onderling.

¹¹ Lichtveld Buis & Partners, Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Oranjestad Langbroek, Wijk bij Duurstede, V070881aaA1.ka, Nieuwegein, 16 januari 2009

Uitgevoerde onderzoek

Om te bepalen of er bij de locatie sprake is van risico's op het gebied van externe veiligheid, zijn de bronnen van transportrisico's geïnterviewd¹² in de daartoe ter beschikking staande literatuur (Risico-atlas gevaarlijke stoffen). Aangezien in de nabijheid van het plangebied geen transportroutes of inrichtingen met relevantie voor externe veiligheid bevinden, is het aspect externe veiligheid voor dit plangebied niet relevant. In onderstaande toelichting worden de bevindingen per transportvorm toegelicht.

- Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Over de langs het plangebied gelegen Doornseweg en de Langbroekerdijk A, die op een afstand van 230 meter van het plangebied is gelegen, vindt geen relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze wegen zijn voor het aspect externe veiligheid niet relevant.

- Spoorlijn

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorweg aanwezig. Voor dit plangebied is het aspect externe veiligheid voor het transport per spoor niet relevant.

- Buisleidingen

Buisleidingen voor het transport van stoffen worden vermeld op de risicokaart externe veiligheid van de provincie Utrecht. In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen op de kaart vermeld. Het aspect externe veiligheid is ten aanzien van buisleidingen voor dit plangebied niet relevant.

- Waterwegen

Waterwegen voor transport over water zijn in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig. Waterwegen zijn voor het aspect externe veiligheid voor dit plangebied niet relevant.

- Inrichtingen met gevaarlijke stoffen of externe veiligheidsrisico's

In de omgeving van het plangebied is woningbouw en landbouwgrond aanwezig. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen en veiligheidsrisico's. Het aspect externe veiligheid is ten aanzien van inrichtingen voor dit plangebied niet relevant.

¹² Consulmij, Briefrapport externe veiligheid Sportcomplex Langbroek e.o. te Langbroek Gemeente Wijk bij Duurstede, projectnummer HP.08.00075, Hattem, 19 januari 2009

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Oranjarahof is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0352.bplbroranjehof-va01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0352-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd ten aanzien van onder meer aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal vrijstellingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels

3. Algemene regels

4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Bedrijf (artikel 3), Groen (artikel 4), Maatschappelijk (artikel 5), Natuur (artikel 6), Sport (artikel 7), Tuin (artikel 8), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 9), Water (artikel 10) en Wonen (artikel 11). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

De bestemming "Bedrijf" is van toepassing op de telecommunicatiemast met een hoogte van maximaal 45 meter aan de westkant van het sportcomplex. Binnen deze bestemming mogen geen andere bedrijfsactiviteiten worden gevestigd.

De oostkant van het park en de groene randen van het plangebied hebben de bestemming "Groen". Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen, ook water, speelvoorzieningen en wandel- en fietspaden toegestaan. De voetbalkooi aan de Doornseweg heeft de aanduiding 'speelvoorzieningen'. Rondom deze voetbalkooi is een hekwerk van 6 meter toegestaan.

Het centrale gebied binnen het plan heeft de bestemming "Maatschappelijk". Behalve de bestaande school, zal binnen deze bestemming de Multifunctionele Accommodatie worden gerealiseerd. Naast de maatschappelijke activiteiten zijn ook horeca-activiteiten, detailhandel en (zorg)wonen toegestaan. Horeca is uitsluitend mogelijk ter ondersteuning van de maatschappelijke activiteiten, zoals dat bijvoorbeeld in het dorpshuis zal plaatsvinden. De oppervlakte hiervan is gemaximeerd tot 150 m² b.v.o. De exacte locatie voor de supermarkt dient nog te worden bepaald. Het staat echter al wel vast dat deze aan het plein gesitueerd zal worden. Op de kaart is een aanduiding binnen het bestemmingsvlak aangegeven, waarbinnen maximaal 500 m² bruto vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag worden gebruikt. Door hoogte-aanduidingen wordt een geleding in bouwhoogte in de richting van de school veiliggesteld.

Aan de westkant van het park is de bestemming "Natuur" van toepassing. Binnen deze bestemming zijn wandel- en fietspaden toegestaan.

De sportvelden en de bijbehorende voorzieningen hebben de bestemming "Sport". Om te voorkomen dat er zelfstandige horeca-activiteiten ontstaan is de oppervlakte per kantine gemaximeerd op 200 m² b.v.o.

De voortuinen van de woningen hebben de bestemming "Tuin". Binnen deze bestemming mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden gerealiseerd.

Alle wegen in het plangebied hebben de bestemming "Verkeer - verblijfsgebied". Binnen deze bestemming mogen ook groen, water en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd.

Alle belangrijke watergangen en het water in het park hebben de bestemming "Water".

Voor zover de woonpercelen niet de bestemming "Tuin" hebben zijn ze bestemd voor "Wonen". Op de plankaart zijn voor de verschillende woningtypen in de bestemming "Wonen" bouwstroken aangegeven. Woningen dienen binnen die bouwstroken te worden gebouwd. Om bijvoorbeeld te voorkomen dat in of te dichtbij de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, zijn -voor zover noodzakelijk- afstandsbepalingen in de regels opgenomen. In de bouwstroken is door middel van een aanduiding aangegeven wat voor woningtype gerealiseerd mag worden en wat de maximale bouwhoogte mag zijn. Het is toegestaan om beroepsmatige activiteiten uit te oefenen in hoofd- of bijgebouw tot een maximum van 45 m². Aan weerszijden van de MFA wordt er naar gestreefd dat de woningen niet in één voorgevelrooilijn worden gesitueerd, maar dat deze als het ware meandert. Tijdens de ontwikkelingsfase zal dit onder meer op grond van het beeldkwaliteitplan worden gestimuleerd. Om dat beeld ook op langere termijn in stand te houden, is voor deze percelen een specifieke regeling in de bestemming wonen opgenomen. Dit betreft de bouwblokken met de 'specifieke bouwaanduiding - aaneengebouwd en twee-aaneen'. Vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw van deze woningen mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de begripsomschrijvingen in artikel 1 is in dat verband een definitie voor oorspronkelijk hoofdgebouw opgenomen: "Het hoofdgebouw, zoals dat is of mag worden gebouwd overeenkomstig de eerste daarvoor verleende bouwvergunning of een ander oudtijds verworven recht." Bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen dient per perceel minimaal één parkeerplaats met een afmeting van tenminste 3 x 5 meter te worden gerealiseerd en in stand gehouden. Het gebruik voor andere doeleinden van die parkeerplaats door deze bijvoorbeeld ontoegankelijk te maken de verharding te verwijderen, wordt aangemerkt als verboden gebruik.

Algemene regels;

In artikel 12 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 13 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het plangebied is overwegend een woongebied. Het gemeentebestuur is van mening dat in een woongebied seksinrichtingen ongewenst zijn vanwege de uitstraling die dit gebruik heeft. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving wordt hierdoor negatief beïnvloed.

De algemene ontheffingsregels (artikel 14) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwij-

kingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen. In artikel 15 is een algemene wijzigingsregel opgenomen, die het mogelijk maakt om bestemmingsgrenzen in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen aan te passen, met dien verstande dat de bij de wijziging betrokken bestemmingen met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot.

In artikel 16 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 17). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 18).

Omdat artikel 7.10 van de Wro een strafbepaling bevat, is het niet meer noodzakelijk deze op te nemen in de regels.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

De visie op de locatie Oranjehof is door de gemeente Wijk bij Duurstede vastgelegd in het verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan Oranjehof Langbroek. Deze plannen zijn door de gemeenteraad vastgesteld op 18 november 2008. Bij deze vaststelling is ook een normatieve exploitatieopzet vastgesteld. Deze exploitatieopzet kent een budgettair neutraal resultaat. Aan de kostenkant zijn de kosten opgenomen voor verwerving, bouw- en woonrijp maken, aanleg sportvoorzieningen en plankosten. Aan de opbrengstenkant worden inkomsten gegenereerd door de uitgifte van bouwrijpe kavels.

In de nieuwe Wro, afdeling grondexploitiewet, is verplicht kostenverhaal bij alle grondeigenaren in het gebied vastgelegd. Als de gemeente er niet in slaagt met de eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten, dan moet de gemeente via het exploitatieplan publiekrechtelijk zorgen voor kostenverhaal met de partijen waarmee geen overeenkomst is afgesloten.

Voor het project Oranjehof wil de gemeente door actief grondbeleid alle gronden van derden verwerven. Inmiddels zijn met alle eigenaren (concept)koopcontracten afgesloten of is er zicht op het afsluiten van het contract, waardoor het kostenverhaal geregeld is en geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is op de gebruikelijke manier ter visie gelegd. In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan worden verzonden aan een aantal instanties. De resultaten van dit overleg zijn in een separate inspraaknota behorend bij dit bestemmingsplan verwerkt.