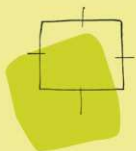


Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

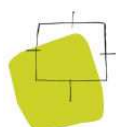
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

25 augustus 2011

Projectnummer 295.00.02.16.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	10
1.3	Geldende bestemmingsplannen	11
1.4	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	13
2.1	Historie	13
2.2	Ruimtelijke structuur	14
2.3	Functionele structuur	17
3	Uitvoerings-aspecten	21
3.1	Bodem	21
3.2	Water	22
3.3	Geluid	28
3.4	Luchtkwaliteit	29
3.5	Externe veiligheid	30
3.6	Flora en fauna	32
3.7	Archeologie	33
3.8	Milieuzonering	34
3.9	Kabels en leidingen	35
4	Juridische planopzet	37
4.1	Inleiding	37
4.2	Plansystematiek	38
5	Uitvoerbaarheid	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid	43
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan betreft de bedrijventerreinen in Cothen en Wijk bij Duurstede (Broekweg en Langshaven). De bestemmingsplannen voor deze bedrijventerreinen worden herzien in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom in de gemeente Wijk bij Duurstede.

Actualisatie is noodzakelijk aangezien de bestemmingsplannen in de gemeente over het algemeen niet alleen oud, maar ook achterhaald en slecht hanteerbaar zijn, zowel voor de inwoners en bedrijven, als voor de eigen medewerkers.

Doel van de actualisatie is:

- Actuele bestemmingsplannen die daar waar mogelijk flexibel zijn, zodat de inwoners meer ruimte krijgen voor initiatieven en de gemeente minder procedures.
- Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen worden bewoners intensief betrokken. Waar mogelijk overgang naar een 'ja, tenzij-planologie'.
- De nieuwe digitale bestemmingsplannen worden voor iedereen goed toegankelijk.

Bij dit project gaat het om conserverende bestemmingsplannen. Het hoofddoel is flexibele bestemmingsplannen op te stellen. Door de gemeenteraad is met dit doel de Discussienota Flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen op 1 juli 2008 vastgesteld.

Doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bestaande waarden te beschermen en flexibiliteit te bieden om tegemoet te komen aan uitbreidingswensen op perceelsniveau.

In eerste instantie regelt dit bestemmingsplan het bestaande gebruik door middel van globale bestemmingen die het huidige en/of gewenste gebruik bevestigen en op grond waarvan direct bouwvergunning kan worden verleend. Uitgaande van het hoofddoel van deze bestemmingsplanherziening, namelijk een flexibel bestemmingsplan opstellen, wordt voldoende flexibiliteit in de regels (bij recht) gewaarborgd. Daar waar mogelijk en nodig wordt ruimte voor flexibiliteit in uitbreiding geboden. De gemeente Wijk bij Duurstede kiest voor ruime bebouwingsregels in combinatie met de verbeelding en meer gebruiksmogelijkheden. Dit bevordert de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Er is gekozen voor zo min mogelijk afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de

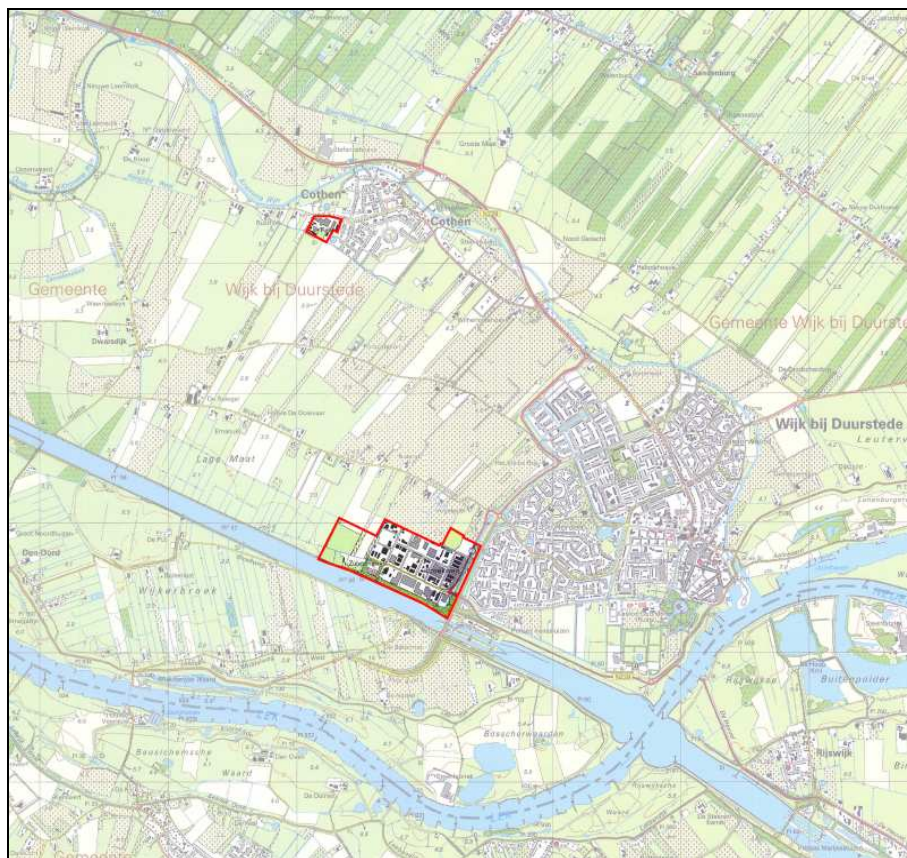
nieuwe bestemmingsplannen¹. Zo zijn er geen algemene afwijkingsregels opgenomen. De maten in de bestemmingen zijn soms verruimd, zodat geen algemene afwijking van 10% nodig is.

De belangrijkste bestemmingen in het bestemmingsplan hebben betrekking op de bedrijven. De regelgeving van deze functies bouwt voort op de geldende regelgeving, maar speelt ook in op veranderingen in de maatschappij en milieuaspecten.

1.2

Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat twee bestaande bedrijventerreinen. Één bedrijventerrein is gelegen in Cothen, in de oksel van de Willem Alexanderweg - Bredeweg. Het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente, Broekweg/Langshaven, is gelegen bij de kern Wijk bij Duurstede. Het terrein ligt ten westen van de Romeinenbaan, aan het Amsterdam Rijnkanaal.



Plangebied

¹ Discussienota flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen

1.3

Geldende bestemmingsplannen

Voor het bedrijventerrein bij Cothen geldt nu het bestemmingsplan 'De Brien-Middelweerd' vastgesteld op 27 mei 1981. Voor het oostelijke deel van het plangebied (Willem Alexanderweg 73 - 75c) geldt het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein II', vastgesteld op 27 september 1979 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 november 1980. De bestemmingen van het bedrijventerrein bij Wijk bij Duurstede worden geregeld in het bestemmingsplan Langshaven, vastgesteld op 17 juli 2001, en in het bestemmingsplan Broekweg. Deze is vastgesteld op 1 oktober 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 december 2002. Gedeeltelijk geldt ook het bestemmingsplan buitengebied 2003, herziening 2009 vastgesteld op 20 april 2010 hiervoor is een vrijstelling gevoerd.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een herziening van deze plannen.

1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 3;
- de juridische planopzet wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hierin worden de gewenste ontwikkelingen vertaald in een juridisch-planologische regeling. Daarmee vormt dit hoofdstuk een toelichting op de regels;
- vervolgens komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak en overleg en de zienswijzen.

Planbeschrijving

2

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie per functie en de ontwikkelingen uit het geldende beleid beschreven. Uitgangspunt is een globaal, conserverend bestemmingsplan. Er wordt flexibiliteit geboden daar waar het kan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodig bestemmingsplanherzieningen moeten worden opgesteld. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor bedrijven en het ambtelijk apparaat wordt ontlast. De grotere ontwikkelingen worden echter niet opgenomen in de regels en de verbeelding. Deze worden apart geregeld in afzonderlijke bestemmingsplannen. Het opnemen van ontwikkelingen kan vertragend werken, door bijvoorbeeld de vereiste onderzoeken naar de uitvoerbaarheid ervan. Dit betreft onder meer onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en overige milieuwet- en regelgeving. Een enkele ontwikkeling is meegenomen, onder voorwaarde dat alle onderzoeken uitgevoerd en positief zijn.

2.1

Historie

Op basis van opgravingen in de wijken De Horden en de Geer is duidelijk dat Wijk bij Duurstede al in de Bronstijd en IJzertijd bewoond is geweest. Vanaf de Romeinse Tijd is sprake van ononderbroken bewoning². Tijdens de Romeinse tijd bevond zich hier aan de Rijn een Romeins castellum, als onderdeel van de noordelijke grens (limes) van het Romeinse Rijk.

Rond 700 ontstond de handelsnederzetting Dorestad, een stad van internationaal belang vanwege de gunstige ligging aan de Rijn en de Lek. Waar nu de Hoogstraat loopt, lag toen het havencomplex. De stad ging ten onder, eind 9e eeuw door invallen van de Vikingen. Rond het midden van de 10^e eeuw ontstonden er verschillende agrarische nederzettingen langs de Kromme Rijn, waaronder Wijk en Cothen. De kern van de nederzetting Wijk lag ten noorden van de Steenstraat rondom een in de 10^e eeuw gestichte kerk. In 1300 krijgt Wijk bij Duurstede stadsrechten. Het verkrijgen van stadsrechten betekende ook het recht om te versterken, oftewel een omwalling. Pas in de tweede helft van de vorige eeuw hebben zich stedelijke ontwikkelingen in het plangebied Broekweg/Langshaven voorgedaan. In eerste instantie is het terrein Broekweg ontwikkeld. Later is gestart met de ontwikkeling van het terrein Langshaven. Dit terrein was oorspronkelijk bedoeld voor verplaatsing van bedrijven uit de kern Wijk bij Duurstede. Het gedeelte langs het Amsterdam Rijnkanaal was bedoeld voor watergebonden bedrijvigheid.

² Wijk bij Duurstede 700 jaar stad, ruimtelijke structuur en bouwgeschiedenis, geredigeerd door M. A. van der Eerden-Vonk, J. Hauer, G. W. J. van Omme

Cothen, waar het andere bedrijventerrein is gelegen, ligt op de Kromme Rijn stroomrug, nabij de bedding van de Rijn. De bouwlanden sluiten op de nederzetting aan. De Brink en de Meent zijn kenmerkende elementen. De Kromme Rijn was vroeger een belangrijke route voor goederentransport. De Willem Alexanderweg, waaraan het bedrijventerrein ligt vormde een oude uitvalsweg van het dorp in westelijke richting, de weg is ongeveer in de 11^e eeuw ontstaan.

Cothen is van oorsprong een plattelandsgemeente bestaande uit de nederzettingen Cothen en Dwarsdijk. Na 1945 zijn enkele nieuwbouwwijken bijgebouwd, waardoor het accent is komen te liggen op de woonfunctie van het dorp. Vanouds speelde de landbouw qua economische activiteit een belangrijke rol. Het bedrijventerrein ligt tussen het agrarische gebied en de woonwijken en is in de tweede helft van de vorige eeuw ontstaan aan de Willem Alexanderweg.

In het gehele plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Er zijn geen monumenten in het plangebied aanwezig.

2.2

Ruimtelijke structuur

Huidige situatie

Het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven is met een oppervlakte van circa 53 ha het grootste bedrijventerrein binnen de gemeente. Het bedrijventerrein is gelegen langs het Amsterdam-Rijnkanaal. In de plattegrond is de rationele structuur van het vroegere polderlandschap herkenbaar. Het terrein kent een orthogonale verkaveling.

Het Bedrijventerrein Cothen beslaat circa 5 ha en is gelegen op de hoek Willem Alexanderweg / Bredeweg. Dit bedrijventerrein is ingesloten tussen de bebouwing aan de Bredeweg, Willem-Alexanderweg en de bebouwde kom van Cothen. Het ligt aan de rand van het dorp, grenzend aan het agrarisch gebied.

Bebouwing

Grotere en kleinere bedrijfsgebouwen wisselen elkaar af op het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven. De bedrijfsgebouwen zijn over het algemeen niet hoger dan 10 m. Her en der zijn bedrijfswoningen gerealiseerd. Op het bedrijventerrein Langshaven is soms een grotere hoogte gerealiseerd. De panden zijn hier nieuwer. Op basis van het vigerend plan geldt een bebouwingspercentage van 80%.

Op het bedrijventerrein bij Cothen is ook afwisseling te zien in de grootte van de bedrijfsgebouwen. De gebouwen mogen ook hier over het algemeen niet

hoger zijn dan 10 m. De bedrijfswoningen sluiten aan op het bestaande woongebied en hebben een lagere goothoogte, van circa 5 m hoog.

Rondom het bedrijventerrein Langshaven en Broekweg is gedeeltelijk een brede groenstrook aanwezig. In Cothen grenst het bedrijventerrein direct aan het agrarisch gebied en woonbebouwing.

Ontwikkelingen en beleid

Broekweg

De gemeente streeft ernaar in het verlengde van de Weegmaat meer kavels te creëren. Dit vormt dan een representatieve afrondende rand van het bedrijventerrein. Dit betreft echter een nieuwe ontwikkeling, waardoor deze niet is opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen. De huidige aanwezige ruimtelijke structuur zal gehandhaafd blijven.

Langshaven

Het bedrijventerrein Langshaven is nog niet volledig uitgegeven. In de nabije toekomst zal ook dit terrein volledig in gebruik genomen worden.

Cothen

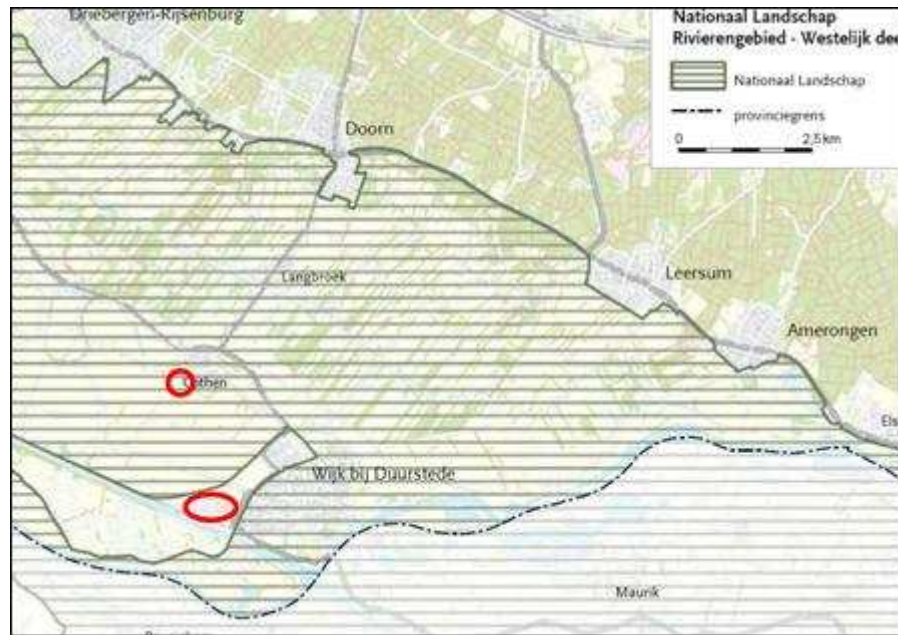
Voor het bedrijventerrein van Cothen zijn vooralsnog geen ontwikkelingen voorzien, met uitzondering van de uitbreiding van de bestaande bedrijfspercelen tot aan de watergang.

Structuurvisie 2005-2015, provincie Utrecht

Om de dynamiek van de Utrechtse economie in stand te houden en waar mogelijk te versterken wil de provincie de gevestigde bedrijven in de gelegenheid stellen te groeien en zich te verplaatsen. Hiervoor is ruimte nodig, die wordt gerealiseerd door het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen en het aanbieden van nieuwe locaties. De rode contour rondom het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven betreft een open contour. Er is nog mogelijkheid tot uitbreiding.

De contour rondom Cothen is gesloten rondom het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein in Cothen ligt in het Nationaal Landschap Rivierengebied. Het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven ligt dicht bij de kern Wijk bij Duurstede en valt buiten het Nationaal Landschap.



Uitsnede provinciale kaart Nationaal Landschap met globale ligging plangebieden

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

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

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

Beleid voor gebied rondom Cothen

Cothen en omgeving staan bekend om zijn landgoederen en kastelen. Het gebied van de Langbroekerwetering vormt de kern van het Belvédèregebied Heuvelrug en Kromme Rijn. Het dankt zijn verweving van functies en waarden voor een belangrijk deel aan de in Nederland cultuurhistorisch unieke combinatie van cope-ontginningen en landgoederen. Om het bijzondere karakter van het gebied rondom de Langbroekerwetering te behouden vindt de provincie uitbreiden van de verstedelijking door het toevoegen van rode elementen hier ongewenst.

Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein Langshaven

In januari 2006 is voor het gedeelte 'Langshaven' van het bedrijventerrein bij Wijk bij Duurstede een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld.

Het BKP Langshaven is het toetsingskader voor de uitwerking en inrichting op het gebied van bebouwing en openbare ruimte. Met dit toetsingskader weten initiatiefnemers en deelnemers op voorhand welke kwaliteitseisen worden gesteld. Bouwplannen worden door de welstandscommissie getoetst aan de in dit document vastgelegde randvoorwaarden. Daarbij is enerzijds sprake van harde eisen en anderzijds van aanbevelingen.

De richtlijnen gelden in de eerste plaats voor de ontwerp- en realisatiefase van de bebouwing. Bouwplannen worden getoetst aan zowel het bestemmingsplan als aan het BKP. In de tweede plaats hebben de richtlijnen een functie in de beheersfase, dat wil zeggen na de periode van realisatie.

Het beeldkwaliteitsplan is daarvoor afgestemd met de welstandsnota en de criteria zoals geformuleerd voor Bedrijventerrein Broekweg. Bij toetsing van bouwplannen in het kader van de welstand is het BKP leidend. Voor bedrijventerrein Langshaven te Wijk bij Duurstede geldt het regulier niveau van welstand als gevolg van de aanwezige kwaliteit in het gebied.

De hoofdstructuur van Langshaven wordt grotendeels gevormd door de ontsluitingen en wordt op deze manier verankerd aan het bedrijventerrein Broekweg. De ontsluitingsstructuur deelt het bedrijventerrein op in verschillende vlakken. Deze vlakken worden weer onderverdeeld in verschillende zones die elk bestemd zijn voor verschillende soorten en schalen bedrijven.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- De bestaande structuren worden aangehouden en vastgelegd.
- Een hoogtezonerings wordt toegepast voor het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven. De toegestane hoogte neemt toe van oost naar west.
- De hoofdgroenstructuur in het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven is opgenomen in de verbeelding.

2.3

Functionele structuur

Huidige situatie

Er is sprake van grote variëteit aan functies in beide gebieden. Op beide bedrijventerreinen komt een mix van zowel bedrijven als bedrijfswoningen voor.

Broekweg

Op Broekweg komen voornamelijk bedrijven tot categorie 3.2 voor. Enkele bedrijven vallen onder een hogere categorie.

Er is volumineuze detailhandel aanwezig in de vorm van een bouwmarkt.

Langshaven

Op Langshaven zitten veelal categorie 1 tot 3.2 bedrijven. Er zit tevens een autobedrijf. Het terrein was oorspronkelijk bedoeld voor de zwaardere categorieën bedrijven. Deze hebben zich er echter niet gevestigd. Dit terrein is voorzien van een geluidszone. Er zijn echter geen geluidsproducerende bedrijven gevestigd, de zone wordt niet gebruikt. Vooral watergebonden bedrijven kunnen op dit terrein een plek krijgen. In dat kader is ook een laad- en losplaats op de kade aanwezig. Deze is aangeduid op de verbeelding.

Cothen

In Cothen ligt het bedrijventerrein dicht tegen de kern aan. Om deze reden zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegelaten. Er is een aantal categorie 3.2 bedrijven gevestigd. Deze zijn aangeduid op de verbeelding.

Er komen enkele bedrijfswoningen voor. Ook komt er geen detailhandel voor, met uitzondering van een autohandel in combinatie met een garagebedrijf. Er komen zelfstandige kantoren voor op dit bedrijventerrein.

Ontwikkelingen en beleid

Op het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven wordt gezocht naar een geschikte locatie voor een service point. Ter plaatse van het service point komen centrale, gezamenlijke, voorzieningen voor bedrijven die op dit bedrijventerrein voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan een afvalinzamelingspunt, vergaderruimte, horeca en overige centrale functies, waaronder een informatiebalie.

Op beide bedrijventerreinen zullen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan.

Het beleid van de gemeente is er op dit moment op gericht om maximaal één seksinrichting toe te staan. Gezien de onwenselijkheid om deze toe te staan in een gebied met overwegend woonfunctie ligt het voor de hand deze inrichting op een gedeelte van een bedrijventerrein toe te staan. Dit is reeds geregeld in het bestemmingsplan Industrieterrein Broekweg 2002, vastgesteld op 1 oktober 2002.

Structuurvisie 2005-2015, provincie Utrecht

In de Structuurvisie wordt ingezet op het ontwikkelen van Broekweg en Langshaven. Het ontwikkelen van Langshaven zal, doordat het voornamelijk om verplaatsen van bedrijvigheid gaat, niet leiden tot een wezenlijk grotere verkeersbelasting op het wegennet. Bovendien wordt een deel van Langshaven mogelijk ontwikkeld als watergebonden bedrijventerrein waardoor ook goederenvervoer over water kan plaatsvinden.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- In Cothen worden bedrijven tot categorie 2 toegelaten. Bedrijven in een hogere categorie worden aangeduid (bestemming 'Bedrijventerrein - 1').
- Op Broekweg wordt aangesloten bij de bestaande categorieën, namelijk tot categorie 3.2, de bedrijven die in een hogere categorie vallen, worden aangeduid (bestemming 'Bedrijventerrein - 2').
- Op Langshaven wordt aangesloten bij de bestaande categorieën, namelijk tot categorie 4.1, de bedrijven die in een hogere categorie vallen, worden aangeduid (bestemming 'Bedrijventerrein - 3').
- De bedrijfswoningen worden specifiek aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegelaten.
- Volumineuze detailhandel is toegestaan, voorzover bestaand. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwe situaties. Onder volumineus vallen keuken-, bedden- en motor/brommerzaken, bouwmarkten, tuincentra en handel in auto's en caravans.
- Er wordt een bebouwingspercentage gehanteerd.
- De bedrijventerreinen zijn niet langer gezoneerd.
- Ter plaatse van het bedrijventerrein Broekweg wordt één servicepoint toegestaan.
- De laad- en losplaats langs het Amsterdam-Rijnkanaal op het bedrijventerrein Langshaven wordt aangeduid.
- Er wordt maximaal één seksinrichting toegestaan met een oppervlakte niet meer dan 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte in het gebied dat al eerder is aangewezen.

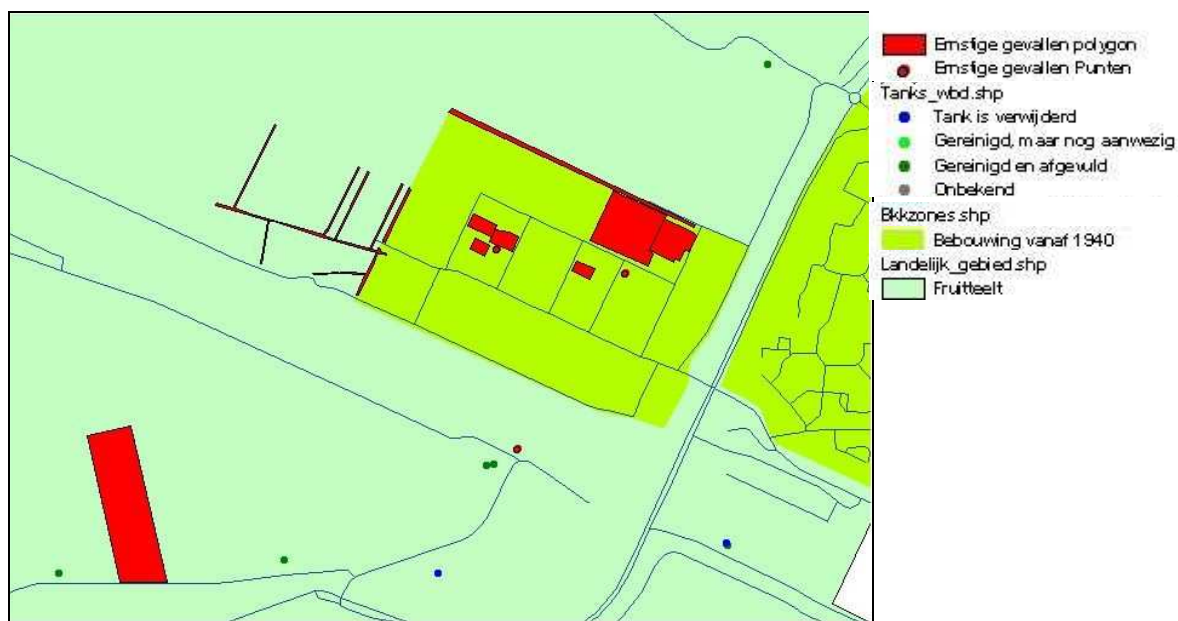
Uitvoerings- aspecten

3.1

Bodem

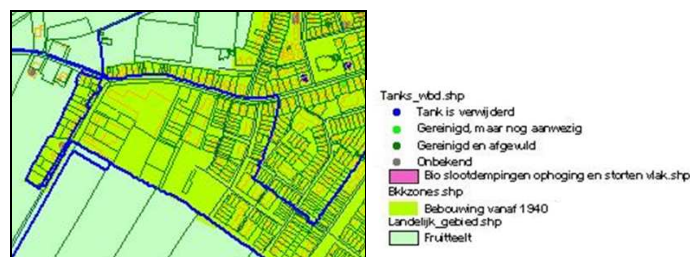
In het kader van de onderzoeksplicht dient onder meer de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente heeft een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheerplan vastgesteld teneinde actief bodembeheer te kunnen voeren. Dit maakt het mogelijk om verantwoord om te gaan met (veelal) licht verontreinigde grond in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Per 1 januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden voor waterbodems en per 1 juli 2008 is het in werking getreden voor landbodems. De gemeente heeft een bodemfunctieklassenkaart vastgesteld, met een indeling in gebruik van: wonen, industrie en overig (landbouw en natuur). Voorlopig wordt er gebruikgemaakt van het overgangsrecht, waarbij de gemeente gebruik blijft maken van de bodemkwaliteitskaart en bijbehorend bodembeheerplan. De volgende kaarten geven de bodemkwaliteit weer.



Bodemkwaliteit Broekweg en Langshaven

Ter plaatse van het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven is een aantal ernstige gevallen van verontreiniging bekend. Een gedeelte hiervan is reeds gesaneerd.



Bodemkwaliteit Cothen

Ter plaatse van het bedrijventerrein Cothen zijn geen verontreinigingen bekend.

Als kanttekening bij de in kaart gebrachte kwaliteit moet worden gemeld dat de bodemkwaliteitskaart van de gemeente gedateerd is. Volgens het Besluit Bodemkwaliteit heeft de gemeente Wijk bij Duurstede de toestemming om de komende vijf jaar nog gebruik te maken van deze Bodemkwaliteitskaart. In de tussentijd wordt er in samenwerking met omliggende gemeente en de Milieudienst Zuidoost Utrecht nieuw bodembeleid opgesteld. Dit kan betekenen dat voor sommige gebieden de bodemkwaliteit verslechterd en voor andere gebieden dit mogelijk beter wordt. De huidige kwaliteit is dus een globale inschatting.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige plan betreft een conserverend bestemmingsplan, op dit moment is er geen sprake van bodemwerkzaamheden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Er worden echter niet of nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan.

3.2

Water

Procedure watertoets

Op basis van beleid dat voortkomt uit de nota 'Waterbeleid 21^e eeuw' is een watertoetsproces ingesteld bij de ruimtelijke planvorming.

Het watertoetsproces heeft tot doel om elkaar vroegtijdig te informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van het belang van water en dit in ruimtelijke plannen gestalte te geven. Een watertoetsproces leidt onder andere tot een waterparagraaf in het plan. De diepgang van de watertoets en de inhoud van de waterparagraaf kan verschillen naar de aard van de planvorming.

De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatief-

nemers (veelal gemeenten) nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen.

De watertoets is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht.

In het kader van dit bestemmingsplan en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen heeft overleg plaatsvinden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en andere waterbeheerders.

Waterbeleid

Een van de speerpunten van de Nota Ruimte is het behoud en de versterking van het watersysteem. Met het Waterbeleid 21^e eeuw spelen de waterbeheerders in op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het waterbeleid 21^e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk in het plangebied wordt vastgehouden in de bodem (infiltratie) en in het oppervlaktewater wordt geborgen. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. De norm voor afvoer van overtollig water is 1,5 l per seconde per ha. Het huidige watersysteem is op basis van deze norm aangelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan deze kwantiteitsnorm.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

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

- een veilig, schoon, gezond en boeiend watersysteem voor mens en natuur, nu en in de toekomst;
- een inrichting van het gebied die veilig is bij extreme neerslag, hoge rivierstanden of extreme droogte;
- een optimaal ingerichte (afval)waterketen waarbij schoon en vuil water gescheiden zijn;
- dat er sprake is van een kwaliteitsimpuls voor de beleving en het beheer van het water;
- behoud en waar mogelijk verbetering van de waterkwaliteit, ecologische, cultuurhistorische, agrarische, recreatieve en toeristische waterfunctie;

- water als 'drager' van nieuwe plannen;

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

Beveiliging tegen overstromingen en wateroverlast

Algemene doelstelling is het garanderen van het gewenste beveiligingsniveau tegen overstromingen en wateroverlast. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: waterkeringen, ruimte voor het hoofdwatersysteem, de 'bergingstrits' (vasthouden, bergen en afvoeren) en wateroverlast.

Waterkeringen

Langs het Amsterdam Rijnkanaal en de rivier de Lek liggen belangrijke waterkeringen. Deze waterkeringen zorgen er voor dat bij hoge waterstanden in de rivier en het kanaal geen overstromingen plaats vinden. De waterkeringen worden beheerd door Rijkswaterstaat.

Bouwen en graven nabij de dijk of waterkeringen wordt streng begeleid en gecontroleerd en is de verantwoordelijkheid van waterschap en Rijk, in afstemming met Rijkswaterstaat en de gemeente.

Nieuwbouw in de invloedszone van de waterkering is uitgesloten ten behoeve van dijk- of kadeversteving in de toekomst. Indien de nieuwbouw is gelegen in de beschermingszone van de primaire waterkering of regionale waterkering, dient de initiatiefnemer om deze reden een Keurontheffing aan te vragen bij het waterschap. De wijze waarop de nieuwbouw wordt gerealiseerd zal moeten voldoen aan de (technische) eisen van het waterschap zoals die in de nog aan te vragen ontheffing worden gegeven. Er mag niet gebouwd worden in de kernzones van de waterkeringen.

Oppervlaktewaterkwantiteit waterschap en gemeente:

Een toename van de verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater van dit oppervlak komt versneld tot afvoer. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd. Voorkomen of compenseren kan op verschillende manieren (keuze maken voor opties die relevant zijn voor onderhavig bouwplan) (op volgorde van voorkeur):

- Het hemelwater van het verhard oppervlak infiltreren in de bodem.

- Het uitbreiden van het oppervlaktewater. Om de extra hemelwaterafvoer op te vangen zal het huidige oppervlaktewatersysteem vergroot moeten worden. Als richtlijn stelt het waterschap dat de grootte van het extra oppervlaktewater 15% van het extra verharde oppervlak is. Bij grote ontwikkelingen dient niet de richtlijn te worden gehanteerd, maar dient de benodigde waterberging te worden berekend in samenspraak met het waterschap.

Ten aanzien van dempingen of vergravingen, bouwen langs waterkeringen en (in de toekomst) toename verhard oppervlak van alle wateren wordt in gewezen op de vergunningplicht in het kader van de Waterwet, Keur en Legger en de waterbeheerder (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden) als bevoegd gezag.

Ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor (grond)water dienen besproken te worden in kader van de watertoets met de waterbeheerders, zoals Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Rijkswaterstaat en de provincie Utrecht.

Grondwater

Met betrekking tot ondiep grondwater het volgende. Kelders en andere ondergrondse constructies dienen dampdicht aangelegd te worden. Hierdoor wordt in de toekomst voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

Wateropgave

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft het watersysteem (oppervlaktewateren) getoetst aan de normen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Uit deze 'Studie wateropgave' is de volgende conclusie te trekken: Het westelijke deel van het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven voldoet niet aan de landelijke normen wateroverlast zoals gesteld in het NBW. Deze norm is, dat maximaal eenmaal per 100 jaar stedelijk gebied vanuit de watergangen mag overstromen (inundatie, meer dan 5 cm water op maaiveld). Het waterschap en de gemeenten hebben de taak om in gezamenlijk overleg maatregelen te treffen waardoor deze gebieden in 2015 wel aan de norm voldoen. In 2012 wordt het watersysteem opnieuw getoetst aan de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Op basis van deze resultaten zullen maatregelen worden getroffen om in 2015 aan de norm te voldoen.

Waterkwaliteit en ecohydrologische variatie

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

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

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

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

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water

- De vervuiler betaalt.
- De gebruiker betaalt.
- Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand.
- Resultaatverplichting in 2015.
- Stroomgebiedbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage eenheid richting Brussel worden de waterlichamen aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. Volgens de gestelde definitie is de Langbroekerwetering als waterlichaam aangemerkt (met code NL14_1) Dit waterlichaam voldoet op dit moment nog niet aan de gestelde ecologische doelen. Maatregelen als verbreden van watergangen en aanleggen natuurvriendelijke oevers moeten worden uitgevoerd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de KRW-doelen opgenomen te worden dat wil zeggen kansen benutten om de maatregelen te kunnen uitvoeren. Belangrijk is om ruimte te creëren voor natuurvriendelijke oevers en verbreding van watergangen.

Goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies

Algemene doelstelling is het behouden of vergroten van goede gebruiksmogelijkheden voor maatschappelijke functies. Hierbij wordt aandacht besteed aan: bodemdaling, watertekort, functieveranderingen en vaarwegen. In het plangebied spelen geen problemen met betrekking tot bodemdaling en zijn er geen grootschalige functiewijzigingen te verwachten.

Goede beheersbaarheid van watersysteem

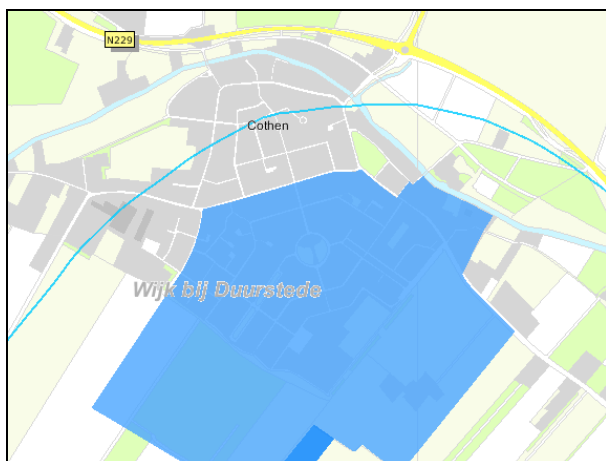
Algemene doelstelling is het behouden of verbeteren van de goede beheersbaarheid van het watersysteem. Het plangebied betreft een bestaande situatie waardoor dit aspect niet relevant is voor het bestemmingsplan.

Bij ontwikkelingen dient langs watergangen ruimte vrijgehouden te worden (geen obstakels) voor beheer en onderhoud. Voor hoofdwatergangen geldt een beschermingszone van 5 m, voor tertiaire watergangen 2 m. Voor waterkeringen gelden andere beschermingszones en wordt verwezen naar de Keur van het waterschap.

De hoofdwatergangen zoals aangegeven door het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn overgenomen op de verbeelding. Tevens zijn de kleinere waterlopen ook bestemd als water.

Drinkwaterwinning

Buiten het bedrijventerrein bij Cothen ligt een drinkwaterwingebied. Het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied vormen, samen met de boringsvrije zone, een milieubeschermingsgebied. Hier gelden regels uit de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het grondwaterbeschermingsgebied is gekwalificeerd als een 'niet kwetsbaar' gebied (art 5.1.2. lid 4 van de PMV). Het plangebied ligt in de boringsvrije zone. In deze zone geldt op basis van de PMV alleen een verbodsbepaling voor het in gebruik hebben van boorputten en het roeren van de bodem dieper dan 10 m onder maaiveld. Hiermee wordt beoogd perforatie van beschermende lagen boven de winning te voorkomen.



Grondwaterbeschermingsgebied met boringsvrije zone eromheen (blauwe lijn), bron: www.provincie-utrecht.nl

Ruimtelijke ontwikkelingen zullen rekening moeten houden met dit drinkwaterwingebied. Het 'Besluit boringen en funderingen' is van toepassing. Dit besluit maakt onderscheid in vier soorten activiteiten: aanleg van boorputten, bouw van ondergrondse bouwwerken, funderingswerken en andere grondwerken zoals damwanden. Voor alle gevallen geldt dat vooraf een melding moet

plaatsvinden bij de provincie. Voor het bestemmingsplanregime heeft dit verder geen consequenties.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- de waterkeringszone van het Amsterdam-Rijnkanaal, voor zover die over het bestemmingsplan reikt, krijgt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering';
- de watergangen krijgen de bestemming 'Water';
- er zijn geen grote nieuwe ontwikkelingen voorzien.

Vanuit het aspect water worden geen belemmeringen gezien.

3.3

Geluid

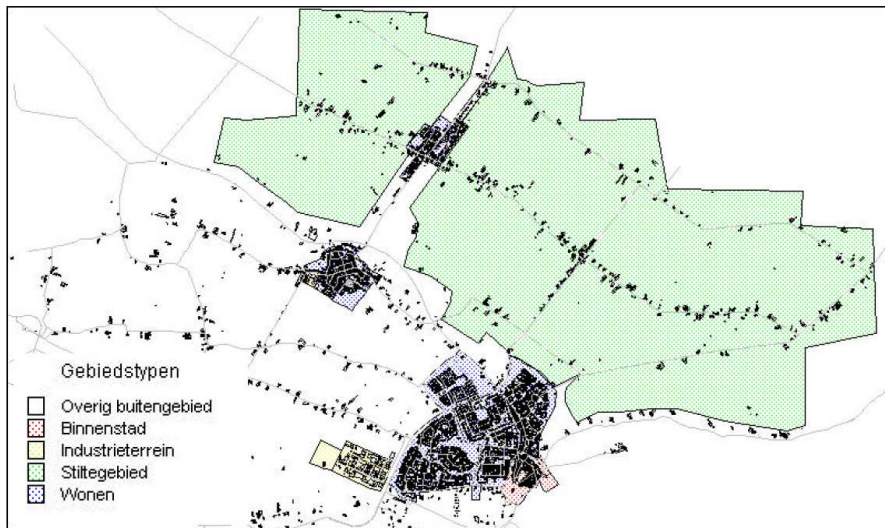
De gemeente Wijk bij Duurstede heeft in de 'Geluidsnota gemeente Wijk bij Duurstede' het gemeentelijk geluidbeleid neergelegd.

De doelstelling van de geluidsnota is in eerste instantie voor burgers, bedrijven en andere belanghebbenden binnen de gemeente inzichtelijk te maken hoe de wettelijke taken en verplichtingen worden ingevuld. Ook is aangegeven, hoe boven op het wettelijk raamwerk voor de toekomst, een hoogwaardige geluidskwaliteit voor de inwoners van Wijk bij Duurstede kan worden gerealiseerd.

Wat nieuwe ontwikkelingen betreft kan worden gemeld dat bedrijfsgebouwen niet als geluidgevoelige objecten worden gezien. Daarom is onderzoek in het kader van de Wgh naar wegverkeerslawaai, railverkeerlawaai en industriela-waai niet relevant.

Gebiedstype

Met behulp van een gebiedsgerichte aanpak zijn oplossingen gezocht in de Geluidsnota voor het spanningsveld tussen wonen, werken en recreëren en in de stiltegebieden. Door gebiedsgericht gewenste geluidskwaliteiten te benoemen, wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de aanwezige geluidsbronnen en tevens optimaal rekening gehouden met het specifieke gebruik van een gebied.



Per gebiedstype is de (gewenste) streefwaarde geformuleerd. Dit is het referentieniveau van het achtergrondgeluid dat gemiddeld in de wijk/het gebied aanwezig moet zijn ter plaatse van gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Plaatselijke afwijkingen zijn mogelijk tot 5 dB(A) boven de streefwaarde, mits dit binnen het gebied zelf weer wordt gecompenseerd. Bij grotere overschrijdingen van de streefwaarde moet dit apart worden gemotiveerd en vastgelegd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met de gemeentelijke Geluidsnota en daarmee de Wgh.

3.4

Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

Rapport luchtkwaliteit 2005

Op basis van autonome ontwikkelingen is berekend dat de luchtkwaliteit wat betreft NO_2 en PM_{10} zonder maatregelen te nemen overal in de gemeente Wijk bij Duurstede voldoet aan de norm. In het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit Utrecht (Provincie Utrecht, 15 april 2008) is opgenomen dat er in Wijk bij Duurstede geen saneringsopgave ligt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen ontwikkelingen toegelaten die leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project.

3.5

Externe veiligheid

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 wordt het externe veiligheidsbeleid verwoord. Dit beleid houdt een bewuster en, in de richting van de burger, opener omgaan met externe veiligheid in.

Het beleid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit geeft grenswaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Deze grenswaarde wordt uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk binnen die inrichting. Dit risico is een maatstaf voor de persoonlijke veiligheid van mensen die in de omgeving van een risicovolle activiteit wonen of werken (objecten).

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans dat per jaar een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de

(cumulatieve) kansen dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting waar een ongeval plaatsvindt waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting.

Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit een bij het besluit behorende ministeriële regeling en uit de Handreiking Groepsrisico. Onderscheid wordt gemaakt tussen kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Uitsnede bij Cothen (Bron: risicokaart provincie Utrecht)

Inrichtingen

In het plangebied in Cothen zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Bevi. Binnen het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven is één inrichting gelegen die valt onder het Bevi. Het betreft een bedrijf aan de Watermolenweg 7 met een ammoniak koelinstallatie. Het Besluit milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is van toepassing op de ammoniakkoelinstallatie. Voor dergelijke installaties zijn in de Regeling externe veiligheid minimale afstanden tot kwetsbare objecten opgenomen voor zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico (tabel 6 van bijlage 1 en tabel 3 van bijlage 2). Voor dit bedrijf hoeft geen minimale afstand in acht genomen te worden omdat het plaatsgebonden risico rondom betreffende installatie kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Ook is er geen invloedsgebied waarbij sprake is van een groepsrisico.

Dit levert geen beperkingen voor het onderhavig bestemmingsplan, aangezien geen gevoelige bestemmingen nabij gelegen zijn. De aanwezige Bevi-inrichting zal worden aangeduid als 'risicovolle inrichting'. Voor het overige worden risicovolle inrichtingen uitgesloten.

Vervoer over spoor

In het plangebied en omgeving is geen spoorlijn gelegen relevant voor externe veiligheid.

Vervoer over weg

Om de veiligheid te vergroten is een routing gevaarlijke stoffen gewenst. Daarom is in de raad van 1 april 2008 in ontwerp de Routing Gevaarlijke Stoffen vastgesteld. De route gevaarlijke stoffen is vastgesteld door het aanwijzen van de N229 en de 'rondweg' om de Geer richting bedrijfsterrein

Broekweg/Langshaven en het gehele bedrijfsterrein Broekweg-Langshaven. Hiermee wordt onder meer voorkomen dat doorgaand verkeer van gevaarlijke stoffen in en om de binnenstad van Wijk bij Duurstede plaatsvindt.

Overstromingsrisico

Op basis van de risicokaart geldt een overstromingsrisico. Het plangebied (zowel Cothen als Wijk bij Duurstede) ligt in een gebied dat snel en ondiep onderloopt bij overstroming. Als het terrein dusdanig zou worden uitgebreid dat het groter wordt dan 75 ha of als er vitale en kwetsbare bedrijven worden gevestigd, dan dient rekening te worden gehouden met het overstromingsgevaar bij de (verdere) inrichting van het gebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De risicovolle inrichting wordt aangeduid. Nieuwe Bevi-inrichtingen worden niet toegestaan.

3.6

Flora en fauna

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

Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

De beschermde gebieden bestaan uit de EHS, de Natura 2000-gebieden (de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden) en beschermde Natuurmonumenten, voorheen de Staatsnatuurmonumenten en beschermde Natuurmonumenten. In de omgeving van het plangebied zijn de uiterwaarden Neder-Rijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Dit gebied is gelegen binnen een straal van 4 km vanaf het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven.

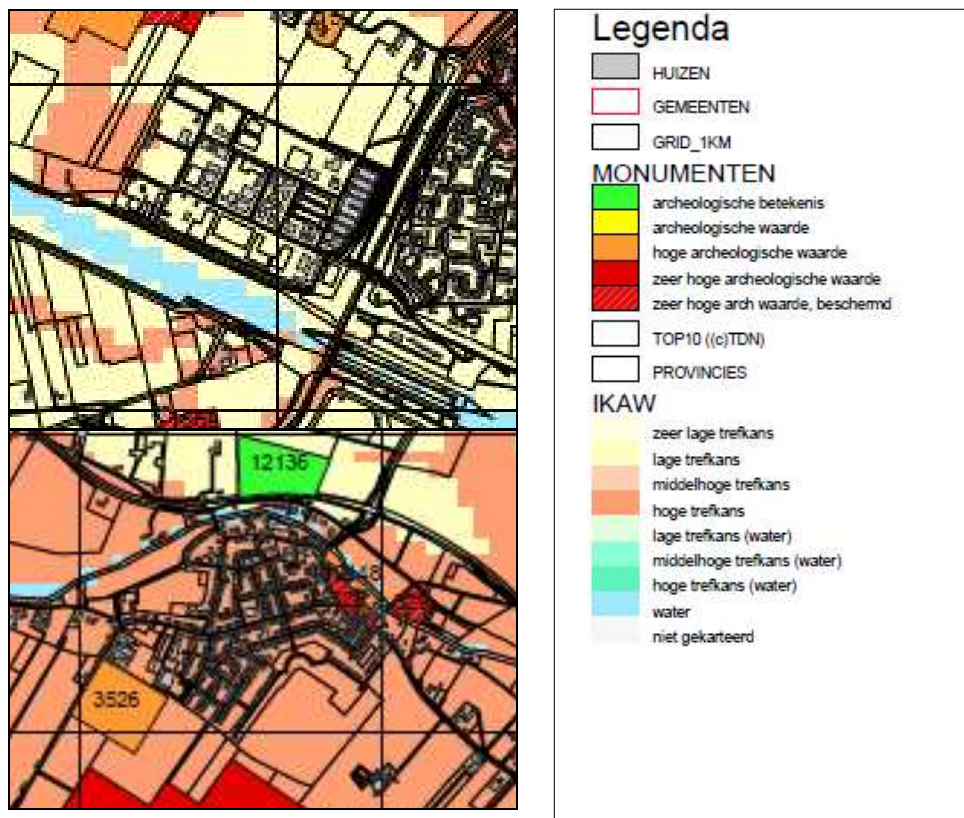
Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden verricht, aangezien in het plan geen directe nieuwe bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Bij de ontwikkeling van een leegstaand kavel dient hier wel onderzoek naar te worden verricht.

3.7

Archeologie

In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld (conform het Verdrag van Malta). Deze wet verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.



IKAW en AMK

Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, omdat ze grotendeels verborgen liggen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentenkaart (AMK) opgesteld. Het plangebied bestaat uit terreinen met een lage tot hoge archeologische trefkans. Ter plaatse van het bedrijventerrein bij Cothen geldt een hoge trefkans. Hetzelfde geldt voor de westzijde van het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven bij Wijk bij Duurstede. Dit gebied is echter archeologisch onderzocht en er zijn geen te beschermen waarden gevonden. Het overige gedeelte van het laatstgenoemde bedrijventerrein heeft een lage trefkans.

Plangebieden kleiner dan 100 m² zijn vrijgesteld van de verplichting tot archeologisch onderzoek (wettelijke vrijstelling Monumentenwet 1988). Deze vrij-

stelling geldt niet voor de (beschermde) archeologische monumenten. Archeologische monumenten komen echter niet voor in het plangebied.

Daarnaast geldt voor het gehele plangebied dat indien er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten of waarnemingen worden gedaan het verplicht is, zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, om dit te melden bij het bevoegd gezag, in dezen: de minister.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied in Cothen en een groot gedeelte van het westelijk deel van Broekweg-Langshaven geldt een hoge indicatieve verwachtingswaarde. Het deel met een hoge verwachtingswaarde in Cothen krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog', om eventuele aanwezige waarden te beschermen. Het gebied in Broekweg / Langshaven is onderzocht. Hieruit volgen geen waarden die dienen te worden beschermd.

3.8

Milieuzonering

In en rond de bedrijventerreinen wordt zowel gewoond als gewerkt. Het voorkomen van beide functies naast elkaar kan problemen geven. Daarom wordt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijvigheid in de nabijheid van woningen gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (geactualiseerde uitgave 2009). In deze uitgave is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de richtafstanden tussen bedrijfstypen en het omgevingstype waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen. Er worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Het bedrijventerrein sluit aan op woonwijken, aan de overzijde van de Romeinenbaan (circa 160 m).

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	Rustige woonwijk	Gemengde gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200

Het bedrijventerrein Cothen ligt op een afstand van 20 tot 40 m van woningen. Mede om deze reden worden bedrijven tot categorie 2 toegelaten. Dit sluit aan op het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijventerrein Broekweg ligt op minimaal 160 m van de woongebieden van Wijk bij Duurstede, aan de overzijde van de Romeinenbaan. Om die reden worden bedrijven tot categorie 3.2 toegelaten. In het vigerend bestemmingsplan worden bedrijven tot categorie 3 toegelaten. Op het bedrijventerrein Langshaven zijn in het vigerend bestemmingsplan bedrijven tot categorie 4 toegelaten. Bovendien ligt dit bedrijventerrein verder van de woonwijken af en zijn er geen bedrijfswoningen aanwezig. Om die reden zijn in dit gebied bedrijven tot categorie 4.1 toegelaten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- Op het bedrijventerrein Broekweg wordt tot categorie 3.2 toegestaan (bestemming Bedrijventerrein - 2). Op het bedrijventerrein Cothen wordt tot categorie 2 toegestaan (bestemming Bedrijventerrein - 1). Op het bedrijventerrein Langshaven wordt categorie 4.1 toegelaten (bestemming Bedrijventerrein - 3).
- Aanwezige bedrijven met een hogere categorie krijgen een aanduiding.

3.9

Kabels en leidingen

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Er ligt echter wel een rioolpersleiding van het waterschap naar de RWZI. Het huidige tracé van de leiding dient gehandhaafd te blijven.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

- het tracé van de rioolpersleiding is bestemd.

Juridische planopzet



4.1

Inleiding

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' dient te voldoen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Daarnaast dient het bestemmingsplan te voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmings-Plannen 2008 (SVBP2008). Deze ministeriële regeling heeft met name invloed op de vorm van het bestemmingsplan. Zo zijn in deze ministeriële regeling hoofdgroepen van bestemmingen opgenomen en worden er standaard regels voor de begrippen en de wijze van meten gegeven. Met inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is een aantal vergunningen, zoals de bouwvergunning, sloopvergunning en aanlegvergunning, alsmede de flexibiliteitsbepalingen uit de Wro opgegaan in de omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de Wabo. Dit heeft onder meer tot gevolg gehad dat bijvoorbeeld de ontheffing op basis van de Wro is gewijzigd in afwijken van de regels. Tevens is een aantal standaard Wabo-begrippen in de regels opgenomen.

Gekozen is voor globale bestemming. De bestaande situatie en de geldende bestemmingsplannen zijn daar het uitgangspunt. Het streven is een helder en toegankelijk plan. Rekening wordt gehouden met de dynamiek in het plangebied en ruimte voor 'reguliere' uitbreidingen en veranderingen. Hiermee wordt voorkomen dat er onnodige afwijkingsprocedures moeten worden gevoerd. Dit betekent duidelijkheid en tijdswinst voor de inwoners en bedrijven en het ambtelijk apparaat wordt ontlast.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan een actueel handvat om ongewenste ontwikkelingen te weren en handhavend op te treden als dat nodig is. Anderszijds dient het bestemmingsplan voor derden zekerheid te geven over inrichting en gebruik.

De gemeente Wijk bij Duurstede kiest voor ruime bebouwingsregels in combinatie met de verbeelding en meer gebruiksmogelijkheden. Dit bevordert de flexibiliteit van het bestemmingsplan. Er is gekozen voor zo min mogelijk afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden in de nieuwe bestemmingsplannen, omdat deze bevoegdheden af doen aan de eenvoud en betrouwbaarheid van een bestemmingsplan³. Zo zijn er geen algemene afwijkingsregels opgenomen.

³ Discussienota flexibele, betrouwbare en eenvoudige bestemmingsplannen

Er is dan ook geen algemene afwijking opgenomen van 10%. Gedeeltelijk is de maximale toegestane hoogte verruimd. In de wijze van meten wordt ingegaan op de overschrijding van bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwonderdelen.

4.2

Plansystematiek

Verbeelding

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

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling binnen de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

Regels

Begripsomschrijvingen

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

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven, bij het toepassen van de regelen. Dit betreft onder meer het in geringe mate mogen overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen met erkers, luifels en dergelijke. In de SVBP2008 zijn standaarden beschreven waaraan deze regels moeten voldoen. Indien van toepassing worden deze één op één overgenomen.

Bestemmingsregeling

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

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de bouw- of gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden.

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Bestemmingen

In het plan worden de volgende bestemmingen onderscheiden. De gronden en bebouwing met een monofunctioneel karakter hebben een op die functie toegesneden bestemming gekregen. De bedrijventerreinen hebben de bestemmingen 'Bedrijventerrein 1', 'Bedrijventerrein 2' en 'Bedrijventerrein 3'. Daarnaast zijn voor de openbare ruimte de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', en 'Water' toegepast.

Deze bestemmingen zijn gekozen op basis van de te onderscheiden hoofdfunctie die aan de betrokken gronden kan worden toegekend. Dat wil niet zeggen dat binnen deze bestemmingen geen specifieke en/of afwijkende functies voorkomen. Voor zover daarvan sprake is, zijn aparte aanduidingen opgenomen om specifiek voorkomende functies binnen de hoofdbestemming te benoemen.

Binnen de drie verschillende bestemmingen 'Bedrijventerrein' zijn ruime bouwstroken van toepassing, waarbinnen maximale bebouwingsmogelijkheden zijn gegeven in de vorm van de maximaal toelaatbare goot- en/of nokhoogten en een bebouwingspercentage. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken.

Beschrijving van de bestemmingen

Bedrijventerrein 1

De bestemming 'Bedrijventerrein 1' geldt voor het bedrijventerrein in Cothen. Dit bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven van categorie 1 & 2. De bestaande bedrijven met een hogere categorie zijn specifiek aangeduid. Middels een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om bedrijven die niet voorkomen in de bedrijvenlijst of van categorie 3.1 te vestigen. Binnen deze bestemming is geen (volumieuze)detailhandel toegestaan, met uitzondering van bestaand. Zelfstandige kantoren zijn toegestaan, echter het oppervlak is beperkt. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 10 m in aansluiting op de kern.

Voor zowel de bestemming 'Bedrijventerrein 1' als de bestemming 'Bedrijventerrein 2' en 'Bedrijventerrein 3' geldt dat het opslaan of opgeslagen hebben van goederen niet is toegestaan, tenzij dit noodzakelijk is, vanwege bijvoorbeeld laden en lossen.

Bedrijventerrein 2

Deze bestemming geldt voor het bedrijventerrein Broekweg. Dit bedrijventerrein is bedoeld voor de wat zwaardere bedrijven tot en met categorie 3.2. De bestaande bedrijven met een hogere categorie zijn specifiek aangeduid. Bestaande volumineuze detailhandel is hier toegestaan middels een aanduiding. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwe volumineuze detailhandel. Hier is productiegebonden detailhandel toegestaan tot maximaal 100 m². De bestaande bouwmarkt is voorzien van een aanduiding.

Bij verschillende bedrijven behoren ook dienstverlenende en kantooronderdelen. Zelfstandige kantoren zijn toegestaan, echter het oppervlak is beperkt.

Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Dit betreft de bestaande bedrijfswoningen.

Het bebouwingspercentage mag niet meer dan 80% per bouwperceel bedragen. Verzoeken om verhoging van het bebouwingspercentage zijn praktisch nooit ontvangen. Bij een hoger bebouwingspercentage blijft er weinig buitenruimte over. Parkeren op eigen terrein wordt dan bijvoorbeeld lastig.

Binnen deze bestemming is eveneens een servicepoint toegestaan ten behoeve van centrale voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan een afvalinzamelingspunt, vergaderruimte, horeca en overige centrale functies, waaronder een informatiebalie.

Er is een hoogtezonering toegepast, deze verloopt als volgt: Een bouwhoogte van 11 m is toegestaan aan de oostkant, aan de zijde van de Romeinenbaan en in het centrale deel is een hoogte van 12,5 m toegestaan en aan de westzijde, tegen het bedrijventerrein Langshaven, is een maximumhoogte van 15 m toegestaan.

In deze bestemming is maximaal één seksinrichting toegestaan met maximaal 250 m² vloeroppervlak op gronden ten oosten van de Langkamp.

Bedrijventerrein 3

De bestemming 'Bedrijventerrein 3' geldt voor het bedrijventerrein Langshaven. Dit bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven tot categorie 4.1. Binnen deze bestemming is geen (volumineuze)detailhandel toegestaan. Zelfstandige kantoren zijn toegestaan, echter het oppervlak is beperkt. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 15 m. Voor het overige is deze bestemming gelijk aan 'Bedrijventerrein 2', met uitzondering van het servicepoint en de seksinrichting.

Groen

Het structurele groen is bestemd als 'Groen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke groenstructuurkaart. Kleinschaliger groen is opgenomen in de Verkeersbestemming.

Verkeer

Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn wegen en straten toegestaan en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen. De 'laad- en losplaats' op de kade langs het Amsterdam-Rijnkanaal op het bedrijventerrein Langshaven is aangeduid.

Water

De watergangen zijn bestemd als water.

Leiding - Riool (dubbelbestemming)

De bestaande rioolpersleiding van het waterschap naar de RWZI is bestemd als 'Leiding - Riool'. Het huidige tracé van de leiding wordt gehandhaafd. De bestemming is 5 m breed, 2 m aan weerszijden van de leiding.

Waarde - Archeologie Hoog (dubbelbestemming)

Deze bestemmingen betreffen de te beschermen archeologische waarden. De betrokken gronden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor het plangebied geldt voor het overgrote deel een hoge indicatieve verwachtingswaarde. Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' opgenomen.

Voor deze terreinen gelden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden en omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor onder andere ingrepen kleiner dan 100 m² en/of niet dieper dan 0,3 m -mv is geen omgevingsvergunning nodig. Voorts is omgevingsvergunning niet vereist indien op basis van bij de gemeente beschikbare informatie of archeologisch onderzoek van een archeologisch deskundige is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden.

Omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag, wanneer geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden. Er worden bepaalde voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden gesteld.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn naast de daar voorkomende bestemmingen ook bestemd voor waterkering en doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding.

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat bij opeenvolgende bouw-aanvragen waarbij een bepaalde oppervlakte aan grond als voorwaarde is ge-formuleerd, dezelfde grond opnieuw bij de afweging omtrent vergunningverlening wordt betrokken. De anti-dubbeltelbepaling wordt con-form het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overgenomen in het bestemmings-plan.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een vervangende bouwregel opgenomen ten behoeve van bestaande bebouwing die afwijkt van de in de regels en op de verbeelding opgenomen maatvoering.

Verder is geregeld dat gebouwen onderkelderde mogen worden tot een diepte van 3 m.

Als laatste is een algemene bouwregel opgesteld om het bouwen van kleine nutsvoorzieningen mogelijk te maken voor die bestemmingen waar nutsvoor-zieningen in de bestemmingsomschrijvingen zijn toegelaten.

Algemene gebruiksregels

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

Overgangsrecht

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht conform het Bro opgenomen. De peildata voor bouwen en gebruiken zijn gelijk getrokken en gelegd op de da-tum waarop het bestemmingsplan in werking treedt.

Slotregel

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

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd, waarvoor een exploitatieplan nodig is. Afdeling 6.4 van de Wro is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorontwerpbestemmingsplan

In de gemeente Wijk bij Duurstede is een gemeentelijke inspraakverordening van kracht, die bepaalt op welke wijze inwoners en andere belanghebbenden betrokken worden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Deze verordening is onder meer van toepassing op de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Op grond van deze verordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het plan is toegezonden aan verschillende organisaties en instanties, voor een reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Wijk bij Duurstede heeft, in het kader van de inspraakprocedure, vanaf 5 augustus 2010 tot en met 8 september 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op donderdag 26 augustus 2010 is over dit voorontwerp een inloopavond gehouden in het Dorpshuis van Cothen.

In deze periode zijn 15 inspraakreacties binnengekomen en twee reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg. In bijlage 1 is de beantwoording van de reacties opgenomen. De belangrijkste thema's die hebben geleid tot wijzigingen, zijn:

- allereerst de toevoeging van een bestemming 'Bedrijventerrein-3' voor het terrein Langshaven, vanwege de mogelijkheden voor zwaardere bedrijvigheid.
- Bestaande volumineuze detailhandel in de bestemmingen 'Bedrijventerrein' is aangeduid, bij afwijking is nieuwvestiging van volumineuze detailhandel mogelijk. Productie of bedrijfsgebonden detailhandel is mogelijk tot een maximum van 100 m²;
- water en nationaal landschap in de toelichting.

Ontwerpbestemmingsplan

Gedurende zes weken, met ingang van 12 mei 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' ter inzage gelegen, ingevolge afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn er zes zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan is te vinden in bijlage 2. In deze bijlage zijn ook de wijzigingen opgenomen op basis van de zienswijzen dan wel ambtshalve.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Vooroverleg- en inspraakreacties

- 1. Inleiding**
- 2. Vooroverlegreacties**
- 3. Inspraakreacties**

1. Inleiding

In deze bijlage zijn de ingekomen reacties naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen van de gemeente Wijk bij Duurstede opgenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Wijk bij Duurstede heeft, in het kader van de inspraakprocedure, vanaf 5 augustus 2010 tot en met 8 september 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Op donderdag 26 augustus 2010 is over dit voorontwerp een inloopavond gehouden in het Dorpshuis van Cothen.

In deze periode zijn 15 inspraakreacties binnengekomen en twee reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg.

In het kader van het vooroverleg hebben de volgende partijen gereageerd:

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden;
2. Provincie Utrecht.

De beantwoording van de vooroverlegreacties is te vinden onder punt 2. De beantwoording van de inspraakreacties is te vinden onder punt 3.

2. Vooroverlegreacties

1. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden t.a.v. de heer ir. C.J.M. van Vliet

Het Hoogheemraadschap is van mening dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. Daartoe hebben zij het volgende wateradvies opgesteld:

Toelichting:

- a. het beleid t.a.v. het verharde oppervlak is gewijzigd. Derhalve wordt verzocht de betreffende tekst op pag. 25 in het ontwerpbestemmingsplan te vervangen door de volgende tekst: 'Een toename van de verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1.000 m² in landelijk gebied door ruimtelijke ontwikkelingen, heeft gevolgen voor het watersysteem;
- b. op pag. 25 is tevens opgenomen dat als richtlijn de grootte van het extra oppervlak 10-15% van het extra verharde oppervlak is. Voor het hele beheergebied van het waterschap geldt dat dit 15% is. Verzocht wordt de 10-15% op pag. 25 te wijzigen in 15%;
- c. bovendien wordt verzocht op blz. 25-26, onder het kopje 'Wateropgave' de volgende tekst toe te voegen: 'In 2012 wordt het watersysteem opnieuw getoetst aan de normen van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Op basis van deze resultaten zullen maatregelen worden getroffen om in 2015 aan de norm te voldoen.
- d. verzocht wordt in de waterparagraaf een rioolpersleiding van het waterschap naar de RWZI, te benoemen. Het huidige tracé van de leiding dient gehandhaafd te blijven. De bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen' zijn op het tracé mogelijk;
- e. op blz. 24 staat beschreven dat de waterkeringen langs het Amsterdam-Rijnkanaal en de Lek worden beheerd door het waterschap. Deze waterkeringen worden echter beheerd door Rijkswaterstaat.

Plankaart:

- f. verzocht wordt om op de plankaart voor de rioolpersleiding een zone van 5 m (2 m aan beide zijden van de leiding) op te nemen met de dubbelbestemming 'nuts-riolering' of 'persleiding'.

Tot slot wordt verzocht om toezending van het definitieve bestemmingsplan en het Hoogheemraadschap te blijven betrekken in het vervolgproces.

Reactie gemeente:

- ad a. de betreffende zin wordt vervangen;
- ad b. de genoemde percentages worden vervangen door 15%;
- ad c. de tekst wordt overgenomen;
- ad d. in de paragraaf over kabels- en leidingen wordt naar de rioolpersleiding verwezen, evenals in het hoofdstuk over de juridische planopzet;

- ad e. 'waterschap' wordt vervangen door 'Rijkswaterstaat'.
- ad f. de rioolpersleiding wordt opgenomen op de plankkaart en bestemd als 'Leiding - Riool' (dubbelbestemming). Deze bestemming heeft een breedte van 5 m.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de punten a tot en met f.

2. Provincie Utrecht

t.a.v. de heer H. Jungen, afdeling Ruimte

- a. indiener is van mening dat in de toelichting de invloed op het nationaal landschap beschreven moet worden;
- b. het bedrijventerrein in Cothen ligt binnen de bebouwde kom en in het Nationaal Landschap Rivierengebied. Aandachtspunt hierbij is, dat het bedrijventerrein aan de zuidwestkant landschappelijk ingepast wordt/blijft. Een groene rand aan die zijde van het plan heeft de voorkeur van indiener.
- c. Het bedrijventerrein bij Wijk bij Duurstede ligt net buiten het Nationaal Landschap. Indiener is van mening dat ook hier de randen groen (beplanting) moeten zijn en verzoekt dit op kaart B aan de noordkant te verwerken.
In dit kader heeft indiener bezwaar tegen de verkeersfunctie tegen het kanaal. Zij pleit ervoor dat de groene rand aan de zuidkant wordt doorgetrokken.
- d. Het verzoek is het overstromingsgevaar mee te nemen bij de (verdere) inrichting van het gebied als het terrein dusdanig zou worden uitgebreid dat het groter wordt dan 75 ha of als er vitale en kwetsbare bedrijven worden gevestigd. Het plangebied (zowel Cothen als Wijk bij Duurstede) ligt in een gebied dat snel en ondiep onderloopt bij overstroming.

Reactie gemeente:

- ad a. In de toelichting wordt extra aandacht besteed aan het nationaal landschap;
- ad b. Het bedrijventerrein in Cothen is volledig uitgegeven. De bestaande bedrijven hebben zelf op hun percelen reeds groen aangelegd. In het geldend bestemmingsplan was dit echter ook al bestemd ten behoeve van bedrijven. Er was geen 'Groen' bestemming opgenomen aan de zuidwestzijde van het bedrijventerrein. Hierdoor ontstaan er extra beperkingen als dit in dit nieuwe bestemmingsplan wel wordt opgenomen. Daarnaast is aan de randen geen ruimte over, die bestemd kan worden als groen. Hier begint direct het buitengebied.
- ad c. De bestemming 'Groen' is grotendeels gelijk aan de vigerende plannen. Aan de randen van het bedrijventerrein is de bestemming 'Groen' opgenomen. Deze bestemming bevindt zich ook aan de zuid- en westzijde van het plangebied. Aan de noordzijde is deze niet opgenomen, aange-

zien het vigerend bestemmingsplan daar niet in voorziet en aan die zijde mogelijk uitbreiding van het bedrijventerrein plaats zal vinden. Aan de zuidwestkant ligt een strook aan het water waar de bestemming 'Groen' om functionele redenen niet aanwezig is. Aangezien het hier de laad- en losplaats betreft van het bedrijventerrein. Dit deel van het bestemmingsplan dient ook gebruikt te kunnen worden door watergebonden bedrijvigheid.

- ad d. Momenteel is het bedrijventerrein kleiner dan 75 ha, en worden er geen vitale en kwetsbare bedrijven gevestigd. Mocht dat aan de orde zijn, dan vormt overstromingsgevaar een aandachtspunt.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspiraakreacties

1. Voor wat betreft Nieuwvestiging bouwmarkt - Wijk bij Duurstede

Indiener acht de vestiging van een potentiële vestiging van een nieuwe bouwmarkt niet wenselijk en verzoekt derhalve, voor de uitbreiding van de vestigingsmogelijkheden, de categorie ‘nieuwe bouwmarkten’ uit te sluiten.

Reactie gemeente:

Het hoofddoel van de actualisatie van het bestemmingsplan is flexibele bestemmingsplannen op te stellen.

Doelstelling van het bestemmingsplan is het bieden van een planologisch-juridisch kader om de bestaande waarden te beschermen en flexibiliteit te bieden om tegemoet te komen aan ontwikkelingswensen op perceelsniveau. Afwijkingen en (binnenplanse) procedures worden zoveel mogelijk vermeden, waar mogelijk worden de voormalige vrijstellingen bij recht in het bestemmingsplan opgenomen. Echter, in het vigerend bestemmingsplan ‘Broekweg’ is een vrijstelling opgenomen ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten/tuincentra. Verder wordt detailhandel alleen toegestaan als ondergeschikte, productiegebonden activiteit, tot een maximum van 100 m². In aansluiting hierop wordt de oorspronkelijke vrijstelling op basis van bovenstaande als afwijking (de voormalige vrijstelling/ontheffing) opgenomen in het bestemmingsplan. De bestaande bouwmarkt wordt aangeduid.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Voor wat betreft Bredeweg 7 - Cothen

Het bedrijventerrein aan betreffend adres de Bredeweg 7 in Cothen is ingedeeld in de categorie 2. Alle andere bedrijven aan de Bredeweg zijn ingedeeld aan de categorie 3.2 of hoger. In de toekomst wil indiener de bedrijfsactiviteiten kunnen uitbreiden met een showroom annex handel in sanitair. Derhalve wordt verzocht het bedrijventerrein van Bredeweg 7 eveneens tenminste te rangschikken in categorie 3.2.

Reactie gemeente:

Op het bedrijventerrein Cothen zijn, gelet op de nabijheid van woningen, bedrijven tot categorie 2 toegestaan. Alleen daar waar momenteel een bedrijf aanwezig is dat in een hogere categorie valt, is een hogere categorie toegestaan. Door middel van een afwijking op basis van een concrete aanvraag, kan een bedrijf in een hogere categorie worden toegestaan.

Overigens is op basis van het vigerende bestemmingsplan ‘De Brien-Middelweerd’ en het onderhavige bestemmingsplan ‘Bedrijventerreinen’ detailhandel (in onder meer sanitair) niet toegestaan. Los daarvan vergt een

showroom annex handel in sanitair geen verhoging van de categorie. Ter vergelijking: een bouwmarkt valt in categorie 2.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Voor wat betreft categorie scheepsbouw

Indiener vraagt zich af of de mogelijkheid van scheepsbouw valt onder klasse 3.2.

Reactie gemeente:

In de staat van bedrijfsactiviteiten staat per type bedrijf onder welke categorie de activiteit valt. De categorie is afhankelijk van welke soort schepen worden gebouwd. Te weten:

Type schepen	Categorieën
Houten schepen	3.1
Kunststof schepen	3.2
Metalen schepen < 25 m	4.1
Metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1

Houten en kunststofscheepen vormen geen probleem en passen zonder meer in het bestemmingsplan. De maximale toegestane categorie is opgehoogd van 3.2 naar 4.1 op Langshaven. Overigens zijn geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet toegestaan.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Voor wat betreft W. Alexanderweg 79 - Cothen

- a. indiener is van mening dat de bestemmingsregeling die in het voorontwerp is opgenomen niet toereikend is voor het bedrijf gevestigd aan betreffend adres. Aan het bedrijf dient de functieaanduiding 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.2' te worden toegekend;
- b. de grens van het bouwvlak is verder naar achteren gelegd dan in het huidige bestemmingsplan het geval is. Derhalve wordt verzocht deze grens tenminste op de positie te leggen zoals in het huidige bestemmingsplan, maar beter nog op iets kortere afstand, een afstand van 10 m uit de kant van de weg;
- c. de op het bedrijventerrein gelegen gronden hebben een agrarische bestemming. Zij hebben geen agrarische functie, maar zijn bedoeld als uitbreidingslocaties voor op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven. Derhalve dienen zij een bedrijfsbestemming te krijgen;

- d. de wijze waarop de grens van het bouwvlak langs de gronden met een agrarische bestemming is gelegd, is beperkend. Dit dient te worden aangepast;
- e. op de ondergrond ontbreekt een gebouw dat meer dan 10 jaar aanwezig is;
- f. de beperking voor dienstverlenende functies en kantoren op dit terrein lijkt niet zinvol. Gezien de ligging zouden meer van dit soort functies prima passen. De mogelijkheid voor afwijking voor bedrijven die zijn opgenomen in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, zou gewijzigd dienen te worden in bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2. Het criterium van het straat- en of het bebouwingsbeeld dient te worden geschrapt, omdat dit een welstandszaak is en niets te maken heeft met een hogere milieucategorie. Ook de onder b2 opgenomen voorwaarde dient te worden geschrapt;
- g. indiener vraagt zich af op welke concrete aanwijzingen de dubbelbestemming 'WR - AH' Waarde Archeologie Hoog is gebaseerd.

Reactie gemeente:

- ad a. Het betreft een bedrijf voor inkoop, verkoop, verhuur en reparatie van vorkheftrucks en intern transportmateriaal. De volgende bedrijven zijn gedeeltelijk vergelijkbaar (uitsnede VNG Bedrijven en Milieuzonering, 2009).

SBI-code	SBI code		Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	0		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	<u>3.2</u>
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	<u>4.1</u>
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	<u>3.2</u>
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	<u>3.1</u>

In tabel 2 van de VNG staat nog het volgende:

24	vorkheftrucks met verbrandingsmotor	<u>3.1</u>
25	vorkheftrucks, elektrisch	<u>2</u>

Groothandel in machines en apparaten valt onder categorie 3.2. Het perceel zal dan ook worden voorzien van een aanduiding 'Specifieke vorm van bedrijf - vorkheftrucks'.

- ad b. In het vigerend plan was ook al een brede zone opgenomen als onbebouwde ruimte tussen de weg en de bedrijven. Uiteraard zal het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt voor de rooilijn worden aangehouden. Gezien de tegenoverliggende woningen is het niet wenselijk om de rooilijn te verplaatsen in die richting.
- ad c. In het vigerend bestemmingsplan waren dit agrarische terreinen. Deze bestemming is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan;

- ad d. De bedrijfsbestemming zal iets worden uitgebreid, zodat de legale bedrijfsbebouwing in de bedrijfsbestemming ligt. Het open terrein aan de achterzijde van het perceel behoud verder zijn agrarische bestemming;
- ad e. de contouren van gebouwen staan op de ondergrond van de kaart, hiervoor is de GBKN (Grootschalige Basis Kaart Nederland) gehanteerd. Deze ondergrond is niet van invloed op de bebouwingsmogelijkheden van een bestemmingvlak. Indien een recentere GBKN beschikbaar komt voor vaststelling van het bestemmingsplan, zal deze worden ingevoegd.
- ad f. Dit past niet in het lokale, provinciale en landelijke beleid. Dienstverlenende functies en kantoren hebben over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking. Om die reden worden deze functies alleen toegelaten op goed ontsloten locaties. Het bedrijventerrein ligt aan de rand van het dorp, op afstand van openbaar vervoer en hoofdwegen. Zelfstandige kantoren en dienstverlenende functies zijn daarom niet wenselijk. Bovendien is dit op basis van het vigerend bestemmingsplan ook niet toegelaten.
- Zoals onder vooroverlegreactie 4 is aangegeven, kent een categorie 3.2 bedrijf een richtafstand van 100 m (VNG) en een bedrijf van categorie 3.1 een richtafstand van 50 m tot gevoelige functies als woningen. Gezien de ligging van het bedrijventerrein in de nabijheid van woningen, is daarom categorie 3.2 niet wenselijk. Op het bedrijventerrein Broekweg en Langshaven is dit echter wel toegestaan, aangezien woningen hier op een grotere afstand dan 100 m liggen.
 - Het criterium ten aanzien van het 'straat- en/of bebouwingsbeeld' zal worden verwijderd.
 - de zin 'de bedrijven dienen, gelet op hun specifieke werkwijze of verschijningsvorm, naar aard in invloed op de omgeving vergelijkbaar te zijn met toegelaten bedrijven' is een veel toegepast afwijkingsvereiste. Zeker bij het bedrijventerrein Cothen is dit vereiste van belang. Gezien de nabijheid van woningen is het niet wenselijk dat de richtafstand wat betreft bijvoorbeeld geluid of geur daadwerkelijk 50 m is. De dichtstbijzijnde woningen liggen namelijk op een kortere afstand, circa 20 tot 40 m.
- ad g. De dubbelbestemming 'WR - AH' is gebaseerd op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). De gemeente is wettelijk verplicht deze archeologische waarden veilig te stellen in het bestemmingsplan. Bij een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde zal er bij bodemroeringen groter dan 100 m² archeologisch onderzoek moeten worden verricht.

Conclusie

De ingediende reactie leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan op onderdeel a, b en f.

5. Voor wat betreft Molenvliet 6a - Wijk bij Duurstede

Verzocht wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bestaande bestemming 'Bedrijfswoning' die in het huidige bestemmingsplan ligt op de 1^e verdieping van het bedrijfsgebouw, te handhaven.

Reactie gemeente:

De bedrijfswoning is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid op de plankaart als 'bedrijfswoning' (bw).

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Voor wat betreft onder meer Keulenaar 4 en Beeldkwaliteitsplan - Wijk bij Duurstede

Uitbreiden bouwgrenzen

- a. Op de plankaart is niet geheel duidelijk het onderscheid te maken tussen de betekenis van lijnen die gelden voor een bouwvlak voor de bestemming 'Bedrijventerrein 1 en 2 en de lijnen die gelden voor een bouwvlak voor de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'. Verzocht wordt om verduidelijking.
- b. Tevens wordt verzocht de te dempen watergang naast Keulenaar 4 bij het bouwvlak te trekken, evenals dat is gedaan aan de zuidzijde van de Keulenaar.

Vrachtwagen parkeren

- c. Voorgesteld wordt om op een van de braakliggende, nog niet verkochte percelen op het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven een vrachtwagenparkeerplaats aan te leggen en dat via het bestemmingsplan Bedrijventerreinen mogelijk te maken.
- d. De vrachtwagenparkeerstrook langs de Molenvliet is in het onderhavige bestemmingsplan niet als zodanig herkenbaar. Naar mening van de indiener dient deze expliciet aangeduid te worden in het bestemmingsplan.

Relatie BKP Langshaven

- e. in het voorontwerp is afgeweken van het BKP Langshaven ten aanzien van de rooilijn en bebouwingsgrens.
In het betreffende BKP wordt expliciet aangegeven, dat de bebouwingsgrenzen van het oude bestemmingsplan, vastgesteld 17 juli 2001 zijn overgenomen, om het beeld van de bedrijfsstraten te ordenen. 'Bebouwing tot aan de rooilijn brengt een onmiskenbare ordening aan in het geheel van

het bedrijventerrein. Aan de openbare weg moet de bebouwing daarom worden gepositioneerd op de rooilijn'. Op de plankaart van het voorontwerp is het bouwvlak slechts 3,5 m van de perceelsgrens gepositioneerd. Hierdoor wordt de bedoelde ordening niet gerealiseerd.

Verzocht wordt aan te sluiten bij het BKP Langshaven;

- f. bovendien wordt uitleg gevraagd over het feit dat het bedrijfsverzamelgebouw op Keulenaar 8 t/m 20 niet aan de rooilijnvoorschriften van het BKP Langshaven voldoet;
- g. in het BKP Langshaven is een bedrijfszoning aangegeven, maar in het voorontwerp is deze zoning losgelaten voor meer flexibiliteit. Naar de mening van indiener dienen dit soort verschillen tussen het BKP en het bestemmingsplan niet te bestaan.

Bedrijvigheid Kortland

- h. Indiener geeft de gemeente in overweging om grootschalige detailhandel toe te staan ten noorden van de Langkamp en het geformuleerde maximum van 100 m² los te laten. Het bestemmingsplan biedt nl. de kans om deze bedrijvigheid daar te concentreren.

Verzocht wordt bovenstaande opmerkingen te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan Broekweg/Langshaven.

Reactie gemeente:

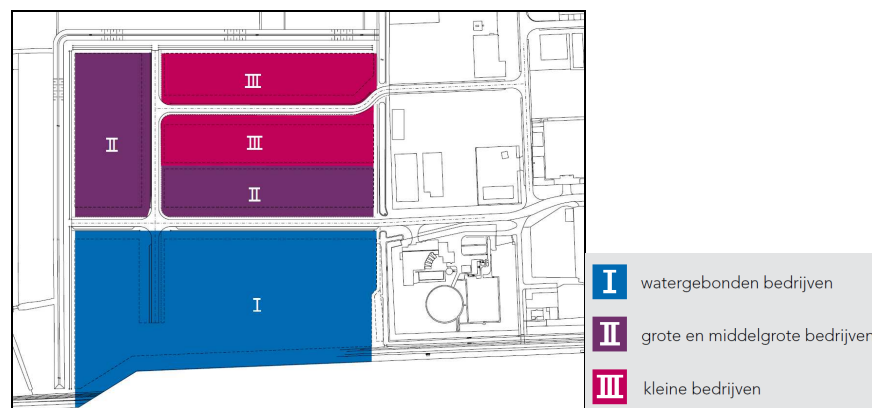
ad a. 'Bedrijventerrein 1' is in het ontwerp vernummerd als 'Bedrijventerrein 2'. De bestemmingen 'Bedrijventerrein - 1', 'Bedrijventerrein - 2', en 'Bedrijventerrein - 3' zijn enkelbestemmingen, binnen deze bestemming liggen de bouwvlakken. Voor Broekweg en Langshaven geldt 'Bedrijventerrein - 2' respectievelijk 'Bedrijventerrein - 3'. Voor het bedrijventerrein Cothen geldt 'Bedrijventerrein - 1', waardoor hierover geen verwarring kan ontstaan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' ligt over verschillende enkelbestemmingen. In de regels en het hoofdstuk 'Juridische planopzet' uit de toelichting is dit uitgelegd. De archeologische bestemming heeft een + vormige arcering. Indien het vlak aangeklikt wordt in het digitale plan (www.ruimtelijkeplannen.nl) is duidelijk te zien waar de dubbelbestemming ligt. Vanwege de standaardisering van de (digitale) bestemmingsplannen, kunnen wij de lijnen op de (analoge) kaarten niet aanpassen. Deze zijn standaard voorgescreven.

ad b. Het bouwvlak wordt aangepast.

ad c. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over specifieke vrachtwagenparkeerplaatsen. Hiervoor zijn geen concrete plannen. Desgewenst kunnen deze worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Verkeer' of 'Bedrijventerrein'. De verkeersbestemming laat onder meer wegen en parkeervoorzieningen toe. Ook binnen de drie bestemmingen 'Bedrij-

venterrein' zijn verkeers- en verblijfsvoorzieningen toegestaan. Hieronder valt ook parkeren.

- ad d. Zoals is aangegeven, laat de verkeersbestemming onder meer wegen en parkeervoorzieningen toe. Deze parkeervoorzieningen ten behoeve van vrachtwagens behoeven daarom niet nader te worden aangeduid.
- ad e/f. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de profielen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Langshaven. Langs de Keulenaar wordt echter van deze maten afgeweken, aangezien er reeds bebouwing is gerealiseerd, die dicht bij de weg staat. Voor het verlenen van de bouwvergunning voor die bebouwing is gebruik gemaakt van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid. In artikel 3.3.a.4 van het bestemmingsplan Langshaven (2001) is het volgende opgenomen: De afstand van gebouwen (..) bedraagt (..) tot de voorste perceelsgrens minimaal 10 m. Op basis van artikel 3.5.d kan hiervan vrijstelling worden verleend tot 5 m tot de voorste perceelsgrens. Tussen het gebouw en de openbare weg c.q. de eigendomsgrens ligt een ruimte van 5 m.
- ad g. In het beeldkwaliteitsplan Langshaven is inderdaad een zonering opgenomen. De ontsluitingsstructuur deelt het bedrijventerrein op in verschillende vlekken. Deze vlekken worden onderverdeeld in verschillende zones die elk bestemd zijn voor verschillende bedrijven. In zone I is vooral ruimte voor de watergebonden bedrijven. Zone II biedt ruimte aan grote en middelgrote bedrijven, zone III echter aan kleine bedrijven.



De zonering heeft betrekking op de watergebondenheid en de omvang van de bedrijven, en niet specifiek over de bedrijfscategorieën. De omvang wordt met name bepaald door de perceelsgrootte. De perceelsgrootte is reeds grotendeels bepaald door de uitgifte van de gronden. Op basis van het beeldkwaliteitsplan kan de Welstandscommissie rekening houden met de gewenste meer kleinschaliger vormgegeven bebouwing aan de Keulenaar. Het bestemmingsplan is flexibel van opzet. Als

er geen vraag naar watergebonden bedrijven is, kunnen ook andere bedrijven zich hier vestigen. Kortom, in het bestemmingsplan zal geen driedeling worden opgenomen.

- ad h. 'Bedrijventerrein 1' is in het ontwerp vernummerd als 'Bedrijventerrein 2'. Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein 2' en 'Bedrijventerrein - 3' detailhandel in volumineuze goederen toe middels een afwijkingsbevoegdheid. Onder 'detailhandel in volumineuze goederen' wordt verstaan: detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, in de vorm van detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en naar de aard daarmee gelijk te stellen artikelen. Bestaande detailhandel in volumineuze goederen wordt aangeduid. Verder wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor nieuwvestiging van volumineuze detailhandel.

Daarnaast wordt het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel tot maximaal 100 m² toegestaan. Onder productiegebonden detailhandel wordt verstaan: detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Het maximum van 100 m² geldt dus niet voor volumineuze detailhandel. Dat is overal toegestaan. Vanwege de gemeentelijke wens om een flexibel bestemmingsplan op te stellen, worden geen beperkingen aan de locatie van de volumineuze detailhandel opgelegd, wanneer een afwijkingsprocedure wordt gevoerd.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de punten b en c.

7. Voor wat betreft Langkamp 1A - Wijk bij Duurstede

Indiener verzoekt op de plankaart en in de regels op te nemen dat het gedeelte van zijn pand aan de Langkamp 1A dezelfde hoogte krijgt toegekend als het gebouw aan de Molenvliet 2.

Reactie gemeente:

Het vigerend bestemmingsplan Broekweg kende een hoogte van maximaal 10 m. Omdat de gemeente Wijk bij Duurstede het plan flexibeler wil maken, is die hoogte los gelaten. Het gebied ten oosten van De Langkamp is vanaf het woongebied en de Romeinenbaan het meest zichtbaar. Hier is een hoogte van 11 m mogelijk. Dit sluit nog enigszins aan bij de reeds gerealiseerde bebouwing van maximaal 10 m. Het gebied erachter is minder zichtbaar vanaf de Romeinenbaan, waardoor hier de bouwhoogte met 2,5 m is opgehoogd, tot 12,5 m. Dit betekent dat het gebied ten westen van de Langkamp (Langkamp 1 tot en met 13) mag worden bebouwd tot een hoogte van 12,5 m. Deze hoogtemaat geldt eveneens voor Molenvliet, voor het gedeelte ten westen van de Langkamp.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Voor wat betreft Hoge Maat 10 - Wijk bij Duurstede

Indiener ziet graag op drie onderdelen het voorontwerpbestemmingsplan aangepast, te weten:

- a. Vanwege de aankoop van een strook grond ten noorden van het huidige terrein, wordt verzocht het bouwvlak in noordelijke richting te vergroten;
- b. Het hoge deel van de fabriek (25 m) is in de bestaande situatie al buiten de aangegeven zone gelegen. Verzocht wordt daarom de zone aan te passen;
- c. Indiener ziet zich genoodzaakt de fabriek op de Hoge Maat 10 in de nabije toekomst te vergroten vanwege toenemende schaalvergroting. Verhogen van de fabriek heeft de voorkeur. Derhalve wordt verzocht de maximale bouwhoogte te wijzigen van 25 naar 40 m.
Mocht dit verzoek niet kunnen worden ingewilligd, verzoekt indiener het blok waarbinnen tot 25 m kan worden gebouwd, te vergroten in noordelijke (5 m) en oostelijke (10 m) richting.

Reactie gemeente:

- ad a. Het bouwvlak wordt vergroot, in aansluiting op percelen aan de Hoge Maat die ook een groter bouwvlak hebben.
- ad b. De zone met de hoogteaanduiding wordt aangepast, aangezien een groter oppervlak in gebruik is. Het gebruik is bij de gemeente bekend.
- ad c. Een maximale hoogte van 40 m past niet binnen de hoogten zoals passend worden geacht voor dit bedrijventerrein, en binnen de gehele kern Wijk bij Duurstede. Gezien de hoogte van de overige bebouwing in de bebouwde kom, zou dit zeer bepalend zijn voor de skyline. Vergroting van de zone tot 25 m hoog, is evenwel wel mogelijk.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Voor wat betreft Molenvliet 25 - Wijk bij Duurstede

Indiener deelt mee, graag het stuk grond naast zijn pand aan Molenvliet 25, circa 10.000 m² te willen kopen, in verband met de nodige uitbreiding van zijn activiteiten, teneinde nog beter van de kade gebruik te kunnen maken. Indiener heeft meer opslagruimte nodig om volledige schepen te kunnen beladen. Volgens hem worden op dit stuk grond, door onbekenden, allerlei zaken gestort, waardoor het terrein erg vervuild raakt. Door dit terrein aan te kopen zou dit tot het verleden behoren.

Reactie gemeente:

De reactie betreft geen wijziging van het bestemmingsplan, maar aankoop van gronden. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd door doortrekking van het bestemmingsvlak langs de gehele kade, overeenkomstig bestemmingsplan Langshaven.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Voor wat betreft Willem Alexanderweg 75 B - Cothen

Indiener heeft de volgende drie opmerkingen:

- a. De plangrens loopt niet goed. De grens is één rechte lijn achter de woonhuizen van de Notenakker langs. De hap in de plangrens achter Notenakker 12, 14 en 16 hoort er niet te zitten;
- b. Volgens 'Bestemmingsplan bedrijventerrein 2' mogen alleen bedrijven in de categorie 1 en 2 activiteiten ontplooiën op het industrieterrein. Echter, op Willem Alexanderweg 75 B zit al vanaf de bouw een koelhuis (officieel met vergunningen). Volgens de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' valt dit echter onder categorie 3.2;
- c. In het bestemmingsplan staat vermeld, dat niet op de grens van het perceel mag worden gebouwd. Aan de achterzijde van de kavel wordt echter op de grens door de gemeente het nieuwe muziekcentrum gebouwd. Indiener verzoekt daarom om een uitzondering op deze regel, zodat het gebouw op 75 B verlengd kan worden tot aan het nieuwe muziekcentrum.

Reactie gemeente:

- ad a. De plangrens wordt aangepast aan het vigerend plan.
- ad b. Het perceel zal conform worden aangeduid.
- ad c. Het betreft geen zichtlijn. Tegenover het pand liggen grote bedrijfspannen. De aangrenzende woningen aan de Notenakker zijn met de achterzijde gericht op het bedrijfspand. Aangezien deze strook al voor het bedrijf wordt gebruikt, zal dit geen negatieve ruimtelijke situatie ople-

veren. Het bouwvlak wordt aangepast. Tevens zal de afstandsmaat van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens worden verwijderd uit de regels in de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' die voor Cothen geldt.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op punt a, b, c.

**11. N.V. Nederlandse Gasunie
t.a.v. de heer G.A. Westmaas**

De Nederlandse Gasunie deelt mee dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbij gelegen leiding valt, waarmee vaststaat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**12. Welstand en Monumenten Midden Nederland
t.a.v. de heer ir. C.P.C.G. Haegens**

De Commissie verzoekt, daar waar sprake is van een hoog ambitieniveau voor groen op de bedrijventerreinen, deze zones op te nemen als structureel groen, waardoor de groenvoorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit op de bedrijventerreinen beter worden beschermd.

Reactie gemeente:

Het structurele groen langs de randen van het bedrijventerrein Broekweg en Langshaven is opgenomen in de bestemming 'Groen'. Het overige groen past binnen de bestemming 'Verkeer'. Ook daarin is in de bestemmingsomschrijving 'groen- en speelvoorzieningen' opgenomen. Dat groen betreft kleinschaliger groen, over het algemeen in het profiel van de weg. Wat betreft het bedrijventerrein Langshaven is in de breedte van de bestemming 'Verkeer' rekening gehouden met de profielbreedtes (inclusief groen), zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Het is hierdoor niet noodzakelijk om binnen het gehele plangebied een uitzondering te maken voor Langshaven en af te wijken van de algemene regeling voor groen.

Conclusie

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**13. Kamer van Koophandel Midden-Nederland
t.a.v. de heer drs. P.J.B. Booijen**

**(samen met OndernemersKring Wijk bij Duurstede (OKW) en
Stichting Park Beheer Wijk bij Duurstede (SPBW)
t.a.v. de heer drs. H.J. Docter**

Allereerst wordt waardering uitgesproken voor de kwaliteit van het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan. Verzocht wordt om op de volgende punten het bestemmingsplan aan te passen:

- a. **Toegestane milieucategorieën**
Indieners pleiten voor het automatisch toelaten van bedrijven uit categorie 4.1 en 4.2 en vragen het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Bovendien geeft men de overweging mee om aan het Kortland maximaal categorie 3.2 bedrijven toe te staan en daarachter tot en met categorie 4.2.
- b. **Andere bedrijventerreinen**
 1. indieners missen in het voorontwerp het bedrijventerreintje in Langbroek. Dit zou ook meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen';
 2. volgens indieners bestaan bij de gemeente concrete plannen om het bedrijventerrein Broekweg/Langshaven uit te breiden. Derhalve wordt verzocht deze uitbreiding op te nemen in het bestemmingsplan Broekweg/Langshaven, omdat anders twee bestemmingsplannen bestaan voor hetzelfde bedrijventerrein;
 3. indieners zijn van mening dat het terrein waarop een aantal bedrijfjes gevestigd zijn aan de provinciale weg N229 bij Cothen op het Van Dijkterrein (koelhuis), de bestemming 'Bedrijventerrein' moet krijgen.
- c. **Vrachtwagenparkeren**
 1. verzocht wordt op de plankaart mogelijkheden op te nemen voor parkeervoorzieningen voor vrachtauto's;
 2. in verband met het plaatsen van beveiligingscamera's is het voor de SPBW van belang dat men op de hoogte is van de plek waar een vrachtwagenparkeervoorziening wordt gepland.

d. Plankaart

- het kruispunt bij de entree van de Molenvliet is nog ingetekend in de oude situatie. Verzocht wordt dit te wijzigen;
- de groenstrook bij de voormalige infohaven is compleet veranderd. Verzocht wordt dit aan te passen;
- naast het bestaande gasstation is vorig jaar een KPN-glasvezelstation gekomen. Verzocht wordt dit aan te passen;
- indien de huidige watergangen ter plaatse van de bedrijventerreinen worden verbreed/verlegd, wordt verzocht de wijzigingen op de verbeelding in te tekenen.

Reactie gemeente:

ad a. De volgende richtafstanden worden gehanteerd door de VNG: `

Categorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m

Dat betekent dat op basis van deze afstanden niet op het gehele terrein categorie 4.2 kan worden toegestaan. In theorie zou categorie 4.2 vanaf Hoefzijde kunnen worden toegestaan. Echter, het vigerende bestemmingsplan Broekweg laat bedrijven tot categorie 3 (oud, systematiek Wijk bij Duurstede) toe. In praktijk is hier een enkel bedrijf van categorie 4.1 en 4.2 en 5.3 gevestigd, zoals op de verbeelding is te zien. Bestemmingsplan Langshaven laat categorie 4 (oud, systematiek Wijk bij Duurstede) toe, echter hier zijn voornamelijk categorie 1 bedrijven en bedrijven in categorie 3.2 gevestigd. De kansen voor zwaardere bedrijven op Langshaven worden in praktijk niet benut. Naast het feit dat er enkele bedrijfswoningen op het bedrijventerrein aanwezig zijn, waardoor hoge categorieën niet wenselijk zijn, is er, op basis van onze ervaring, ook geen vraag naar zwaardere bedrijven. Wij zijn bereid om op Langshaven bedrijven tot categorie 4.1 en met afwijking tot 4.2 toe te staan. Langshaven ligt namelijk op grotere afstand van bestaande (bedrijfs)woningen. Dit wordt mogelijk gemaakt in de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' die is toegevoegd.

ad b.

1. De bedrijven in Langbroek zijn meer verweven in de stedenbouwkundige structuur van het dorp. Om die reden zijn deze bedrijven reeds opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Langbroek'.
2. De plannen voor uitbreiding van het bedrijventerrein zijn nog onvoldoende concreet. Uitgangspunt voor de actualiseringsronde van alle bestemmingsplannen voor de bebouwde kom is om geen nieuwe

ontwikkelingen mee te nemen, tenzij hiervoor reeds een apart project-besluit of bestemmingsplan is vastgesteld. In dit geval is dat nog niet beschikbaar. In dit geval zullen de ontwikkelingen door de gemeente in een afzonderlijk plan geregeld worden. Door de digitalisering van de bestemmingsplannen en de digitale raadpleegbaarheid via internet, zal het voor de gebruiker geen probleem zijn dat het twee afzonderlijke plannen betreft.

3. Deze locatie betreft geen bedrijventerrein. Het ligt in het landelijk gebied, buiten de rode contour. De locatie is reeds bestemd in het Bestemmingsplan Buitengebied 2003, herziening 2009.

ad c.

1. De verkeersbestemming laat onder meer wegen en parkeervoorzieningen toe. Deze parkeervoorzieningen behoeven daarom niet nader aangeduid te worden. Als het aangeduid wordt, betekent dat dat het beperkt wordt tot die locatie. Het uitgangspunt van de gemeente is flexibele bestemmingsplannen op te stellen. Wanneer het niet aangeduid wordt, is het overal mogelijk.
2. Zoals onder punt 1 aangegeven zijn parkeerplaatsen in principe overal mogelijk. Het bestemmingsplan doet daar geen uitspraak over. Wanneer dit aan de orde is, kunnen separate afspraken gemaakt worden. Ook binnen de drie bestemmingen 'Bedrijventerrein' zijn verkeers- en verblijfsvoorzieningen mogelijk. Hieronder valt ook parkeren.

ad d.

Zonodig wordt de verkeers- en waterbestemming, dan wel de ondergrond indien een nieuwe GBKN-ondergrond beschikbaar is, aangepast. Het glasvezelstation past binnen de 'algemene bouwregels' voor nutsvoorzieningen en behoeft geen aparte regeling.

Conclusie

De ingediende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Tennet TSO B.V. t.a.v. de heer C. de Jong

Tennet heeft in betreffend plangebied geen eigendommen in bezit.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De ingediende reactie niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 2: Zienswijzen

- A. Beantwoording zienswijzen
- B. Aanpassingen in het bestemmingsplan

A. Beantwoording zienswijzen

Gedurende zes weken, met ingang van 12 mei 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' ter inzage gelegen, ingevolge afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tijdens deze termijn zijn er zeven zienswijzen ingediend.

1. met betrekking tot Bredeweg 5 te Cothen

Gelet op de activiteiten die plaatsvinden op bovengenoemd adres, handmatig en machinaal zagen, schaven en frezen van hout en het samenstellen van de elementen/kozijnen/dakkapellen en het gebruik van een vorkheftruck voor het laden en lossen van ingekochte en vervaardigde materialen, is indiener van mening dat hij in aanmerking komt voor milieucategorie 3.1 en de bestemming Bedrijventerrein-2.

Daarnaast pleit indiener voor een ruime bestemming, geen verbijzondering naar bouwbedrijf. Hij wil zijn rechten behouden om zonder tussenkomst van de gemeente te kunnen veranderen van activiteiten of te kunnen verkopen van het pand aan een brede groep van bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 of 3.2. Verder merkt hij op dat de aan het bedrijf grenzende percelen eveneens de bestemming Bedrijventerrein-2 hebben gekregen, terwijl het lichtere bedrijven zijn.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan 'De Brien-Middelweerd' worden alleen bedrijven van de categorie 1 en 2 toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan is zodoende de bestemming 'Bedrijventerrein-1' toegekend aan het gehele bedrijventerrein te Cothen. Binnen deze bestemming zijn in beginsel bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Dit sluit aan op het beleid uit de gemeentelijke structuurvisie 2020. Deze geeft aan dat het bedrijventerrein Cothen in de toekomst alleen ruimte biedt aan kleine bedrijven (met een nader te bepalen maximum bedrijfsoppervlakte) en een maximale milieucategorie (categorie 2-bedrijven of daaraan gelijk gesteld).

De bestemmingen Bedrijventerrein - 2 en Bedrijventerrein - 3, voor bedrijven tot en met categorie 3.2 respectievelijk 4.1, zijn voorbehouden aan de industrieterreinen Broekweg en Langshaven. Deze terreinen liggen niet in de nabijheid van woningen. Aangezien het bedrijventerrein te Cothen wel in de nabijheid van woningen ligt, is het niet wenselijk hogere categorieën toe te laten. Het is ook niet wenselijk om de huidige bedrijven met hogere categorie, zoals het bedrijf aan de Bredeweg 5, als bedrijf tot ten hoogste categorie 3.1 te bestemmen. Om die reden is gekozen voor specifieke bestemming van de bestaande bedrijven die vallen in een hogere categorie dan categorie 2.

Middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijfsterrein - aannemersbedrijf' is het mogelijk bedrijvigheid, die als milieucategorie 3.1. wordt aangemerkt, alsnog toe te staan. Indiener geeft echter aan dat het een bouwbedrijf betreft. De aanduiding wordt veranderd in 'specifieke vorm van bedrijventerrein -

bouwbedrijf', daarmee wordt een bouwbedrijf in categorie 3.1 toestaan, aangezien een bouwbedrijf < 2000 m² in categorie 3.1 valt.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. met betrekking tot Willem Alexanderweg 77 te Cothen

Indiener tekent bezwaar aan tegen de herindeling van de categorie van zijn vestiging aan het bovengenoemde adres. Als de categorie veranderd wordt, kan het bedrijf z'n werk niet meer uitvoeren. Het gaat om een koeltechnisch bedrijf en is verwant aan een metaalbewerkingsbedrijf. Er worden machineframes gebouwd en samengesteld tot een koelagregaat. Koelinstallaties worden ter plaatse, maar ook in de werkplaats gerepareerd. Er wordt gelast en geslepen wat veel lawaai tot gevolg heeft. Daarnaast is er opslag van diverse gassen.

Reactie gemeente:

Zie reactie 1.

Middels de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - koeltechnisch bedrijf' is het mogelijk de huidige specifieke vorm van bedrijvigheid alsnog toe te staan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

3. met betrekking tot Bredeweg 7 te Cothen

Het bedrijf op Bredeweg 7 betreft een loodgietersbedrijf. Gelet op de activiteiten die plaatsvinden op bovengenoemd adres, het maken van goten en prefabriceren van leidingen en constructies zoals het handmatig en machinaal zagen en afkorten van buizen, het vervaardigen en lassen van staal- en andere constructies, het monteren en demonteren en scheiden van verwarmingsketels en het zetten en walsen van zinken platen t.b.v. zinken daken en het gebruik van een vorkheftruck voor het laden en lossen van ingekochte en vervaardigde materialen, is indiener van mening dat hij in aanmerking komt voor milieucategorie 3.1 en de bestemming Bedrijventerrein-2.

Daarnaast pleit indiener voor een ruime bestemming, geen verbijzondering naar bouwbedrijf. Hij wil zijn rechten behouden om zonder tussenkomst van de gemeente te kunnen veranderen van activiteiten of te kunnen verkopen van het pand aan een brede groep van bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 of 3.2. Verder merkt hij op dat de aan het bedrijf grenzende percelen eveneens de bestemming Bedrijventerrein-2 hebben gekregen, terwijl het lichtere bedrijven zijn.

Reactie gemeente: Zie reactie 1.

Voor de huidige specifieke situatie op dit perceel zal een uitzondering op deze categorieën gemaakt moeten worden, aangezien een loodgietersbedrijf een milieucategorie heeft van 3.1. Hiervoor zal de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - aannemersbedrijf' worden opgenomen, zodat het loodgietersbedrijf met een milieucategorie 3.1. alsnog wordt toegestaan.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

4. met betrekking tot Willem Alexanderweg 73 te Cothen

Indiener is van mening dat er geen afbreuk gedaan mag worden aan de huidige in het bestemmingsplan Bedrijfsterrein II 1979 toegestane bouwpercentages gothoogten en bedrijfscategorieën. De huidige industrielocatie is niet vergroot en de woonomgeving is ook nooit anders geweest dan nu het geval is. Alle nu gevestigde bedrijven zijn getoetst en akkoord bevonden aan het vigerende bestemmingsplan Bedrijfsterrein II uit 1979. Omdat dit bestemmingsplan nimmer door een goedgekeurd plan is vervangen en lange tijd gefunctioneerd heeft, is indiener van mening dat het zijn kracht en bestaansrecht heeft bewezen. Hij vindt dan ook dat dit erkend moet worden en dat het plan niet kan worden vervangen door een plan waar de huidige gebruikers slechter mee af zijn.

Verder is hij van mening dat er vergunning verleend moet worden op categorie en niet, zoals voorgesteld, op naam van de huidige ondernemer.

Derhalve wordt verzocht het plan aan te passen, zodat de huidige rechten blijven bestaan.

Reactie gemeente:

Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'De Brien-Middelweerd' (evenals in het door indiener aangehaalde gedeeltelijk vigerende bestemmingsplan Bedrijfsterrein II) is een bebouwingspercentage van maximaal 70% opgenomen. Ook dat plan ging uit van milieucategorie 1 en 2. In het vigerende bestemmingsplan is als goot-/bouwhoogte 7,5/10 m aangehouden. In het voorliggende plan is de gothoogte komen te vervallen en staat de maximale bouwhoogte overeenkomstig het vigerende plan op 10 m. Bouw- en aannemersbedrijven zijn niet toegestaan, aangezien dit wat betreft milieucategorie niet past binnen het gemeentelijke beleid, zie ook beantwoording zienswijze 1.

Kortom, het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan 'De Brien-Middelweerd' (evenals in het door indiener aangehaalde gedeeltelijk vigerende bestemmingsplan Bedrijfsterrein II).

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. met betrekking tot Willem Alexanderweg 79 te Cothen

Indiener plaatst de volgende opmerkingen:

- a. Genoemd perceel heeft een categorie 3.2 bestemming. Dit moet ook zo aangeduid worden in het bestemmingsplan.
- b. Door bestaande bebouwing kan de rooilijn hoek/zijde Bredeweg geen 10 m uit de weg zijn.
- c. Op genoemd perceel is sprake van veel kantoorruimte. Daarom is de bestemming kantoor ook al aanwezig en moet in het nieuwe bestemmingsplan ook zo worden opgenomen.
- d. De achterzijde van het perceel moet in z'n geheel als industriële bestemming, inclusief de rooilijn, worden opgenomen. Dit is al in 1998 geregeld met de aanvraag van een bouwvergunning.

Reactie gemeente:

- a. In het vigerende bestemmingsplan worden alleen bedrijven van de categorie 1 en 2 toegestaan. Alleen daar waar momenteel een bedrijf aanwezig is dat in een hogere categorie valt, is een hogere categorie toegestaan. Daarom is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - vorkheftrucks' opgenomen, zodat de bestaande bedrijvigheid is toegestaan. Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.
- b. Deze rooilijn is afgestemd op mogelijkheden uit het vigerend plan. Dit zal geen afbreuk doen aan de bestaande situatie, die binnen de rooilijn van het bestemmingsplan valt.
- c. Voorliggend bestemmingsplan betreft een bedrijventerrein, hier zijn in beginsel kantoorruimten ondergeschikt. Om dit te regelen is in het ontwerpplan 1.000 m² ruimte geboden aan kantooractiviteiten. In aansluiting op de bedrijventerreinen Broekweg en Langshaven is voor Cothen de oppervlakte tot 2.000 m² verhoogd. Dit wordt als ruim voldoende geacht.
- d. In het verleden is toegezegd dat het betreffende terrein een bedrijfsbestemming zal krijgen. Indiener heeft rapportages aangeleverd met betrekking tot archeologie, geluid en milieu en heeft aangegeven zorg te dragen voor een verantwoorde landschappelijke inpassing. In Bijlage 3 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hiermee is aangetoond dat het bestemmen van dit terrein tot de bestemming Bedrijventerrein-1 niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Vanaf de huidige waterbestemming zal een onderhoudstrook van 2 m breed en daarna een groenstrook van 6 m breed worden opgenomen, beide binnen de bestemming 'Groen'. Voor het overige zal de bestemming Bedrijventerrein - 1 worden opgenomen. De bestemming zal worden aangepast inclusief bijbehorende uitbreiding van het bouwvlak en de aanduiding sbt-vht.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

6. Kamer van Koophandel Midden-Nederland

de heer drs. H.J. Docter

Kroonstraat 50

Postbus 48

3500 AA UTRECHT

mede namens: Ondernemerskring Wijk bij Duurstede (OKW)

Ondernemersvereniging Cothen (OVC) en

Stichting Park Beheer Bedrijfsterreinen Wijk bij Duurstede (SPBW)

Indieners zijn positief gestemd over de voorlichting en informatie aan de betrokken ondernemers. Men heeft 3 punten waarover men een afwijkende zienswijze wil geven.

- a. Hoewel er sprake is van een conserverend, dan wel een consoliderend bestemmingsplan, had men verwacht dat lichte afwijkingen, rechtdoende aan de praktijk, zouden zijn gecorrigeerd. Met name wordt gedoeld op de agrarische strook rond het bedrijventerrein Cothen. Deze blijkt al grotendeels 'ontgroend'. Derhalve is men van mening dat er geen reden is om vast te houden aan de agrarische bestemming en pleit men voor een bestemming bedrijventerrein voor deze strook.
- b. Indieners pleiten voor een algemene categorie-indeling voor alle bedrijven op het bedrijventerrein Cothen. Dit geldt dus ook voor bedrijven met een hogere milieucategorie dan '2', die nu een specifieke positieve bestemming hebben verkregen.
- c. In het ontwerpplan is de plankaart, ten opzichte van de plankaart van het voorontwerp, gewijzigd. De weg naar de kade op Langshaven is nl. verdwenen. De ontsluiting naar de kade is van groot belang en zal derhalve, waar dan ook, op de plankaart een reservering dienen te krijgen. In het Beeldkwaliteitplan staat deze weg wel aangegeven. Indieners vinden het teleurstellend dat de afwijking van het zorgvuldig met de ondernemers overeengekomen beeldkwaliteitplan, niet met dezelfde ondernemers is doorgesproken.

Reactie gemeente:

- a. Dit zal worden aangepast, zie reactie 5.d.
- b. Op het bedrijventerrein Cothen zijn, gelet op de nabijheid van woningen, bedrijven tot categorie 2 conform het vigerende bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie toegestaan. Alleen daar waar momenteel een bedrijf aanwezig is dat in een hogere categorie valt, is een hogere categorie toegestaan middels een aanduiding. Gezien de ligging van het bedrijventerrein nabij woningen is het niet wenselijk om bedrijven met een hogere milieucategorie standaard toe te staan. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, zodat bedrijven in categorie 3.1 die wel passend zijn in de woonomgeving, wel kunnen worden toegestaan.
- c. Ook wij vinden de ontsluiting van de kade van groot belang. De ontsluiting van de kade is verlegd in noordwestelijke richting.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7. met betrekking tot Molenvliet 34

Indiener is eigenaar van de kavel op de hoek van de Molenvliet en de Hageenaar, met een directe ontsluiting richting het Amsterdam-Rijnkanaal en het naastliggende kavel. Hij merkt op dat op de plankaart van 26 augustus 2010 de ontsluiting via de verlengde Hageenaar was aangegeven. Ook op de bij de tekening van koopcontracten behorende situatieschetsen en in het geldende Beeldkwaliteitplan staat de weg aangegeven. Echter, op basis van een zienswijze van een belanghebbende is deze weg op de huidige plankaart van het ontwerpbestemmingsplan niet meer ingetekend. Er is zelfs geen ontsluiting van de Kanaaldijk Noord op de plankaart voorzien. Indiener is van mening dat een niet rechtstreekse of niet aanwezige ontsluiting van de Kanaaldijk Noord vanaf zijn bedrijfsvestiging, hem in zijn commerciële en operationele bedrijfsactiviteiten beperkt. Derhalve wordt verzocht de ontsluiting weer op de plankaart op te nemen en deze op de huidige locatie te handhaven.

Reactie gemeente:

Zie beantwoording zienswijze 6.c.

Deze zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

B. Aanpassingen in het bestemmingsplan

De volgende aspecten verdienen op basis van de ingediende zienswijzen aanpassing in het bestemmingsplan:

Verbeelding

- Bredeweg 5: aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf;
- Bredeweg 7: aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein - aanneemersbedrijf;
- Willem Alexanderweg 79: uitbreiding bedrijfsbestemming en bouwvlak;
- ontsluiting kade Langshaven opgenomen.

Regels

- Bedrijventerrein - 1: aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bouwbedrijf'

Naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen zijn de volgende aspecten aangepast:

Verbeelding

- uitbreiding bedrijfsbestemming Willem Alexanderweg 77, op basis van verleende vrijstelling.
- benaming aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - ..' gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijventerrein - ..'
- rooilijn Weegmaat aangepast. De rooilijnen van het industrieterrein Langshaven (langs de Hagenaar, Keulenaar en Molenvliet) zijn aangepast aan het beeldkwaliteitsplan;
- wijziging bedrijfscategorieën: Langkamp 14 geen hogere categorie, Molenvliet 21, Hoge Maat 8 en Watermolenweg 7 hebben de aanduiding categorie 4.1 gekregen. Watermolenweg 7 heeft tevens de aanduiding 'risicovolle inrichting' gekregen.
- Waarde - Archeologie Hoog is verwijderd van het industrieterrein Langshaven;
- legenda aangepast: 'bedrijf ten hoogste tot en met categorie ...' is gewijzigd in 'bedrijf tot en met categorie ...';
- bedrijfsbestemming Molenvliet 21 aangepast;

Regels

- artikel 1 lid f 'agrarisch bedrijf' verwijderd, en de overige leden verder vernummerd;
- artikel 1 lid i 'begane grondvloer' gewijzigd in 'begane grond';
- artikel 1 lid ah 'vloeroppervlakte' gewijzigd in:
totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder, de kelder en de bijbehorende bijgebouwen en aan- en uitbouwen in een gebouw;

- in artikel 2 lid 2.2 is ventilatiekanalen gewijzigd in ventilatievoorzieningen;
- artikel 3 Agrarisch verwijderd, en de overige artikelen verder vernummerd;
- in artikel 4 'Bedrijventerrein - 1' benaming aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - ..' gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijventerrein - ..';
- in artikel 4 lid 4.1 toegevoegd:
koelhuizen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - koelhuis';
- in artikel 4 lid 4.1 onder i is 1.000 m² gewijzigd in 2.000 m²;
- in artikel 5 lid 5.1.b 'ten hoogste' verwijderd, evenals in volgende, vergelijkbare artikelen;
- in artikel 5 lid 5.1 risicovolle inrichting uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' toegevoegd;
- in artikel 5 lid 5.2 is na sub c een nieuw sublid toegevoegd:
d. Voor zover goot- en bouwhoogten zijn aangegeven geldt de regel dat:
 1. gebouwen worden gebouwd met een kap, waarvan de minimale dakhelling niet minder dan 30° mag bedragen en de maximale dakhelling niet meer dan 65° mag bedragen, dan wel;
 2. gebouwen worden afgedekt met een plat dak met dien verstande dat de bouwhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan de aangegeven goothoogte.
- in artikel 5 lid 5.3 onder e aangevuld met:
uitgezonderd voor zover toegestaan;
- in artikel 6 lid 6.2 onder b is toegevoegd:
 2. de bouwhoogte van lichtmasten en bedrijfsbeveiligingsmasten mag maximaal 6 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van kranen en silo's mag maximaal 25 m bedragen;
- artikel 6 lid 6.2 sub c is verwijderd;
- voorts zijn ondergeschikte redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Toelichting

- paragraaf 1.3 en 3.5, 4.2 zijn aangepast.
- in samenhang met de aanpassingen in de regels en op de verbeelding zijn ook de toelichtende teksten aangepast;
- voorts zijn ondergeschikte redactionele aanpassingen doorgevoerd.

Bijlage 3 Onderbouwing Uitbreiding Willem Alexanderweg 79

Voortraject & achtergronden

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen heeft de familie Schoonderwoerd contact gezocht met de gemeente. Uit de gesprekken met de initiatiefnemer(s) is gebleken dat onder meer in 2003 door de gemeente is toegezegd in een volgend bestemmingsplan de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming ter plaatse van het bedrijf aan de Willem Alexanderweg 79.

Naar aanleiding van deze toezegging is een traject gestart waaruit zou moeten blijken dat de uitbreiding van het bedrijf in zuidelijke richting ten behoeve van opslag van vorkheftrucks past onder het begrip 'een goede ruimtelijke ordening'. Gebleken is dat dit inderdaad het geval is (zie 'Overwegingen').

Het vast te stellen bestemmingsplan is daarom gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De agrarische bestemming zal de bestemming 'Bedrijventerrein - 1' krijgen.

Overwegingen

Informeel traject

Tijdens en na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de familie Schoonderwoerd het initiatief genomen om gesprekken aan te gaan op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Doel was aan te tonen dat een uitbreiding van het bedrijf ten behoeve van opslag van heftrucks op de agrarische bestemming ambtelijk en bestuurlijk is toegezegd. Van deze toezeggingen bleek inderdaad sprake. Daarna is een traject ingezet om de toezegging inderdaad in het bestemmingsplan te verwerken. Daarbij dient wel aangetoond te zijn dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Nadien zijn een aantal onderzoeken uitgevoerd. Tevens zijn er adviezen ingewonnen bij de vooroverlegpartners (waterschap en provincie). Het volgende is gebleken:

Onderzoek

Akoestisch onderzoek

Eén van de voornaamste redenen voor afwijzing van een eerder ingediend principeverzoek voor uitbreiding van het bedrijf is de Structuurvisie Wijk bij Duurstede (2010). Daarin is gesteld dat op het bedrijventerrein Cothen alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 mogen vestigen. Het bedrijf van de familie Schoonderwoerd valt in principe onder categorie 3 vanwege de reparatiewerkzaamheden. Het akoestisch onderzoek moet aantonen dat het voornemen om het bedrijfsgebouw uit te breiden ten behoeve van opslag geen extra overlast zou veroorzaken op de omgeving. Dit is inderdaad gebleken. Omdat het gaat om opslag - en dus de activiteiten behorende bij categorie 3 niet

toenemen - stelt het onderzoek dat uitbreiding voorstelbaar is. Andere bedrijven of woningen worden niet in hun werk- en leefmilieu aangetast.

Verkeersbelasting

In het akoestisch onderzoek is ook de verkeersbelasting op de omgeving als gevolg van het voornemen berekend. Gebleken is dat de verkeersbewegingen amper toenemen ten opzichte van de bestaande (planologische) situatie.

Parkeerbalans

Voor de uitbreiding van het bedrijf moeten extra parkeerplekken gerealiseerd worden. De parkeerbalans op het erf is zodanig positief dat dit in de huidige situatie kan worden opgelost.

Archeologisch onderzoek

De voorgenomen uitbreiding van het bedrijf is gelegen op een locatie waar de indicatieve archeologische waarden als “hoog” bestempeld kunnen worden. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het is gebleken dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Overige onderzoeksaspecten

Luchtkwaliteit: niet van toepassing. De uitbreiding van het bedrijf heeft geen gevolgen voor luchtkwaliteit. De verkeerstoename en daarmee de toename van fijnstof is nihil.

Externe veiligheid: niet van toepassing. De uitbreiding van het bedrijf heeft geen gevolgen voor externe veiligheid. Er is namelijk geen sprake van opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook neemt het persoons- of groepsgebonden risico niet toe.

Bodemonderzoek: zal met de omgevingsvergunning worden opgepakt. In het belang van de ondernemer is het nodig een goed en positief bodemonderzoek uit te voeren. Zonder een dergelijk onderzoek is het niet mogelijk medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning. Gezien deze noodzaak is hier in dit traject geen aandacht aan besteed.

Flora en fauna: het onderzoek van het naastgelegen perceel (in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO voor Willem Alexanderweg 79) is van toepassing.

Beleidsmatige aspecten

Standpunt provincie

Het gaat om de uitbreiding van een bestaand bedrijf op een bestaand bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijf is gelegen binnen de rode contouren. Daarmee is er geen provinciaal belang en is er vanuit de provincie geen bezwaar tegen het voornemen. Dit is als zodanig ambtelijk bevestigd.

Standpunt waterschap

Met de uitbreiding van het bedrijf gaat officieel een grote hoeveelheid verharding gepaard. Het gaat om meer dan 2.200m². Hiervoor vereist het waterschap

compensatie bijvoorbeeld door realisatie van oppervlaktewater. In dit geval wordt hier van afgezien. In de praktijk is het agrarisch gebied al in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Het grasland is sinds 2008 verhard. Deze verharding en dit gebruik hebben binnen de kaders van het waterschap geen overlast tot gevolg gehad voor de omgeving. Dientengevolge heeft het waterschap ingestemd met de ontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

De bouwmogelijkheden ter plekke zullen toenemen. In het ontwerpbestemmingsplan gold een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden, in het vast te stellen bestemmingsplan zal een bedrijfsbestemming gaan gelden waar een gebouw tot 10 m hoog gebouwd mag worden. Dit heeft gevolgen voor het aanzien van de kern Cothen (met name vanuit zuidelijke richting). Gezien dit feit is landschappelijke inpassing van groot belang. De uitbreiding van het bedrijf moet gekoppeld zijn aan een goede landschappelijke inpassing. De voorwaarden hiervoor zijn duidelijk uiteen gezet. De daadwerkelijke realisatie is afgedwongen met een realisatieovereenkomst. Verder zal ten noorden van de watergang een strook als 'Groen' bestemd worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande is de uitbreiding van het bedrijf voor de opslag van heftrucks aan de Willem Alexanderweg 79 verantwoord. De onderzoeken en adviezen zijn allen positief. Gebleken is dat er tegen het voornemen geen bezwaren bestaan.