

Gemeente Wijk bij Duurstede

Bestemmingsplan Oranjehof 2012

Toelichting, regels en verbeelding

18 december 2012

Kenmerk 0352-02-T03
Projectnummer 0352-02

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Voorgeschiedenis	3
2.2.	Recente ontwikkelingen	3
2.3.	Begrenzing plangebied	4
3.	Relevant beleid	5
3.1.	(Internationaal) beleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
4.	Toekomstige situatie	15
4.1.	Algemeen	15
4.2.	Multifunctionele accommodatie	15
4.3.	Woningbouw	17
4.4.	Verkeer	18
4.5.	Aanpassingen ten opzichte van vigerend bestemmingsplan	19
5.	Milieu- en overig onderzoek	21
5.1.	Algemeen	21
5.2.	Bodem	21
5.3.	Archeologie	22
5.4.	Waterhuishouding	23
5.4.1.	Bestaande knelpunten	23
5.4.2.	Rioolstelsel en waterkwaliteit	25
5.4.3.	Toekomstige inrichting	25
5.4.4.	Vertaling naar bestemmingsplan	28
5.4.5.	Proces van de watertoets	28
5.5.	Flora en fauna	29
5.5.1.	Verkenkend ecologisch onderzoek	29
5.5.2.	Ringslang	30
5.6.	Geluid	31
5.7.	Bedrijvigheid	33
5.8.	Lichthinder	35
5.9.	Luchtkwaliteit	35
5.10.	Veiligheid	35
5.11.	Zendmasten	37
6.	Juridische planbeschrijving	38
6.1.	Algemeen	38

6.2.	Bestemmingsplan	38
6.3.	Plansystematiek	38
6.4.	Regels	38
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	42
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42

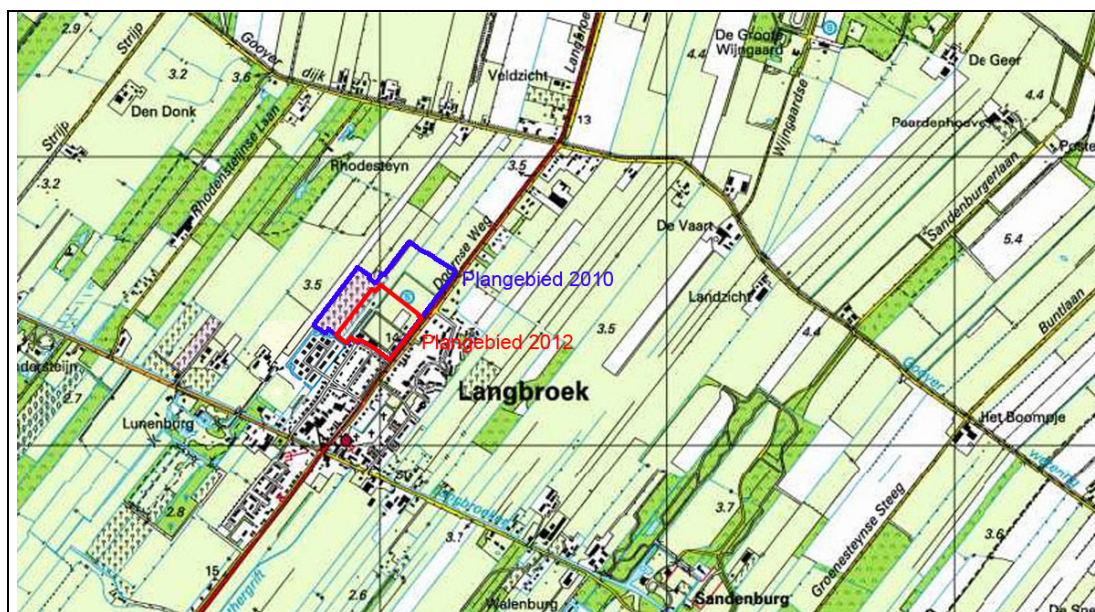
1. Inleiding

Het bestemmingsplan Oranjehof van de gemeente Wijk bij Duurstede dat op 12 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, faciliteert de uitbreiding van de kern Langbroek met een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin onder andere (senioren)woningen, een dorps huis, een bibliotheek, kinderopvang, een supermarkt en andere voorzieningen zullen worden gevestigd. Het gaat om circa 50 woningen met een dorpsplein en daaromheen circa 70 woningen voor verschillende doelgroepen. Daarnaast biedt het plan het planologisch kader voor de recente verplaatsing van het sportcomplex van SVL. Ook voorziet het plan in het aanleggen van een landschapspark met paden naar het buitengebied op de plek van het huidige productiebos.

Omdat is besloten om de bestaande Piet de Springerschool te vernieuwen en in de MFA te integreren, is het ontwerp van de MFA aangepast. Het ontwerp past hierdoor niet meer in de bouwregels van het bestemmingsplan. Daarnaast is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan gebleken dat vraag en aanbod van een aantal woningtypes ondanks zorgvuldig marktonderzoek in de huidige –snel veranderende- woningmarkt slecht op elkaar aansluiten.

Derhalve is besloten het bestemmingsplan Oranjehof voor een deel te herzien. Het onderhavige bestemmingsplan Oranjehof 2012 maakt de realisatie van de aangepaste MFA mogelijk en biedt meer flexibiliteit bij het realiseren van de diverse woningtypen. Het plan bevat ten opzichte van het plan uit 2010 enkele inhoudelijke ondergeschikte aanpassingen van de planologisch-juridische regeling. Tenslotte is voor dit bestemmingsplan het bestemmingsplanhandboek van de gemeente Wijk bij Duurstede gebruikt.

Afbeelding 1: Ligging Plangebied.



Voor de vervaardiging van de toelichting is gebruik gemaakt van het nog recente vigerende bestemmingsplan. De in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor het onderhavige bestemmingsplan worden gebruikt. Uiteraard worden de aanpassingen wel verantwoord in het hoofdstuk over de toekomstige situatie.

2. Bestaande situatie

2.1. Voorgeschiedenis

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 stuwwalhelling 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 ruiter- 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 dorpshuis en de school vormen in de huidige situatie de bebouwde grens van de noordzijde van het dorp.

2.2. Recente ontwikkelingen

In de zomer van 2010 is gestart met de verplaatsing van het sportpark. Het nieuwe sportpark is op 20 augustus 2011 op feestelijke wijze geopend. Nu de sportverenigingen op de nieuwe accommodatie gevestigd zijn, wordt gestart met het bouwrijpmaken van de locatie van de MFA en de omliggende woningbouw.

De staatssecretaris van Economische zaken, landbouw en innovatie heeft ontheffing van de Flora- en faunawet verleend voor de werkzaamheden in het project Oranjehof van 17 mei 2011 tot en met 31 december 2015. Dat betekent dat ook gestart is met de werkzaamheden aan de aanleg van het park aan de westkant van het plangebied.

2.3. Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Oranjehof 2012 ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Oranjehof 2010 (zie afbeelding 2). Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Doornseweg. Aan de noordzijde wordt de plangrens gevormd door toekomstige woningbouwpercelen aan de Prins Clausdreef. De Mauritsdreef en de Marijkelaan vormen de westelijke en de zuidelijke begrenzing van het plangebied.

Afbeelding 2: Plangebied Oranjehof 2012.



3. Relevant beleid

3.1. (Internationaal) 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.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Eén van die Nationale Landschappen is het Rivierengebied.

Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en

landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. 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.

Het Riverengebied 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.

De ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Uit archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.3) blijkt dat het gehele plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. In het plangebied is evenmin waardevol bouwkundig erfgoed aanwezig.

Langbroek ligt binnen het 'Kromme Rijngebied en Heuvelrug'. 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 in het plangebied geen bedreiging voor deze cultuurhistorische 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 worden verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt buiten de EHS.

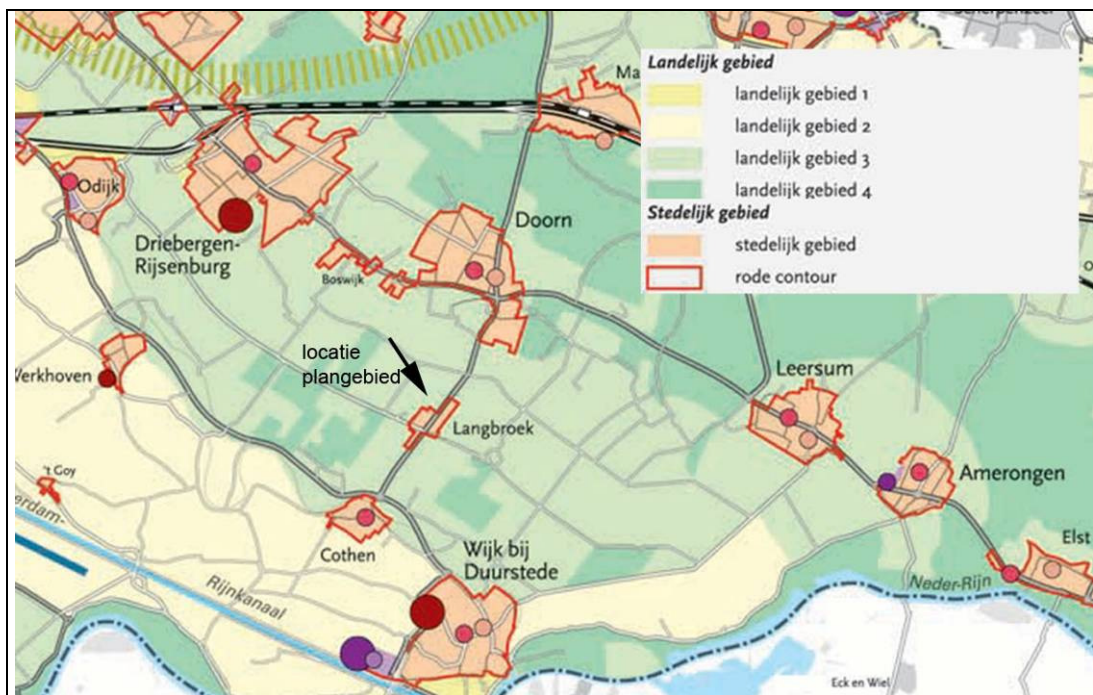
Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur

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 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.

Afbeelding 3: Uitsnede streekplankaart.



3.2. Provinciaal beleid

Streekplan provincie Utrecht

Provinciale Staten van Utrecht hebben op 13 december 2004 het Streekplan Utrecht 2005-2015 vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. In de "Beleidslijn nieuwe Wro" die is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten op 23 juni 2008 is het Streekplan met ingang van 1 juli 2008 beleidsneutraal omgezet in een provinciale Structuurvisie.

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.



Gedeputeerde Staten hebben naar aanleiding van de planvorming voor Oranjestad op 30 juni 2009 de rode contour aangepast (zie afbeelding 4). De streekplankaart wordt in dergelijke gevallen niet aangepast. Zodoende heeft het plangebied nog steeds de aanduiding 'Landelijk gebied 3'.

Provinciale ruimtelijke verordening

Op 21 september 2009 hebben Provinciale Staten van Utrecht de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld, die gebaseerd is op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. De basis van de verordening is de Structuurvisie 2005 – 2015. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. Hierbij kan worden gedacht aan de EHS en de rode contouren. De verordening bevat daartoe bepalingen die bij het opstellen van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, in acht moeten worden genomen. De verordening heeft alleen betrekking op nieuwe plannen en besluiten. Dit betekent dat geldende bestemmingsplannen niet onder de werking van de verordening vallen. De verordening bevat géén bepalingen die de burger rechtstreeks binden. Normen uit de verordening moeten eerst vertaald worden in een gemeentelijk planologisch besluit.

Nota Capaciteit Woningbouwlocaties 2010

De Nota Capaciteit Woningbouwlocaties 2010 (Provincie Utrecht, juni 2010) 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 Oranjehof staat in deze nota aangegeven dat hier in de jaren 2011 tot en met 2013 respectievelijk 60, 40 en 17 woningen zullen worden gerealiseerd.

3.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Oranjehof

Het bestemmingsplan Oranjehof van de gemeente Wijk bij Duurstede dat op 12 januari 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld, faciliteert de uitbreiding van de kern Langbroek met een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin onder andere (senioren)woningen, een dorpshuis, een bibliotheek, kinderopvang, een supermarkt en andere voorzieningen zullen worden gevestigd. Het gaat om circa 40 seniorenwoningen met een dorpsplein en daaromheen circa 70 woningen voor verschillende doelgroepen. Daarnaast biedt het plan het planologisch kader voor de recente verplaatsing van het sportcomplex van SVL. Ook voorziet het plan in het aanleggen van een landschapspark met paden naar het buitengebied op de plek van het huidige productiebos.

De gronden in het onderhavige plangebied hebben de bestemmingen "Groen", "Maatschappelijk", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Water" en "Wonen". Om aan omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen over de toekomstige inrichting van het gebied, is de juridische regeling destijds afgestemd op het stedenbouwkundige plan. Op basis daarvan is bij de bestemming "Maatschappelijk" waarin de MFA wordt gerealiseerd, een hoogtedifferentiatie is opgenomen. Op de plankaart zijn voor de verschillende woningtypen in de bestemming "Wonen" bouwstroken aangegeven. Door middel van aanduidingen

Bestemmingsplangebied

Bestemmingsplan Oranjarahof

Bestemmingen

- B Bedrijf
- G Groen
- M Maatschappelijk
- N Natuur
- S Sport
- T Tuin
- V-VB Verkeer - Verblijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Aanduidingen

- (dh) detailhandel
- (sz) speelvoorziening
- [aag] aangegebouwd
- [ga] gestapeld
- [sba-af] specifieke bouwaanduiding - aangegebouwd en twee-aaneen
- [vrij] vrijstaand
- maatvoeringsvlak
- maximale bouwhoogte (m)
- maximale goot- en bouwhoogte (m)

Verklaringen

- topografische en kadastrale gegevens

Beeldkwaliteit

Het Verkavelingsplan en beeldkwaliteitplan Oranjarahof, Langbroek van 13 oktober 2008 is op 9 maart 2009 aan de welstandscommissie gepresenteerd. De commissie heeft vervolgens in een principe welstandsadvies op vier punten om een aanscherping van de beeldkwaliteitsregels gevraagd. Daarnaast heeft de aangepaste planontwikkeling rondom de MFA en de uitwerking van het verkavelingsplan in een bestemmingsplan en het inrichtingsplan geleid tot aanpassingen die gevolgen hebben op de regels en richtlijnen in het beeldkwaliteitplan. Per architectonische eenheid zijn in de Welstandscriteria Oranjarahof Langbroek¹ de criteria beschreven.

Woonvisie

De gemeenteraad van Wijk bij Duurstede heeft op 3 mei 2004 de Woonvisie 2004 - 2007, Leefbaar en vitaal² vastgesteld. Hierin werd destijds geconstateerd dat wonen volop in beweging was en dat de woningvraag de laatste jaren sterk veranderd was als gevolg van het toenemende aantal oudere 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. De verwachting was dat deze tendensen ook de komende jaren zouden blijven spelen.

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 (voorafgaand aan de totstandkoming van de Woonvisie) is de bouwproductie sterk teruggefallen en in het Ontwerp-Streekplan Utrecht 2005-2015 werd er toentertijd 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 6: Woonbehoefte Langbroek.

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

¹ IMOSS bureau voor stedenbouw bv, Welstandscriteria Oranjarahof Langbroek, 05320-R, Amersfoort, 8 oktober 2010

² Companen, Woonvisie 2004 - 2007, Leefbaar en vitaal, Arnhem, Projectnr. 352.82/pl, 3 mei 2004

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 7: 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 7) 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 verpleeghuis capaciteit 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.

Duurzaamheid

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

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 Oranjehof wordt een multifunctionele accommodatie (MFA) gerealiseerd die circa 50 woningen bevat waar zorgverlening mogelijk is. Daarnaast verleent de MFA onderdak aan het dorpshuis, de supermarkt, de school, een kinderdagverblijf en aan een zorgorganisatie. Het Dorpshuis behoudt in de plannen zoveel mogelijk zijn huidige functies.

In 2010 is besloten om in het complex ook de nieuwbouw van de Piet de Springerschool op te nemen. Hiertoe is het oorspronkelijke schetsontwerp van de MFA aangepast. Uitgangspunt blijft dat om de MFA in de sfeer van het dorp te laten passen, het complex ruimtelijk is opgedeeld in kleinere aan elkaar geschakelde volumes. Het complex zal gefaseerd worden gerealiseerd. Eerst zal het noordelijke deel worden gebouwd. Nadat de nieuwe school in gebruik is genomen, zal de huidige schoollocatie worden ingevuld.

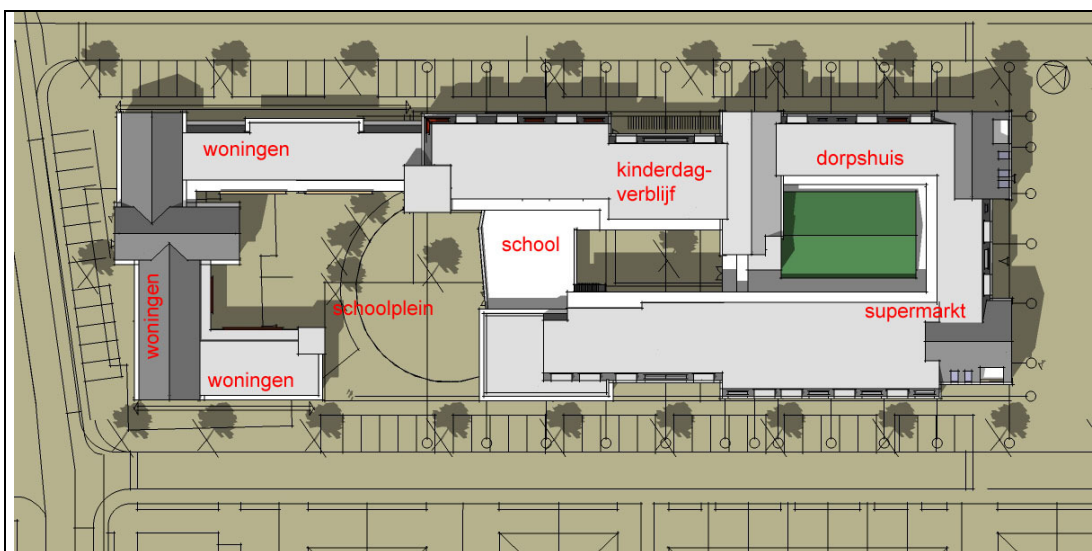
De supermarkt wordt gesitueerd aan het Prinsenplein nabij de entree van de buurt vanaf de Doornseweg. De MFA wordt in nauw overleg met de gebruikers ontwikkeld tot een efficiënt gebouw. Door een inventieve indeling kunnen verschillende gebruikers op verschillende tijden gebruik maken van multifunctionele ruimten. De gebruikers beschikken zodoende over meer ruimte die flexibeler is om te gebruiken.

Afbeelding 8: Vogelvluchtperspectief (indicatief).



Afbeelding 8 geeft een indicatief beeld van de toekomstige invulling van de locatie van de MFA. In afbeelding 9 is door middel van rode letters globaal aangegeven waar de diverse functies in het gebouw worden gesitueerd. Het betreft hier de begane grond. Op de verdiepingen boven het kinderdagverblijf, de school en het dorps huis zullen appartementen worden gerealiseerd.

Afbeelding 9: Indicatieve plattegrond MFA.



Afbeelding 10: Straatnamen.



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 achtereinen 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.

De lintbebouwing langs de Doornseweg wordt in vergelijkbare vorm doorgetrokken in het plan-gebied. In de verkaveling is langs de Doornseweg gekozen voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen op ruime kavels. Dit versterkt het beeld van het lint en daarmee de landelijke uitstraling van het dorp.

De Prins Clausdreef vanaf de Doornseweg richting het nieuwe landgoed zal een sterke begeleiding met rijwoningen krijgen. Op de hoek met de Doornseweg krijgt de laan een verbijzondering door een vrijstaande woning op een ruime kavel. Deze vrijstaande woning maakt deel uit van de lintbebouwing langs de Doornseweg. Ook aan de zijde van het landgoed krijgt de Prins

Clausdreef een verbijzondering. Ter plaatse vormt een vrijstaande woning, dan wel een twee-onder-een-kap-woning, een overgangselement naar het landgoed. Aan weerszijden van de MFA (Constantijndreef en Frisodreef) waren in het bestemmingsplan uit 2010 halfvrijstaande en rijenwoningen mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt hier tevens de mogelijkheid geboden voor vrijstaande woningen. Langs de Mauritsdreef en de Alexanderdreef konden uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd. Het onderhavige bestemmingsplan maakt langs deze dreeven ook halfvrijstaande woningen mogelijk. De beneden-bovenwoningen aan de Prins Clausdreef zullen niet worden gebouwd en zijn vervangen door rijenwoningen. Aan de Marijkelaan staan, aansluitend op de bestaande woningen, vrijstaande woningen. Ook tegenover het landgoed zijn vrijstaande woningen geprojecteerd. Door die flexibele invulling is het woningbouwprogramma niet meer exact aan te geven.

4.4. 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

Het Prinsenplein is 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 Doornseweg 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

In verband met het ontbreken van een exact woningbouwprogramma, is het evenmin mogelijk om een parkeerbalans op te stellen. De parkeernormering uit het bestemmingsplan blijft echter onverminderd van kracht. Voor (half)vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning, voor rijenwoningen 1,7 parkeerplaats per woning, voor nultreden appartementen 1,0 parkeerplaats per woning en voor de zorgappartementen 0,7 parkeerplaats per woning. 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.

Ten behoeve van de supermarkt en het dorps huis worden respectievelijk 2,5 parkeerplaats/100 m² bvo en 1,25 parkeerplaats//100 m² bvo gerealiseerd. Voor de school geldt een norm van 1,0 parkeerplaats per leslokaal en voor het kinderdagverblijf 0,8 parkeerplaats per arbeidsplaats.

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.

Openbaar vervoer

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

4.5. Aanpassingen ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De regeling uit het vigerende bestemmingsplan is grotendeels in stand gebleven. De gronden in het onderhavige plangebied hebben de bestemmingen "Gemengd", "Groen", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied", "Water" en "Wonen". De bestemming "Gemengd" is in de plaats gekomen van de bestemming "Maatschappelijk". Behalve dat de naam van deze bestemming is aangepast, is er nog een aantal aspecten in de bestemming veranderd. In de bestemming "Gemengd" zijn nu de MFA, de nieuwbouw voor de school en de woningen opgenomen. Om aan omwonenden en toekomstige bewoners van het gebied zoveel mogelijk duidelijkheid te scheppen over de toe-

komstige inrichting van het gebied, was de juridische regeling destijds afgestemd op het stedenbouwkundige plan. In het bestemmingsvlak van de bestemming "Maatschappelijk" waarin de MFA wordt gerealiseerd was daarom een hoogtedifferentiatie opgenomen. Voor de huidige planvorming blijkt dit te beperkend en is voor de randen van het bestemmingsvlak één goot- en bouwhoogte opgenomen, voor het middendeel is uitsluitend een bouwhoogte opgenomen. Horeca was binnen de MFA uitsluitend mogelijk ter ondersteuning van de maatschappelijke activiteiten, zoals dat bijvoorbeeld in het dorpshuis zal plaatsvinden. De oppervlakte van horeca was gemaximeerd tot 150 m² b.v.o. In het onderhavige plan is de school geïntegreerd, is de maximale oppervlakte voor horeca vergroot tot 430 m² zodat ook zaalverhuur mogelijk is.

De overige aanpassingen hebben met name binnen de bestemming "Wonen" plaatsgevonden. Bij de woningen was in het vigerende plan bij de bestemmingsregeling uitgegaan van de destijds geprojecteerde woningtypologieën. Door veranderingen in de woningmarkt is er behoefte aan een meer flexibele invulling. Derhalve is op een aantal plekken de woningtypologie verruimd.

5. Milieu- en overig onderzoek

5.1. Algemeen

Dit hoofdstuk omvat een samenvatting van de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van het nog recente vigerende bestemmingsplan. De in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken kunnen nog steeds als basis voor het onderhavige bestemmingsplan worden gebruikt. Waar dat mogelijk was zijn uitsluitend de onderdelen van onderzoeken die specifiek betrekking hebben op het woongebied samengevat. Voor de onderzoeken naar flora en fauna en voor de waterparagraaf bleek dit niet mogelijk. De samenvattingen van de ze onderzoeken zijn derhalve integraal in dit hoofdstuk opgenomen.

5.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. 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 bodemfunctieklasse wonen.

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

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.

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.

5.3. 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 gege-

ven 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 bureauonderzoek⁴ 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 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.

5.4. 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 is voor het totale plangebied Oranjehof (plangrenzen 2010) 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. Omdat het niet mogelijk is om de resultaten uit de destijds uitgevoerde watertoets uit te splitsen en alleen de onderdelen aan te geven die betrekking hebben op het onderhavige plangebied, heeft deze paragraaf betrekking op het totale plangebied. De aangepaste planontwikkeling die in het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft overigens voor de waterhuishouding geen ingrijpende consequenties. De uitgangspunten voor de waterparagraaf zijn derhalve niet veranderd.

5.4.1. 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

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

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

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.
- 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 1 m +NAP (Normaal Amsterdams Peil). De locatie ligt tegen de westrand van het gestuwde gebied van de Utrechtse Heuvelrug in het rivieren en plassengebied. 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.

5.4.2. Rioolstelsel en waterkwaliteit

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

5.4.3. 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 11: 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 12: 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 12 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 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 is vergroot door de sloten rond de sportvelden te verbreden, en door 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.

Bij de bepaling van het noodzakelijk oppervlak van de bergingsvijver is er rekening meegehouden dat de sportvelden voor een deel uit kunstgras bestaan en voor een ander deel uit natuurgras. Onder beide typen ligt drainage. De drainagebuizen lozen rechtstreeks in de sloot die om het sportpark liggen. In het plangebied is voldoende waterberging aangelegd.

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 huidig 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

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 wadi/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 uitlopende 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 uitlopende 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.

5.4.4. 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*).

5.4.5. Proces van de watertoets

In het kader van de voorbereiding van het vigerende 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.

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.

5.5. Flora en fauna

5.5.1. 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 (N.B. De gebouwen zijn inmiddels met uitzondering van de school gesloopt). 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)

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 (bescherm-

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

de) 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 vermeting 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. Naar 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.

5.5.2. 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 van 2009 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, is een ontheffing voor deze soort op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd. In dat kader is een plan gemaakt, waarin het leefgebied dat verloren gaat, wordt gecompenseerd. Gezien het grote belang van de bestaande sloten in het gebied voor de ringslang worden deze sloten zoveel mogelijk intact te laten en ingepast in de nieuwe ruimtelijke structuur. De oevers dienen daarbij zoveel mogelijk hun halfnatuurlijke karakter te behouden.

De staatssecretaris van Economische zaken, landbouw en innovatie heeft op grond van die plannen ontheffing verleend voor de werkzaamheden in het project Oranjehof van 17 mei 2011 tot en met 31 december 2015. Dit betreft ontheffing van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor zover dit betreft het beschadigen, vernielen of verstoren

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

van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust of verblijfplaatsen van de ringslang. De gemeente Wijk bij Duurstede zal de werken uitvoeren volgens een ecologisch protocol waarbij de leefomgeving van de ringslang gewaarborgd zal zijn, ook tijdens de werkzaamheden. Nadien zal de gemeente 5 jaar lang de ringslangenpopulatie monitoren.

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

5.6. Geluid

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 Oranjestad 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 10 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 (Alexanderdreef) zonder toepassing van de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder. Omdat dit bestemmingsplan een hoger aantal woningen langs de Doornseweg mogelijk maakt zal in het kader van de onderhavige planprocedure voor 4 woningen extra een hogere waarde procedure worden doorlopen.

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 af-

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

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

5.7. Bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven en voorzieningen mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven en voorzieningen. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf/voorziening voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven en voorzieningen) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Bedrijven en voorzieningen zijn in de VNG-brochure opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de MFA worden onder meer een basisschool, een dorps huis en een supermarkt gevestigd. De activiteiten die hier worden uitgeoefend behoren tot categorie 2 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Voor categorie 2-bedrijven geldt als richtlijn een afstandsmaat van 30 meter tot de woningbouw. Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik er voor gekozen de woningen op een kortere afstand te situeren dan de richtlijn aangeeft. Zowel het dorps huis als de basisschool zijn functies die midden in de samenleving thuishoren. Bij een schoolplein wordt stemgeluid op grond van artikel 2.18, onder h en i niet onder het Activiteitenbesluit meegenomen bij het bepalen van het geluidsniveau.

Om te bepalen of in de woningen in de directe omgeving van het schoolplein sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is akoestisch onderzoek¹¹ uitgevoerd. Voor ruimtelijke ont-

¹¹ moBius consult, Notitie MFA Oranjehof te Langbroek, Ruimtelijke onderbouwing speelpleinen, 3598.08.hi, Driebergen, 28 maart 2012

wikkelingen zijn in de VNG-Publicatie Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tussen bedrijvigheid en woningen. Deze afstanden zijn voor geluidsaspecten gebaseerd op een omgevingstype rustige woonwijk met een streefwaarde $L_{A,r,LT}$ van maximaal 45 dB(A). Voor een gemengde omgeving (bedrijvigheid gecombineerd met wonen of wonen langs drukke infrastructuur) kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden, gebaseerd op een streefwaarde van 50 dB(A).

Bij de geluidberekeningen is uitgegaan van verschillende streefwaarden, om te beoordelen of het plan past in zijn omgeving. Bij de omliggende bestaande woningen mag geen onevenredige hinder worden ervaren. Voor de bewoners van de nieuwe woningen mag worden aangenomen dat zij op de hoogte zijn van het gegeven dat zij zich vestigen direct boven een MFA met speelpleinen. Hierdoor is het gerechtvaardigd om hier een hoger beoordelingsniveau en dus een kleinere richtafstand te accepteren. Voor de omliggende bestaande woningen is het uitgangspunt voor een rustige woonwijk aangehouden: een streefwaarde $L_{A,r,LT}$ van 45 dB(A). Voor de nieuw te bouwen woningen is uitgegaan van een streefwaarde van 50 dB(A).

Uit het onderzoek blijkt dat de streefwaarde van 45 dB(A) voor rustige woonwijken bij de bestaande woningen in de omgeving nergens wordt overschreden. De streefwaarde van 50 dB(A) voor nieuwe woningen rondom de MFA voor een gemengde omgeving wordt evenmin overschreden. Daarbij beschikken deze toekomstige woningen over een volledig van de speelpleinen afgeschermd achtertuin voor buitenverblijf.

Bij de appartementen wordt de streefwaarde van 50 dB(A) op één kopgevel overschreden. Op de overige rekenpunten blijven de geluidniveaus overal onder de 50 dB(A) en in enkele gevallen zelfs onder de 45 dB(A). Om het gebruik van de speelpleinen ten opzichte van bovengelige nieuwe appartementen vanuit het oogpunt van geluid volledig inpasbaar te maken wordt voorgesteld om de kopgevel waar de overschrijding plaatsvindt uit te voeren als volledig dove gevel.

Het gebruik van de speelpleinen is daarmee dus inpasbaar vanuit het oogpunt van geluid ten opzichte van de bestaande en geplande woningen.

Een supermarkt behoort tot categorie 1 van VNG-brochure bedrijven en milieuzonering en is een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer, die valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer (2008). Deze bedrijvigheid is weinig milieubelastend zijn en kan aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. Om hinder te voorkomen is het mogelijk te zijner tijd afspraken over het tijdstip van bevoorrading vast te leggen.

5.8. Lichthinder

Voor het sportpark is een lichtplan vervaardigd. De verlichting is inmiddels conform dit lichtplan gerealiseerd. Ten behoeve van de aanleg van het sportpark is een onderzoek¹² uitgevoerd om te voorkomen dat (toekomstig) omwonenden lichthinder ondervinden van de verlichting van de sportvelden. Uit het onderzoek blijkt dat de omwonenden van het sportpark geen lichthinder ondervinden in de zin van de opgestelde grenswaarden door de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

5.9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Milieubeheer, Titel 5.2 (Wet luchtkwaliteit) samen met de AMvB "Niet in betekende 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 bepaald¹³ 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.

5.10. 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.

¹² Oostendorp Nederland B.V., Lichthinderonderzoek Sportpark Langbroek, ref.: 260307.meen, Zwijndrecht, 26 maart 2010

¹³ Lichtveld Buis & Partners, Luchtkwaliteit Bestemmingsplan Oranjestad Langbroek, Wijk bij Duurstede, V070881aaA1.ka, Nieuwegein, 16 januari 2009

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.

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 geïventariseerd¹⁴ 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. Aan de Julianaan 4 op ongeveer 180 meter afstand van het plangebied is een tuincentrum gevestigd waar ieder jaar de laatste drie dagen van december consumentenvuurwerk wordt verkocht. De opslag en het verkooppunt voldoen aan de artikelen en voorschriften uit het Vuurwerkbesluit. Op grond daarvan is het toelaatbaar dat het bedrijf tussen de woonbebouwing is gesitueerd. Aangezien het onderhavige plangebied zich op veel ruimere afstand bevindt, vormt het bedrijf uit

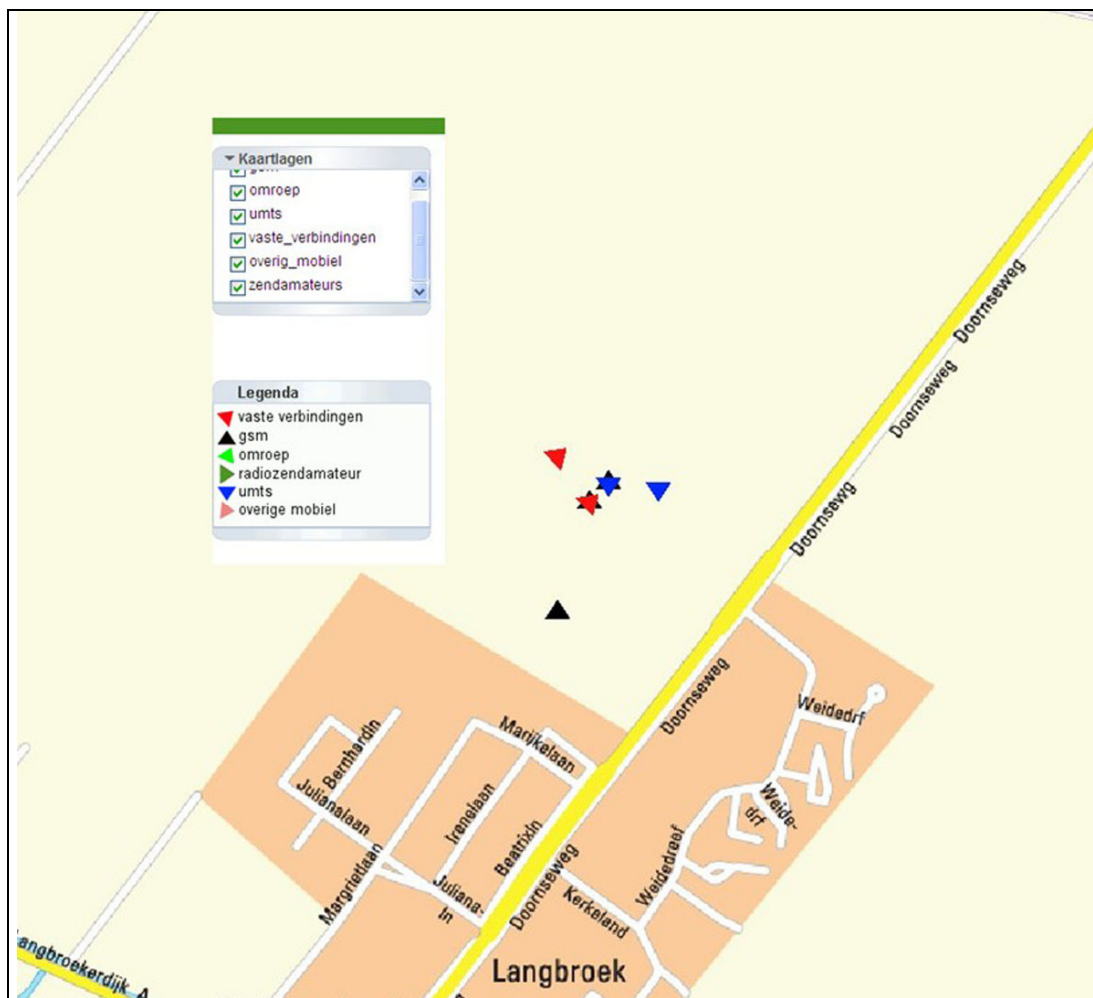
¹⁴ Consulmij, Briefrapport externe veiligheid Sportcomplex Langbroek e.o. te Langbroek Gemeente Wijk bij Duurstede, projectnummer HP.08.00075, Hattem, 19 januari 2009

het oogpunt van externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verder geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen en veiligheidsrisico's. Het aspect externe veiligheid is ten aanzien van inrichtingen voor dit plangebied niet relevant.

5.11. Zendmasten

Uit www.antenneregister.nl blijkt dat in en nabij het plangebied meerdere zendmasten staan. Agentschap Telecom, toezichthouder op het gebruik van elektromagnetische velden, voert jaarlijks door heel Nederland steekproefsgewijs veldsterktemetingen uit om na te gaan of de blootstellingslimieten worden overschreden. Uit geen enkele van de veldsterktemetingen blijkt dat de blootstellingslimieten op publiek toegankelijke plaatsen in Nederland worden overschreden.

Afbeelding 13: Fragment antenneregister.



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. 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 de voorliggende partiële herziening passen binnen die standaard. Ook is het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Wijk bij Duurstede gevolgd.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Oranjarahof 2012 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0352.bplbroranjehof2012-va02) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Dit digitale bestemmingsplan Oranjarahof 2012 treedt gedeeltelijk in de plaats van het bestemmingsplan Oranjarahof.

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 0352-02-P02). 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 afwijkingsbevoegdheden 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). Ten opzichte van het vigerende plan is onder meer het begrip mantelzorg toegevoegd omdat het onderhavige plan tevens een mantelregeling omvat, zoals die ook in andere plannen van de gemeente gebruikelijk is. Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. De begrippen aanbouw, uitbouw en bijgebouw zijn ook gehandhaafd omdat deze in de juridische praktijk heel bruikbaar kunnen zijn. Dat geldt zeker waar het gaat om de toepassing van bestemmingsplannen waar een onderscheid in de regels voorkomt tussen aan- en uitbouwen enerzijds en bijgebouwen anderzijds.

In artikel 2 en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Gemengd (artikel 3), Groen (artikel 4), Tuin (artikel 5), Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6), Water (artikel 7) en Wonen (artikel 8). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen en de aanpassingen ten opzichte van het vigerende plan worden hieronder apart toegelicht.

Het centrale gebied binnen het plan heeft de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zal de Multifunctionele Accommodatie worden gerealiseerd. Naast de maatschappelijke activiteiten zijn ook ondergeschikte horeca-activiteiten en zaalverhuur, detailhandel en (zorg)wonen toegestaan. Een van die aanpassingen ten opzichte van het vigerende plan is dat de horecagelegenheid in het dorps huis in de bestemming "Gemengd" afzonderlijk van het dorps huis geëxploiteerd mag worden ten behoeve van zaalverhuur. De oppervlakte hiervan is gemaximeerd tot 430 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 verbeelding is een aanduiding binnen het bestemmingsvlak aangegeven, waarbinnen maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak ten behoeve van detailhandel mag worden gebruikt. In het bestemmingsvlak is voor de buitenrand een goot- en een bouwhoogte opgenomen. Dit is met name gedaan om een dorps uitstraling te bewerkstelligen. Dit dwingt er toe om een kapvorm te realiseren, waardoor die meer dorps uitstraling ontstaat. Voor het binnengebied geldt alleen een bouwhoogte. Hier mag de bebouwing derhalve plat worden afgedekt.

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 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. Het Prinsenplein mag worden gebruikt als evenemententerrein en voor (week)markten. Verder mag een deel van het plein als terras worden gebruikt.

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. In de bouwstroken is door middel van een aanduiding aangegeven wat voor woningtype gerealiseerd mag worden en wat de maximale bouwhoogte mag zijn. In de bestemming "Wonen" is ten opzichte van het vigerende plan een aantal aanduidingen aangepast die een ruimere mogelijkheid bieden om diverse woningtypologieën te realiseren. Het is toegestaan om beroepsmatige activiteiten uit te oefenen in hoofd- of bijgebouw tot een maximum van 50 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.

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

Algemene regels

In artikel 9 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 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken.

In artikel 10 zijn in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan algemene bouwregels opgenomen. Deze omvat een vervangende bouwregel voor bestaande bebouwing die afwijkt van de regels, regels voor ondergronds bouwen, onderkeldering, afdekking gebouwen, goothoogte

van aan- en uitbouwen en nutsvoorzieningen. Daarbij is ten aanzien van de afdekking van gebouwen een uitzondering gemaakt voor de bestemming "Gemengd" omdat het bouwplan voor de MFA enerzijds uitgaat van een kapvorm met een steilere dakhelling dan waar de algemene bouwregels vanuit gaan en dat de MFA anderzijds een dakvorm krijgt die gedeeltelijk bestaat uit een kap en. De algemene bouwregels voorzien niet in een dergelijke dakvorm.

De algemene gebruiksregels in artikel 11 omvatten daarom 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. Daarnaast is het niet toegestaan vrijstaande bijgebouwen voor bewoning te gebruiken, met uitzondering van het gebruik voor mantelzorg.

In artikel 12 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen om goothoogte en bouwhoogte van bouwwerken met maximaal 10% te vermeerderen en om -voor zover dit, tengevolge van geringe afwijkingen of onnauwkeurigheden noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan- met ten hoogste 2 meter af te wijken.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de algemene wijzigings- en procedureregels komen te vervallen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Het overgangsrecht in de herziening is voorts aangepast aan de inwerkingtreding op 1 oktober 2010 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De term bouwvergunning is hierbij vervangen door omgevingsvergunning.

Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Deze exploitatieopzet voor Oranjehof 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 grondexploitatiewet, is verplicht kostenverhaal bij alle grondeigenaren in het gebied vastgelegd. De gemeente Wijk bij Duurstede is inmiddels eigenaar van alle gronden in het plangebied. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan een aantal instanties. De provincie Utrecht heeft gereageerd en daarbij geconcludeerd het bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

Alle overlegreacties zijn samengevat en beantwoord. De reacties zijn, waar nodig, verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Oranjehof 2012" heeft vanaf 24 mei 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Zienswijze:

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in bijlage 1: Notitie beantwoording zienswijzen. Op basis van de ingediende zienswijzen is geen wijziging aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen:

Er zijn ambtshalve enkele wijzigingen aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan. Deze zijn weergegeven in bijlage 2: Ambtshalve wijzigingen.

Bijlagen

Bijlage 1: Notitie beantwoording zienswijzen

Bijlage 2: Ambtshalve wijzigingen