

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Historie	6
2.2.	Ruimtelijke structuur	6
2.3.	Functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1.	Algemeen	8
3.2.	Rijksbeleid	8
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Regionaal beleid	11
3.5.	Gemeentelijk beleid	12
4.	PLANBESCHRIJVING	16
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1.	Milieu	22
5.2.	Waterhuishouding	28
5.3.	Flora & fauna	29
5.4.	Archeologie	33
6.	JURIDISCH PLAN	36
6.1.	Inleiding	36
6.2.	Bestemmingsregels	36
6.3.	Algemene regels	39
6.4.	Overgangsregels en slotregel	40
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	43
8.1.	Zienswijzen	43



Globale ligging en begrenzing plangebied (rode omkadering)
Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

KDO Vastgoedontwikkeling heeft een gedeelte van het perceel van De Groen aan de Wijksestraat 15, te Bergharen gekocht en het initiatief genomen hierop woningbouw te ontwikkelen in jaren '30 stijl. Het betreft het noordelijke gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Bergharen H, nummer 840 (ged.).

Het plangebied is gelegen binnen het gebied waarvoor recent het bestemmingsplan 'Kern Bergharen 2008' is vastgesteld en goedgekeurd. In dit uitwerkingsplan is voor een gebied aan de Wijksestraat ter hoogte van nr. 15 en 17 een uitwerkingsverplichting opgenomen (artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), thans artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro)). Het plangebied valt geheel binnen deze uitwerkingsverplichting.

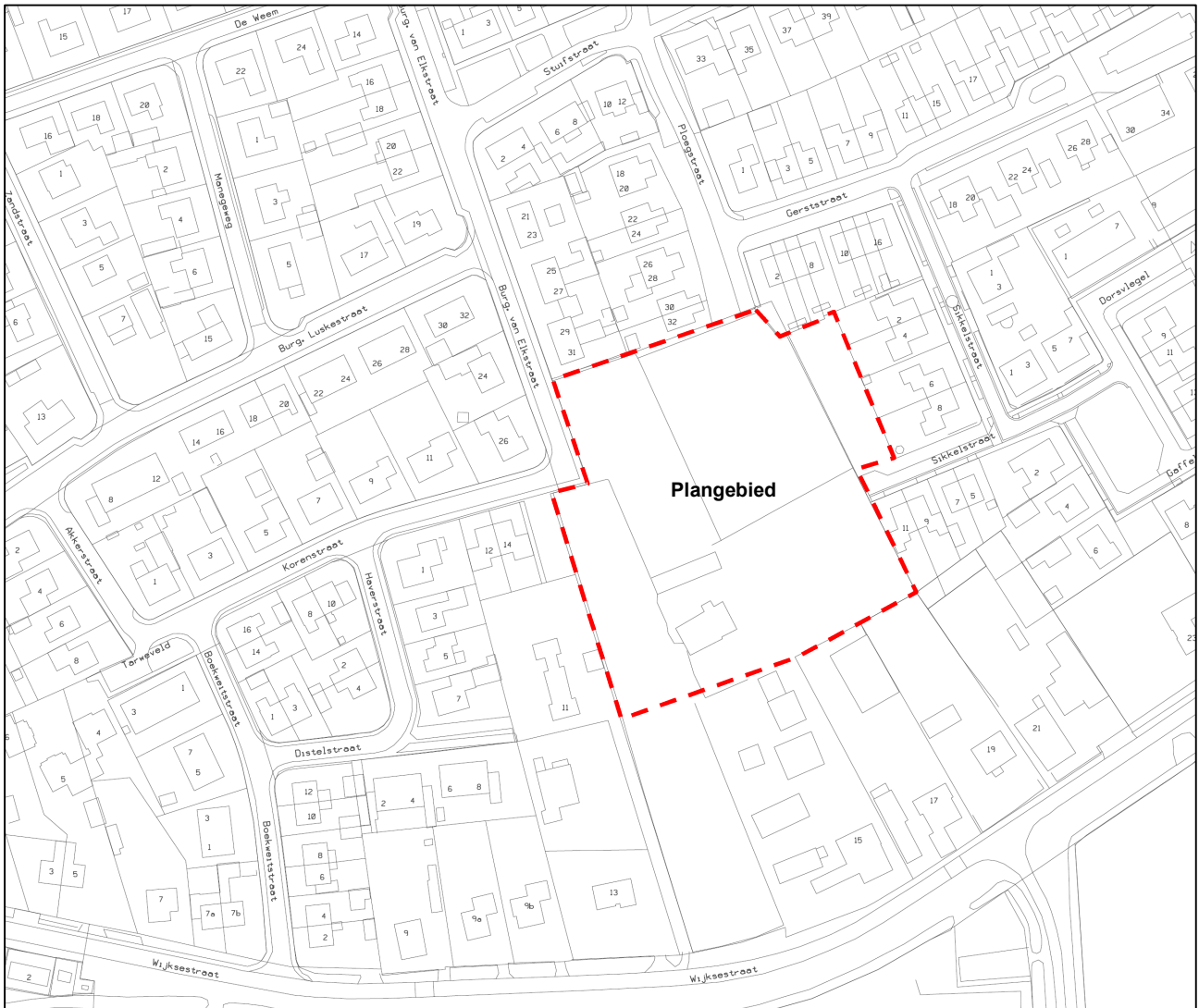
De initiatiefnemer is voornemens 32 grondgebonden woningen in het plangebied op te richten in uiteenlopende prijsklassen. Het verkavelingsplan wordt gebaseerd op de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan, het woningbehoefte-onderzoek Bergharen (opgesteld door KBO afdeling Bergharen, Hernen & Leur) en het opgestelde programma van eisen. De Stadsregioafspraken waarbij 50% van de woningen in de betaalbare sector vallen zijn hierbij van toepassing. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uit het bestemmingsplan 'Kern Bergharen 2008'.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Bergharen achter de woningen Wijksestraat 15 en 17. Het plangebied wordt als volgt begrensd:

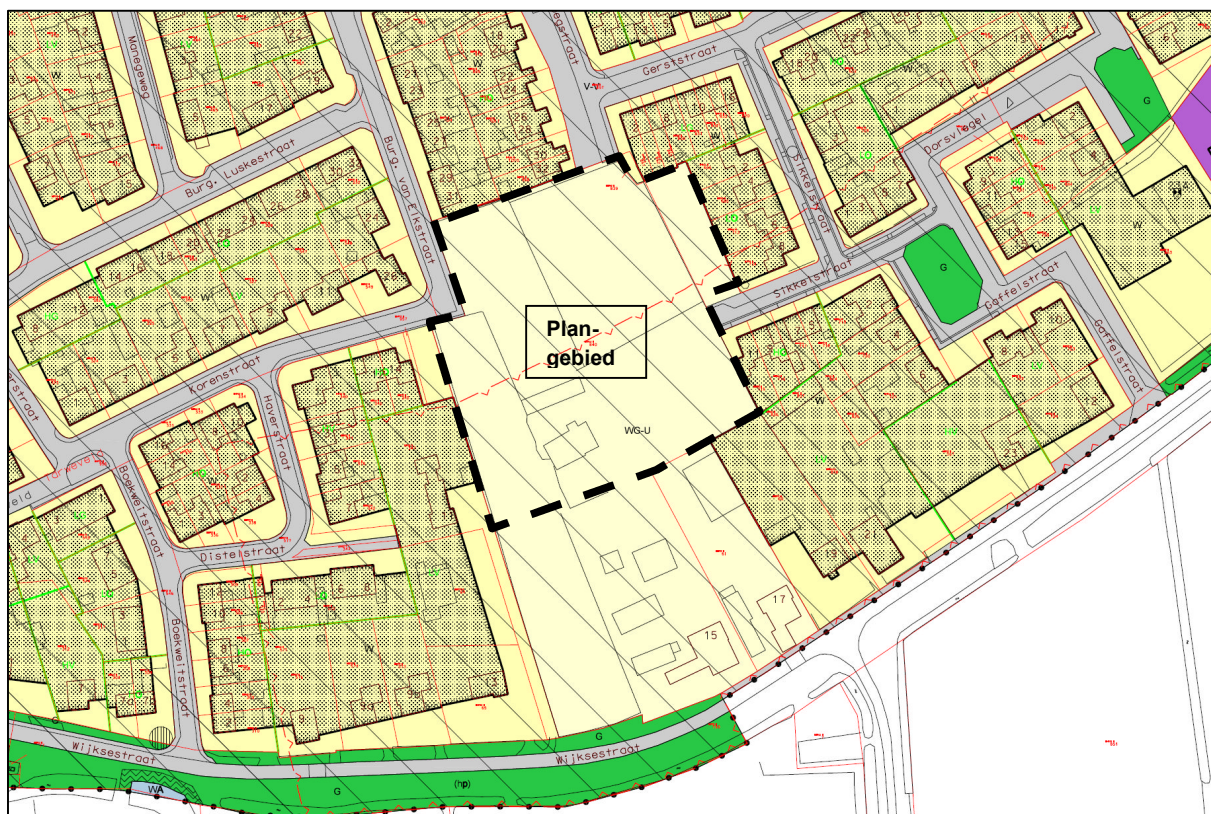
- Noordzijde: De zuidzijde van het perceel aan de Burgemeester Van Elkstraat 31 en de Ploegstraat 32 en doorlopend tot aan de zuidzijde van de woningen aan de Gerststraat 2 t/m 8;
- Oostzijde: De achterzijde van de woningen aan de Sikkelstraat tot aan de achterzijde van het perceel Wijksestraat 19;
- Zuidzijde: Vanaf de achterzijde van het perceel Wijksestraat 19 loopt de begrenzing in een vrijwel rechte lijn in westelijke richting tot aan het perceel Wijksestraat 11;
- Westzijde: Vanaf het bestaande perceel aan de Wijksestraat 11 loopt de begrenzing in noordelijke richting naar de Korenstraat en vervolgens via de oostzijde van de Burgemeester van Elkstraat tot aan perceel nr. 31.



1.3. Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Bergharen 2008' vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 27 november 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 mei 2009 (nr. 2009-003708).

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' (zie volgende afbeelding). Ook heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Het grootste gedeelte van het plangebied (zuidzijde) heeft bovendien ook nog de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)'. In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid uit het vigerende plan 'Kern Bergharen 2008'.



1.4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod;
- In hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het bouwplan;
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid aan bod;
- In hoofdstuk 6 komt vervolgens het juridisch plan aan de orde;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken;
- In hoofdstuk 8 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

De opbouw van de nieuwbouwwijk is tamelijk amorf; een heldere structuur ontbreekt en de woonstraten hebben allemaal nagenoeg een gelijke rangorde. Vanaf de Dorpsstraat aan de westzijde prikt een tweetal woonstraten het plangebied in: de Weem en de Burgemeester. Luskestraat. Vanaf de Molenweg is dit de Burgemeester Van Elkstraat. Vanaf de Wijksestraat slingert de Gaffelstraat via de Sikkelsestraat naar het plangebied. De Wijksestraat heeft op twee plekken een verkeersverbinding met de woonwijk (Gaffelstraat en Boekweitstraat). Precies hier tussenin ligt het nieuwe plangebied.

Groenstructuur

Het gebied rondom het plangebied kent een paar grotere groenvoorzieningen en wat kleinere. Deze laatste zijn, in de vorm van wat kleine groene pleintjes, vooral te vinden in het oostelijk deel van de wijk.

2.3. Functionele structuur

Het plangebied is onderdeel van de gronden die behoorden tot het voormalige agrarische bedrijf aan de Wijksestraat 15. De Wijksestraat vormt de grens tussen de dorpskern en het buitengebied. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich het woonperceel Wijksestraat 11. Dit perceel wordt ontsloten vanaf de Wijksestraat en ligt ingesloten tussen Wijksestraat 13 en de woningen aan de Korenstraat en Haverstraat. Een klein deel van het plangebied, direct gelegen achter de Sikkelsestraat, is in gebruik als tuin bij deze woningen. Dit gebruik is tijdelijk en wordt opgeheven ten gunste van de planontwikkeling. De gronden waren tot voor kort in gebruik als weilandje. Op het perceel bevindt zich nog een tweetal schuren.

Het plangebied wordt aan drie zijden benaderd door woonstraten en kan integraal onderdeel gaan uitmaken van de oostelijke uitbreiding van Bergharen. Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich de bestaande woonpercelen Wijksestraat 15 en 17 met hun diepe achtertuinen. Deze woningen blijven gehandhaafd.

3. BELEIDSKADER

3.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte (Rijk) en het Streekplan (Provincie) worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

3.2. Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte is op 27 februari 2006 in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet scheidt ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkelingen waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

Het kabinet kiest voor ‘decentraal wat kan, en centraal wat moet’. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. ‘Bundeling van verstedelijking en infrastructuur’ en ‘organiseren in stedelijke netwerken’ zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke

netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal- economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief.

Het plangebied voldoet aan de basiskwaliteit, en er wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei, met name voor starters en senioren.

3.3. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit

aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

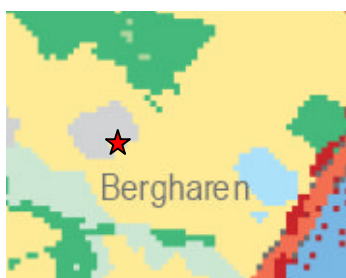
Streekplan Gelderland 2005

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 het streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005 - 2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken (bundelingsbeleid);
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.



Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode ster)

Het plangebied behoort op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' tot het 'Multifunctioneel gebied: Bebouwd gebied 2.000' (grijze arcering). Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Vitaliteit van de

multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland;
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit;
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing. Hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen is mogelijk.

Bergharen is gelegen binnen waardevol landschap (zie okerkleur op uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur). De rivierduin Wijchen - Bergharen is aangegeven als een kernkwaliteit met de volgende aspecten:

- Kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;
- Onregelmatige blokvormige verkaveling;
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;
- Overgang naar de Maas met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen het provinciale beleid. Er wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen binnen bestaand bebouwd gebied voor de eigen bevolkingsgroei, met name voor starters en senioren.

3.4. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet. Het heeft geleid tot een verschuiving in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik.

Ruimtelijke verscheidenheid van de dorpen

De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van de dorpen zijn een belangrijk aandachtspunt. Demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en



Bebouwingscontour Bergharen met globale ligging plangebied (rode cirkel)
(Bron: beleidskaart Regionaal Plan)

ontgroening hebben een grote invloed op de sociaal- economische vitaliteit van de dorpen. Woningbouw voor starters en ouderen, voorzieningen zoals scholen, buurthuizen en de bereikbaarheid daarvan zijn belangrijke thema's. Daarbij blijft de vraag naar landelijke woonmilieus aanhouden. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. De voorgestelde ontwikkeling kan worden aangemerkt als een inbreiding binnen de bestaande dorpsstructuur.

Regionale afspraken over de nieuwbouwpoging

Voor de forse bouwpoging zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor Wijchen tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Er zijn geen afspraken gemaakt over de (maximum) aantallen te bouwen woningen per gemeente.

In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden en de zoekgebieden voor uitbreiding wanneer er onvoldoende locaties zijn om de 50/50 norm te realiseren. Het plangebied is gelegen binnen de ruimtelijke contour zodat voldaan moet worden aan de 50/50 norm.

Maatwerk voor een kwaliteitsimpuls in dorpen

De ruimtelijke kwaliteit en sociale vitaliteit van de kleine en grote kernen is een belangrijk thema. Uniformerende tendensen zorgen voor ruimtelijke vervlakking en verlies van identiteit. Samen met demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en ontgroening, schaalvergroting van voorzieningen en veranderende woonwensen maakt dit alles een kwaliteitsimpuls in de dorpen noodzakelijk. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal- economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Ruimtelijke kwaliteit is belangrijk voor zowel de grote als de kleine kernen. Vooral door bij ontwikkeling van de kleine dorpen aan te sluiten op de karakteristieke dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context wordt bijgedragen aan de regionale identiteit en ontstaat een diversiteit aan woonmilieus.

3.5. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal

leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van de recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. Het aanwezige voorzieningenniveau vormt een belangrijke pijler voor de leefbaarheid van de kernen. Dit geldt niet alleen voor het basisonderwijs, zorg en welzijn maar ook voor bijvoorbeeld het sociaal- cultureel werk en detailhandel. Voor alle kleine kernen in de gemeente bestaat de zorg dat het voorzieningenpakket in de toekomst niet kan voldoen aan de basisbehoeften op dit gebied. De vraag die zich daarbij voordoet is welk voorzieningenniveau realistisch is voor de gemeente als geheel en voor de afzonderlijke kernen. Dit is sterk afhankelijk van:

- de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen elders, zoals zorgvoorzieningen, ziekenhuis, HBO en universiteit (in Nijmegen);
- de ontwikkeling van het aantal inwoners;
- autonome ontwikkelingen in de voorzieningensector, zoals schaalvergroting, privatisering, samenwerking tussen instanties et cetera.

Door schaalvergroting in detailhandel en dienstverlening en kostenbeheersing, bijvoorbeeld bij het openbaar vervoer, dreigen voorzieningen voor de kleinere kernen van de gemeente Wijchen weg te vallen. Het aanwezige voorzieningenniveau vormt echter een belangrijke pijler voor de leefbaarheid van de kernen. Dit geldt niet alleen voor het basisonderwijs, zorg en welzijn maar ook voor bijvoorbeeld het sociaal-cultureel werk en detailhandel.

Voor alle kleine kernen in de gemeente bestaat de zorg dat het voorzieningenpakket in de toekomst niet kan voldoen aan de basisbehoeften op dit gebied. Het ideaalbeeld van alle voorzieningen in de kern zelf is niet haalbaar en de sturingsmogelijkheden vanuit de overheid zijn beperkt. Door te blijven bouwen voor de eigen inwoners kan het draagvlak voor de voorzieningen (zo veel mogelijk) op peil gehouden worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwingscontour van Bergharen en draagt bij aan behoud (en mogelijk versterking) van het draagvlak.

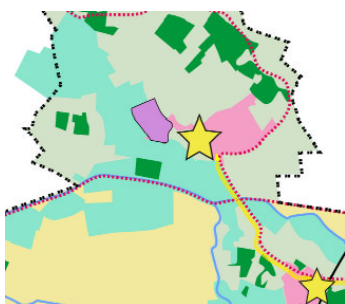
Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, geeft een integraal beeld van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Wijchen.

Uitgangspunt voor de structuurvisie is de genoemde strategische visie, aangevuld met recent vastgestelde sectorale beleidnotities, bestuurlijke

uitspraken en in uitvoering zijnde of op stapel staande projecten. Concreet wijkt de structuurvisie op een drietal punten significant af van de strategische visie:

- Als gevolg van de afspraken met de stadsregio in het kader van de openbaar vervoer concessie is het derde station aan de Teersdijk komen te vervallen
- Wijchen West is mede als gevolg van de verstedelijkingsafspraken prominenter op de kaart komen staan
- Vanwege een onwenselijke afbreuk aan het landschappelijk karakter en aantasting van de huidige groene buffer is de westelijke uitbreiding van Bijsterhuizen (tussen de Wilhelminalaan en de Schoenaker) komen te vervallen.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart. De Wijksestraat is aangemerkt als toeristische route

Voor het overige bevat de structuurvisie geen nieuwe projecten waarover nog geen democratische besluitvorming heeft plaats gevonden.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. Het voorliggende uitwerkingsplan vormt hiermee geen strijdigheid. Daarnaast bevat de structuurvisie een uitvoeringsparagraaf met een projectenlijst welke als zodanig een basis biedt voor (bovenplanse) kostenverhaal en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorliggende project in Bergharen betreft een inbreidingslocatie binnen een bestaand dorpsgebied, met een eigen exploitatieovereenkomst en is geen onderdeel van de uitvoeringsparagraaf.

Wijchen in onderdelen - Nadere uitwerking gemeentelijk groenstructuurplan (april 2004)

Voor de kleine kernen in de gemeente Wijchen heeft er een nadere uitwerking van het groenstructuurplan plaatsgevonden, zo ook voor Bergharen. Elke kern heeft een heel eigen karakter, verkregen door de omvang, ligging in het landschap en ontstaans- en ontwikkelingswijze.

Voor de kleine kernen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het is van groot belang om de eigen identiteit van de kleine kernen te waarborgen door de karakteristieke kenmerken duurzaam in stand te houden, waar mogelijk te versterken en waar nodig te ontwikkelen;
- Door de beperkte omvang hebben de kleine kernen een grote en directe relatie met het omringende landschap. De overgang naar het buitengebied is zowel vanuit de kern als vanuit de landschappelijke beleving van belang. Dit betekent dat harde overgangen moeten worden voorkomen of worden verzacht door middel van beplanting, maar bijvoorbeeld ook een zorgvuldige inpassing van uitbreidingen in het landschap;

- In de kleine kernen heeft het openbare groen vaak een andere betekenis en functie dan in grote kernen. Aankleding van woonstraten met openbaar groen is door de aanwezigheid van relatief veel privé-groen vaak niet nodig. Aanleg van openbare groenvoorzieningen bij kleinschalige uitbreidingen kan meestal achterwege blijven. Wel dient met de mogelijkheid voor het inrichten van een speelplek of de aanleg van bijvoorbeeld een hondentoilet rekening te worden gehouden;
- Om problemen met bomen (en boomwortels) in de toekomst te voorkomen moet bij de aanplant van bomen zorgvuldig worden gekeken naar de groeiplaats.

Het behoud van het bebouwingsbeeld aan de Wijksestraat draagt bij aan het behoud van de identiteit van Bergharen. Het plangebied wordt ingepast binnen de ruimtelijke structuur van de oostelijke uitbreiding van Bergharen.

Woonbehoefteonderzoek

Door de KBO, afdeling Bergharen, Hernen en Leur is een woonbehoefteonderzoek (d.d. november 2008) uitgevoerd.

Uit het resultaten van de gehouden enquête (respons 48%) komt naar voren dat er tussen nu en 6 jaar behoefte is aan 11 starterswoningen. Ook blijkt dat er duidelijk meer vraag is naar huurwoningen met een huurprijs tot € 550,-- per maand.

Ook moet er een betere verdeling komen van de koopwoningen over de verschillende woningbouwcategorieën. De woningen in de categorie boven de €350.000,-- zijn oververtegenwoordigd en de woningen in de categorieën onder de €180.000,-- en van €180.000,-- tot €225.000,-- zijn ondervertegenwoordigd.

De vraag naar seniorenwoningen is duidelijk aanwezig en spitst zich voornamelijk toe op de prijsklasse van €275.000,-- tot €350.000,--.

Het woningbehoefte-onderzoek is in de praktijk getoetst aan de voorgestelde ontwikkeling van het voorliggende plangebied. De vertaling van het onderzoek naar een voorkeursmodel verkaveling, is onderwerp geweest van een enquête onder omwonenden en belangstellenden. Hieruit bleek dat van de 66 belangstellenden, die zich tevens hadden aangemeld als mogelijk geïnteresseerde, er 44 het enquêteformulier hadden ingevuld. De groep starters op de woningmarkt die opteren voor een goedkopere woning bleek overeen te komen met het stadsregionale uitgangspunt, waarbij voor nieuwbouwprojecten 50% goedkope woningen dienen te worden gerealiseerd. De onderverdeling van de duurdere woningen naar type wordt marktconform ingevuld, waarbij er beperkt behoefte blijkt te bestaan aan patiowoningen en halfvrijstaande woningen.

4. PLANBESCHRIJVING

Het plan betreft een gedeeltelijke uitwerking van de gronden die in het vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan Bergharen 2008 zijn bestemd voor een nader uit te werken woonbestemming.

Het stedenbouwkundig plan voor het plangebied dient zich te voegen in het karakter van het omliggende woongebied. Een voortzetting van de bestaande structuur ligt voor de hand.

In het geldende bestemmingsplan zijn voor het plangebied de volgende randvoorwaarden en uitwerkingsregels opgenomen:

- a. binnen het gebied is naast de vestiging van grondgebonden woningen de realisatie van appartementenwoningen mogelijk;
- b. rekening dient te worden gehouden met de voor Bergharen kenmerkende kleinschaligheid en het karakter van de woonbuurt dit betekent dat appartementengebouwen maximaal mogen bestaan uit twee bouwlagen met een extra woonlaag in de kap;
- c. het karakter van de Wijksestraat dient behouden te blijven;
- d. de ontsluiting van nieuwe woonpercelen vindt plaats vanuit de woonbuurt;
- a. binnen de bestemming mogen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd;
- b. voor het bouwen van gebouwen geldt dat:
 - hoofdgebouwen uit ten hoogste twee bouwlagen met een kap mogen bestaan, met dien verstande dat appartementengebouwen mogen worden geplaatst op een plintlaag indien inpandig wordt geparkeerd;
 - de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 45° mag bedragen;
 - voorts ten aanzien van woningen en aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen bij woningen in principe dient te worden aangesloten bij de maatvoeringseisen in "Wonen (W)";
 - ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken en het bebouwingspercentage nadere voorwaarden kunnen worden gesteld;
- c. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren functie;
- d. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór de vaststelling van het plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;
- e. de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het uitwerkingsplan zal plaatsvinden.

Binnen het voorliggende plangebied worden geen appartementen gerealiseerd, maar uitsluitend grondgebonden woningen. Hierbij wordt aangesloten op het kleinschalige karakter van de buurt en de bestaande ontsluitingsstructuur.

De woningen aan de Wijkstraat blijven in hun huidige opzet behouden en zijn geen onderdeel van deze (deel)uitwerking.

Schetsplan

Het schetsplan voor de verkaveling is aanvankelijk, samen met gemeente en vertegenwoordigers van de Leefbaarheidsgroep Bergharen en KBO, (afdeling Bergharen, Hernen en Leur) uitgewerkt in een tweetal modellen, die tijdens een informatieavond zijn voorgelegd aan de bewoners van Bergharen. Hierbij is een van de modellen als voorkeursmodel uit de bus gekomen.

Het voorkeursmodel gaat uit van een doorverbinding van de Burgemeester van Elkstraat en de Sikkelsestraat, waardoor er een verbindende lus ontstaat. De Ploegstraat wordt hierop aangesloten.



De ondiepe kavels aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Sikkelsestraat krijgen een lage goot en kap, dit in verband met de bezonning van de bestaande woonpercelen.

De zuidrand van het plangebied is met name geschikt voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een wat meer open setting, in één of twee bouwlagen met kap. In het middendeel van het plangebied zijn woningen in twee bouwlagen met een kap geprojecteerd. Hier kan nog worden gevarieerd tussen aaneen gebouwde woningen en twee-onder-een-kap woningen.

Aan de doorgetrokken Ploegstraat is in het verbrede profiel ruimte gereserveerd voor groenvoorzieningen, die voor een deel worden

gecombineerd met parkeervoorzieningen. Op de hoek met de Sikkelstraat is er in de groenvoorziening plaats voor een kleine speelvoorziening.

Aan de westzijde van het plangebied, is tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwe woningen aan de zuidrand van het plangebied een smalle strook gereserveerd voor groen. Hier is de aanleg van een voetpad mogelijk die de achterpercelen van de nieuwe woningen ontsluit en die de mogelijk toekomstige aanleg van een voetgangersverbinding met de Wijksestraat open houdt. Hiermee kan op een cruciaal punt in de wijk een doorverbinding worden gemaakt voor ommetjes in de buurt. Dit laatste aspect is overigens sterk afhankelijk van de verdere uitwerking van de woonbestemming uit het plan Bergharen 2008.

Het schetsplan is, mede op basis van het behoeftepatroon, uitgewerkt in een definitief stedenbouwkundig plan (d.d. 23 juli 2009):



Woningdifferentiatie

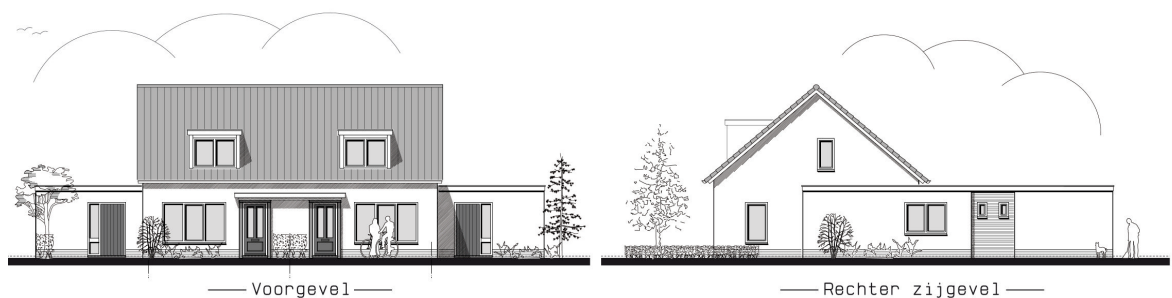
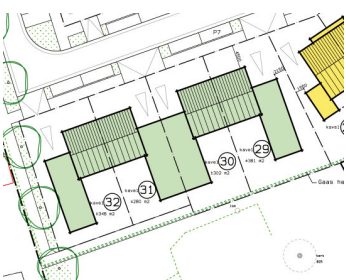
In de regionale woonvisie is vastgesteld dat 50% van de nieuwbouwwoningen in de gemeente gerealiseerd dienen te worden in de betaalbare sector. Het accent dient daarbij te liggen op woningen voor starters. De gemeente Wijchen heeft bepaald dat op onderhavige locatie aan deze verdeling voldaan dient te worden.

In het verlengde van dit uitgangspunt voorziet het plan in totaal 32 woningen waarvan 16 woningen in de sociale sector, 8 middeldure woningen en 8 duurdere woningen.

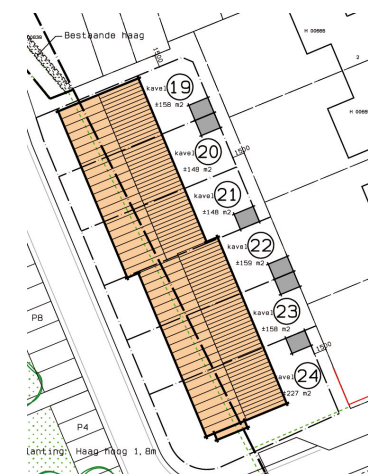
De duurdere woningen zijn gesitueerd aan de zuidrand van het plangebied. Hier is ruimte voor een viertal patio-woningen en een viertal halfvrijstaande woningen. De patio-woningen bestaan uit één bouwlaag met kap en de tweekappers uit maximaal twee bouwlagen met kap. Aan de zuidrand blijft de mogelijkheid bestaan om vrijstaande woningen te situeren.

Aan de oostrand, achter de percelen aan de Sikkelsestraat, zijn in tegenstelling met de eerdere schets, levensloopgeschikte huurwoningen gesitueerd. Deze woningen bestaan overigens ook uit één bouwlaag met een kap.

De bouwplannen



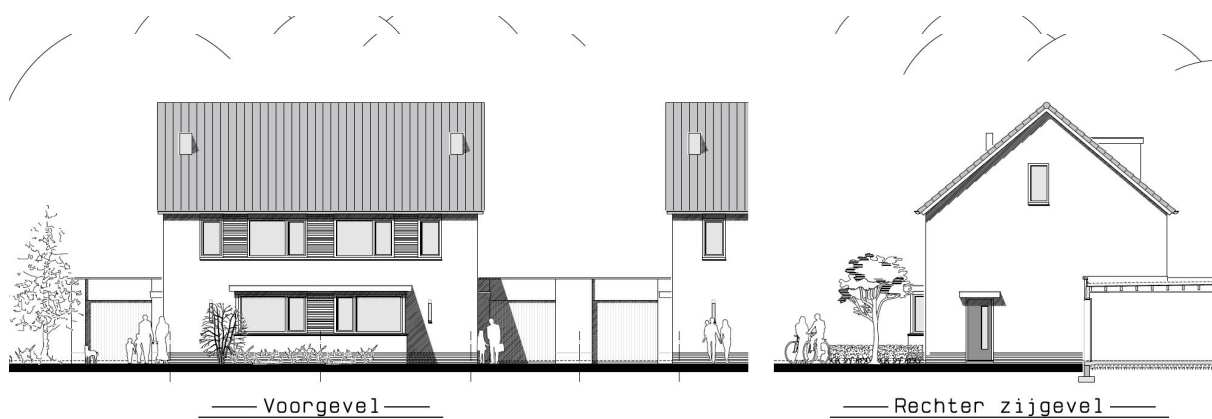
Patio-woningen in één bouwlaag met kap, geschakeld met lage aanbouwen



Levensloopgeschikte woningen in één bouwlaag met kap, aaneengebouwd



Aaneen gebouwde woningen in twee bouwlagen met kap



Twee-onder-een-kap woningen in twee bouwlagen met kap

Verkeer en parkeren

De bestaande ontsluitingsstructuur wordt met een lus doorgezet in het plangebied. De woonstraten krijgen een eenvoudig profiel met deels verhoogde en deels lage trottoirs. In het verbrede profiel van de Ploegstraat is in de groenvoorziening ruimte voor parkeervoorzieningen. Het profiel van de Sikkelsestraat krijgt aan weerszijden langspaarplaatsen. De profielen worden zo ingericht dat er ruimte is voor de aanplant van bomen.

In de gemeente Wijchen gelden ten aanzien van de parkeernormen de volgende randvoorwaarden:

Woningcategorie	Parkeernorm
Goedkoop	1,4 – 1,7
Middel	1,7 – 1,9
Duur	1,9 – 2,1

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Uitzondering hierop vormen de rijenwoningen. Om te voorkomen dat de voortuinen, gedomineerd worden door geparkeerde auto's, zijn voor de rijenwoningen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. Bij vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen is voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.

In het inrichtingsvoorstel worden op de volgende wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld:

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5 m breed

Het plangebied heeft voldoende parkeerplaatsen (51 stuks). Het parkeren is zodanig verdeeld over het plangebied dat alle 35 openbare parkeerplaatsen zich in de directe nabijheid van de woningen bevinden. 16 woningen hebben één of meerdere plaatsen op eigen terrein.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Wegverkeerslawaai

Omdat het uitwerkingsplan nieuwe geluidgevoelige functies toelaat, is door Abovo Acoustics een akoestische quickscan verricht naar wegverkeerslawaai (nr. S1171-1-N, d.d. 17 april 2009).

Uit de verkeersgegevens van de gemeente Wijchen blijkt, dat alleen de Wijksestraat mogelijk een relevante geluidsbelasting zou kunnen opleveren. Het plangebied ligt op een afstand van ca. 90 m ten noorden van de Wijksestraat. De ontsluitingswegen rond het plangebied zullen, inclusief de verkeersbijdrage van het plan zelf ook niet relevant worden, omdat het lokale ontsluitingswegen betreft.

De verkeersgegevens voor de Wijksestraat zijn voor het jaar 2016 geleverd. Hierop is een ophoogfactor van 2,5% toegepast naar het jaar 2019. De intensiteit bedraagt dan op het drukste gedeelte van de Wijksestraat 2134 motorvoertuigen.

Deze cijfers zijn ingevoerd in een rekenmodel, dat rekent conform methode I van het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006, bijlage III inzake wegverkeer.

De bijdrage van de Wijksestraat is dan ca. 40 dB etmaalwaarde op de plangrens. Dit is ver beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig uitwerkingsplan.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Luchtkwaliteit

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de 'Wet milieubeheer' met betrekking tot luchtkwaliteitseisen en het 'Besluit' en de 'Regeling Niet In Betekende Mate Bijdrage', die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) is hiermee komen te vervallen. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden op 1 augustus 2009 nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend op 7 april 2009 (derogatie).

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van woningen. Gezien de geringe toename met woningbouw (32 woningen) als gevolg van de nadere uitwerking van de locatie aan de Wijksestraat wordt (ook in de toekomst) geen 'in betekenende mate bijdrage' aan de luchtverontreiniging verwacht (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).

Bodem

Door TOP Milieu bv is een verkennend bodemonderzoek (nr. 1809006, d.d. 9 april 2009) uitgevoerd op de locatie Wijksestraat 15 te Bergharen.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'niet verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht conform bijlage B.1 (onverdachte locatie, oppervlakte 9.000-10.000 m²) van de NEN 5740;

- Zintuiglijk is in de opgeboorde grond van geen van de boringen een afwijking aangetroffen;
- Tijdens de veldwerkzaamheden is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen;
- In de drie mengmonsters van de bovengrond (laag 0,0 - 0,5 m -mv) zijn analytisch geen waarden boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters vastgesteld;
- In de twee mengmonsters van de ondergrond (laag 0,5 - 1,0 m -mv) zijn analytisch geen waarden boven de achtergrondwaarden van de onderzochte parameters vastgesteld;
- In de grondwatermonsters afkomstig uit de peilbuizen 1 en 16 zijn analytisch licht verhoogde concentraties barium, koper, nikkel en/of zink vastgesteld, tevens is in het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 16 een matig verhoogde concentratie koper vastgesteld;
- Peilbuis 16 is herbemonsterd. Het tweede grondwatermonster is geanalyseerd op koper. In het tweede grondwatermonster is wederom een matig verhoogde concentratie koper vastgesteld;
- Er is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door middel van het bijplaatsen van drie peilbuizen (21, 22 en 23). Hierdoor wordt een gelijkmatig beeld van de grondwaterkwaliteit op de onderzoekslocatie verkregen;
- In de grondwatermonsters afkomstig uit de peilbuizen 21 en 22 zijn licht verhoogde concentraties koper vastgesteld. In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 23 is geen concentratie koper boven de streefwaarde aangetroffen.

Conclusies

Geconcludeerd moet worden, dat gezien het feit dat er gehalten boven de streefwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'niet verdacht' in de zin van de NEN 5740 formeel verworpen dient te worden.

De licht verhoogde concentraties zware metalen in de grondwatermonsters afkomstig uit de peilbuizen 1 en 16 zijn niet eenduidig te verklaren, maar ze zijn van dien aard, dat ze geen verdere aandacht behoeven.

De licht en matig verhoogde concentraties koper in de grondwatermonsters afkomstig uit de peilbuizen 1, 16, 21 en 22 zijn niet eenduidig te verklaren. De matig verhoogde concentratie koper ter plaatse van peilbuis 16 is tot tweemaal in gelijke concentraties vastgesteld. Er is geen sprake van een interventiewaarde overschrijding. De licht en matig verhoogde concentraties koper behoeven geen verdere aandacht.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan

worden gesteld dat, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot het voorgenomen uitwerkingsplan.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig uitwerkingsplan.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Bedrijven & milieuzonering

In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen milieubelastende activiteiten die het woon- en leefmilieu beïnvloeden. Voorts worden omliggende bedrijven door de toevoeging van milieugevoelige functies (de planlocatie) niet in hun ontwikkeling beperkt.

Externe veiligheid

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is in een aantal documenten vastgelegd.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en door buisleidingen zijn in opdracht van het ministerie een aantal circulaire¹ opgesteld. In de circulaire Rnvgs is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; zie onder *inrichtingen*). Daarbij gaat het onder meer om:

- De uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico en de toepassing daarvan;
- De wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- Het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- De vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

De circulaire voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geven de aan te houden risicoafstanden. Voor het bepalen van deze afstand spelen de druk en diameter van de leiding een grote rol. Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu bezig om deze circulaire te herzien.

¹ Voor het transport over (spoor)wegen betreft het de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Rnvgs). De veiligheidsafstanden voor transport door buisleidingen staat beschreven in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" en "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K₁, K₂ en K₃ categorie".

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit heeft gevolgen voor ruimtelijke plannen. Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met die activiteit. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld.

Groepsrisico

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)curve weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, spoor, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico, waarbinnen persoonsdichtheden worden meegenomen bij de berekening van het groepsrisico, bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Hierbij dient volgens artikel 13.3 van het Bevi ook de regionale brandweer betrokken te worden. Gebruikelijk is dat de regionale brandweer dit advies opstelt op basis van het voorontwerp bestemmingsplan in het

kader van overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De resultaten hiervan komen terug in het ontwerpbestemmingsplan.

Plangebied

Bovenstaande regelgeving laat ruimte voor de gemeente Wijchen voor het vaststellen van eigen beleid. Dit heeft met name betrekking op het groepsrisico en het al dan niet toelaten van risicobronnen in bepaalde gebieden. Voor het bestemmingsplan Bergharen is de volgende beleidsregel van toepassing:

Aanvullend op bovenvermelde wet- en regelgeving gelden in de gemeente Wijchen voor woongebieden de volgende uitgangspunten:
Plaatsgebonden Risico

- In nieuwe situaties² mogen behalve kwetsbare objecten ook beperkt kwetsbare objecten zich niet binnen de PR 10⁻⁶ contour van een risicobron bevinden.

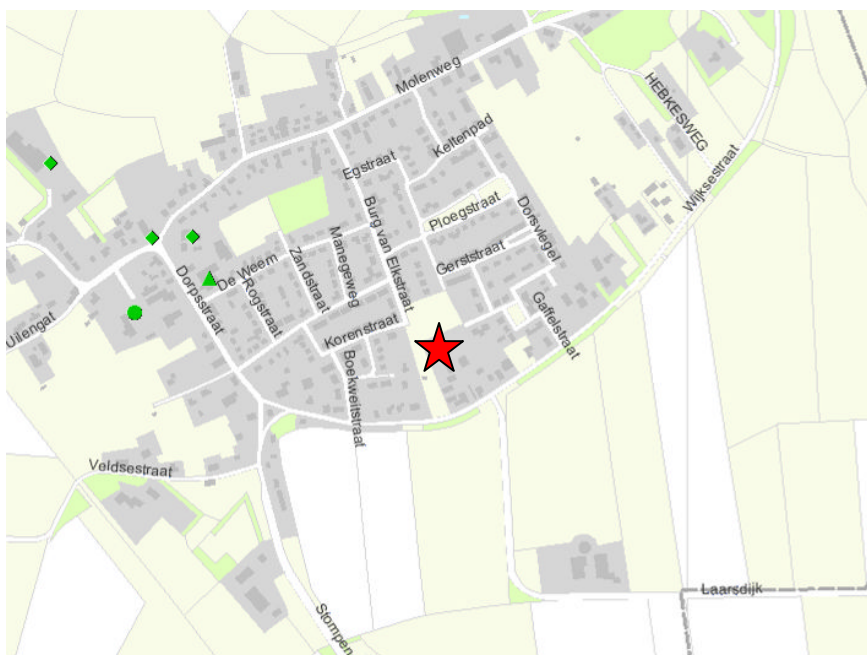
Groepsrisico

- Toename van het groepsrisico door risicobronnen is niet toegestaan.
- Toename van groepsrisico door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied is wel toegestaan, mits:
 - Invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi;
 - Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een toename van het groepsrisico wordt niet alleen gekeken naar de absolute hoogte van het groepsrisico maar ook naar de relatieve toename door de nieuwe ontwikkeling.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd. Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

² Voor het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties wordt uitgegaan van de definities uit het Bevi. Hierbij geldt in grote lijnen dat sprake is van een nieuwe situatie indien een Wet milieubeheervergunning dient te worden aangevraagd waarin het risicoaspect een rol speelt, of wanneer een (bestemmingsplan)procedure in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening gevoerd wordt.

Het plangebied ligt op grote afstand van de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen, van gasbuisleidingen en waterwegen. De afstanden zijn te groot om risico's te veroorzaken in het plangebied.

Zowel de A73 ten noorden van het plangebied en de A50 ten oosten van het plangebied liggen te ver af om risico's te veroorzaken die invloed hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Ook uit onderstaande uitsnede van de risicokaart blijkt dat er zich geen risico's voordoen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode ster)

5.2. Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets verplicht voor o.a. bestemmingsplannen, -wijzigingen en ontheffingen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt met name de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro.

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een algemene beschrijving van waterhuishoudkundige situatie, gemeentelijk waterbeleid, belemmeringen, kansen en oplossingen in relatie tot het duurzaam watersysteem en (indien aan de orde) het resultaat van het vooroverleg met het waterschap.

Door DHV is een geohydrologisch advies en een waterparagraaf opgesteld. Het advies geeft de oplossingsrichting voor de opvang en verwerking van het schone hemelwater binnen het plangebied. Hiertoe is, op basis van de wensen van het waterschap en de uitgangspunten die de

gemeente Wijchen hanteert, onderzocht op welke wijze kan worden geïnfiltreerd en is een voorstel gedaan ten aanzien van de aard en de omvang van de hiervoor benodigde voorzieningen.

Gezien de diepe grondwaterstanden en goede doorlatendheden blijkt het plangebied voldoende mogelijkheden te bieden voor de infiltratie van hemelwater. Hemelwater dat afvoert van verhard oppervlak in het openbare gebied kan worden afgevoerd richting een IT-stelsel onder de wegen.

Volgens de uitgangspunten van de gemeente Wijchen moet een bui van T=5 (29,4 mm) geborgen kunnen worden. Uit de inrichtingsschetsen is gebleken dat het verharde oppervlak van het openbaar gebied met circa 2000 m² toeneemt. Dit betekent dat er minimaal 59 m³ waterberging plaats moet vinden. Deze berging kan plaatsvinden in het IT-stelsel (infiltratieriool).

Hemelwater van particulier terrein wordt verwerkt op eigen terrein door het toepassen van IT-riool in de achterpaden of infiltratiekratten in de tuinen.

Het vuile water wordt aangesloten op een separaat aan te leggen dwa-riool. Dit riool wordt aangesloten op het bestaande gemengde stelsel.

Het Geohydrologisch advies en waterparagraaf zijn vervat in een rapportage opgesteld door DHV. Dit rapport is separaat bij dit plan gevoegd.

Overleg waterschap

Op 21 juli 2009 heeft er een overleg plaatsgevonden over het concept van het Geohydrologisch advies en waterparagraaf. Uitkomst van dit overleg is dat het bevoegd gezag zich kan vinden in de door DHV voorgestelde planopzet.

5.3. Flora & fauna

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingsgebieden. Een nadere toetsing is in dit verband niet aan de orde.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

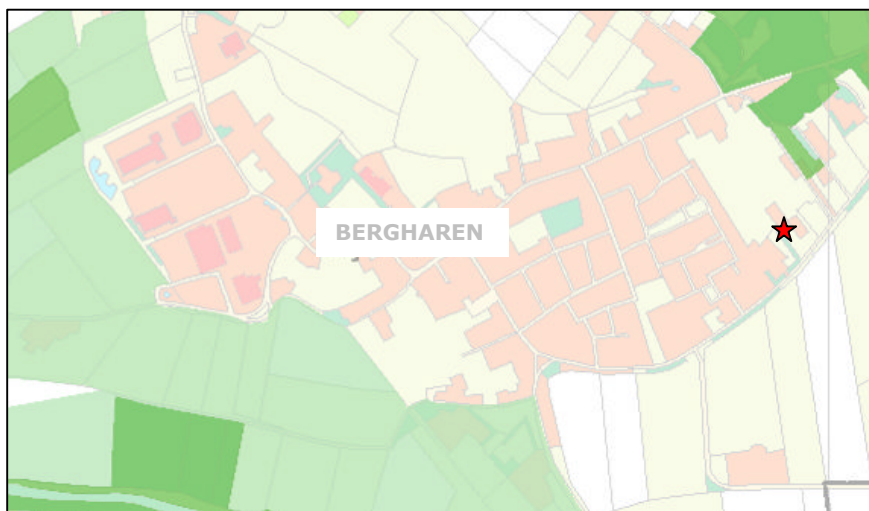
Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen of nabij gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingswetgebieden. Een nadere toetsing in dit verband is niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en -ontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het plangebied is niet gelegen in de EHS. Wel bevindt er zich een ecologische verbindingzone aan de west- en zuidzijde van Bergharen.



Overzicht EHS met globale aanduiding plangebied (rode ster)
Lichtgroen: ecologische verbindingzone

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe).

Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van

een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten in het plangebied en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

Plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Ten zuidwesten van Bergharen bevindt zich wel een ecologische verbindingzone. Het plangebied is hierop niet van invloed.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

In het kader van een nadere uitwerking van de locatie aan de Wijksestraat is een onderzoek met betrekking tot het aspect flora en fauna uitgevoerd.

Onderzoek

Door Staro Natuur & Buitengebied bv is een quickscan natuurwaarden (nr. P09-0052, d.d. april 2009) uitgevoerd in het plangebied. In het kader van de natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden.

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet (FF-wet).

Soorten van FF-lijst 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FF-lijst 1. Voor soorten van FF-lijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FF-lijst 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FF-lijst 2/3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien gewerkt wordt buiten het broedseizoen treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FF-lijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Er treden echter geen effecten op ten aanzien van vleermuizen, het is niet noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren of een ontheffing aan te vragen.

Concluderend kan gesteld worden dat:

- de aanbevelingen ten aanzien van vogels in acht genomen dienen te worden;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig uitwerkingsplan.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.4. Archeologie

Algemeen

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden.

Archeologische kenmerken van het plangebied

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (RAAP, 2002) maakt het plangebied volledig deel uit van het pleistocene terrassenlandschap (opgeduikt rivierduin). Het streven naar behoud in huidige staat is hier vereist. Gestreefd wordt naar inpassing van terreinen met archeologische waarden. Bij planvorming en voorafgaand aan

vergunningverlening is een vroegtijdig archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Bij grondwerkzaamheden in het plangebied dient de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegen gegaan. De archeologische verwachting voor het rivierduin is hoog voor alle perioden. De verwachting voor de hoger gelegen terrasvlakke is daarentegen middelmatig voor de periode prehistorie tot de Romeinse tijd. Op dergelijke gebieden is het beleid van toepassing om in een vroegtijdig stadium - voorafgaand aan bodemverstoringen - inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Archeologisch onderzoek

Door ArcheoPro is een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) (nr. 927, d.d. 2 juni 2009) uitgevoerd voor het plangebied. Het archeologisch onderzoek betrof een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het Inventariserend Veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen. Hiermee kan de vraagstelling beantwoord worden of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of deze vervolgonderzoek en/of planaanpassing vereisen.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten die uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd dateren. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 18 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboort. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied tot grote diepte verstoord is en dat deze verstoring diepte als het ware omgekeerd evenredig is aan de hoogteligging; hoe hoger de ligging hoe minder diep de verstoring. Dit maakt het aannemelijk dat de bodem binnen het plangebied verstoord is tengevolge van egaliseringswerkzaamheden. Het zand van het materiaal waaruit het verstoord pakket, heeft hoofdzakelijk moderne insluitels opgeleverd. Dit vormt een aanwijzing dat de egaliseringswerkzaamheden in de negentiende/twintigste eeuw hebben plaatsgevonden. Tijdens het booronderzoek is op slechts één locatie een aardewerkscherf aangetroffen die waarschijnlijk uit de periode middeleeuwen/nieuwe tijd dateert. Ook deze is echter uit het pakket verstoord grond afkomstig en heeft derhalve nauwelijks archeologische betekenis. Gezien de sterke verstoring van de bodem en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te

adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

In verband met het volledig ontbreken van archeologische indicatoren binnen het plangebied, zijn de KNA-onderdelen Waardestelling en Selectieadvies, in dit rapport niet nader uitgewerkt.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig uitwerkingsplan. Het bevoegd gezag heeft terrein voor het plan in archeologische zin vrijgegeven.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart) samen.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een ingemeten terreinsituatie in combinatie met de recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven.

Met de planregels is aangesloten bij de systematiek zoals deze is gehanteerd voor het bestemmingsplan Bergharen 2008, met dien verstande dat het plan voldoet aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die is ingegaan op 1 juli 2008 en aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hiermee is het plan digitaal uitwisselbaar conform de laatste standaarden.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene gebruiksregels een anti-dubbelregel en procedureregels;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het uitwerkingsplan.

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 “Verkeer (V)”

Binnen deze bestemming zijn de verblijfsgebieden, waarbinnen zich tevens de verkeersafwikkeling binnen het plangebied plaatsvindt, geregeld. Naast wegen en voetpaden vallen hieronder eveneens parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten alsmede tuinen, beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's, bergbezinkbassins).

De binnen deze bestemming met “groen” aangeduide gebieden zijn uitsluitend bestemd voor plantsoenen, groenstroken, tuinen en overige aanplanten, alsmede voor voetpaden.

Bouwen (bouwwerken, geen gebouw zijnde) is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming.

Artikel 4 “Wonen (W)”

Binnen de bestemming wonen zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden. In de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan een aantal nader genoemde voorwaarden. Een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit is enkel mogelijk indien hiervoor een ontheffing wordt verleend.

Woningtypen

In het plangebied zijn, voor zover aangeduid, de volgende woningtypen toegestaan:

- Vrijstaande woningen;
- Twee-aaneen gebouwde woningen;
- Aaneen gebouwde woningen.

In de verbeelding zijn in de betreffende bouwvlakken enkel twee-aaneen gebouwde woningen aangeduid en aaneen gebouwde woningen. Binnen de eerste aangeduide categorie zijn echter ook vrijstaande woningen mogelijk. Bij de categorie aaneen gebouwde woningen mogen ook twee-aaneengebouwde woningen worden gesitueerd. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen gegeven.

Hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

In het plan wordt onderscheidt gemaakt tussen:

Hoofdgebouwen:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend.

Aan- of uitbouwen:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

Bijgebouwen:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde

bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte).

In de regels wordt bepaald waar wat gebouwd mag worden.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" (ondergeschikte bouwdelen, zoals dakgoten e.d. mogen hierbuiten steken).

Aan- en/of uitbouwen zijn zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan. Op welke wijze dit kan is nader gespecificeerd in de regels.

Vóór de voorgevelrooilijn gaat het uitsluitend om kleine aan- en uitbouwen in de vorm van erkers of daarmee gelijk te stellen uitbouwen, alsmede een gebouwtje ten behoeve van de stalling van een scootmobiel voor minder validen.

Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en "bijgebouwen".

Voor de hoofdgebouwen is de maatvoering op de kaart opgenomen. De maatvoering voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen is de maatvoering opgenomen in de planregels. Op grond van een ontheffing is het mogelijk het hoofdgebouw, buiten het bouwvlak, verder naar achter uit te breiden en is er een ontheffing mogelijk van de voorgeschreven dakhelling.

Overige bouwwerken

Voorts is in de regels maatvoering opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde met o.a. een carport-regeling, alsmede een regeling voor ondergronds bouwen en zwembaden.

Gebruik

De gebruiksregels geven, in aanvulling op hetgeen is bepaald in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van gebruik, het strijdig gebruik weer. Hieronder vallen de aan huis verbonden bedrijvigheid en het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning. Voor beide vormen van gebruik geldt een ontheffingsmogelijkheid, waarvan die van een aan huis verbonden bedrijfsvorm al genoemd is.

De ontheffing in het kader van zelfstandige bewoning richt zich op mantelzorg.

Mantelzorg

De bestemming wonen biedt, in combinatie met de gebruiksregels, mogelijkheden voor mantelzorg. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld voor een bejaarde ouder of een gehandicapt kind te zorgen door middel van een directe zorgrelatie vanuit de woning.

De bestemming geeft een ontheffingsmogelijkheid aan het college voor het toestaan van een afhankelijke woonruimte, in een (gedeelte van een) aan- of bijgebouw ten behoeve van de huisvesting uit een oogpunt van mantelzorg. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De maximale oppervlakte van een afhankelijke woonruimte bedraagt 75 m².

De ontheffing op de gebruiksregels geven aan wanneer van de in de bestemming wonen genoemde vrijstelling gebruik kan worden gemaakt. Als voorwaarden worden gesteld dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

Noodzaak wordt geacht aanwezig te zijn als het bejaarde ouders betreft (>70 jaar) of wanneer een medische verklaring van de huisarts van de zorgbehoevende wordt overgelegd waaruit een zorgbehoefte blijkt.

Zoveel mogelijk moet voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing op het perceel. De ontheffing kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (algemene gebruiksbeplanning) maar kan ook worden gecombineerd met het bouwen voor mantelzorg, boven de op grond van de planregeling toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen.

De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan worden overschreden met 25 m². Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden vergroot naar maximaal 75 m².

Voor zover het uitwerkingsplan al voorziet in de bovengenoemde oppervlakte (reeds bestaand of al mogelijk op grond van de planregeling) dient van deze mogelijkheid gebruik te worden gemaakt en is enkel een ontheffing van het gebruik noodzakelijk (gebruiksbeplanning).

Ontheffing wordt alleen verleend als een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente, waarin wordt bevestigd dat binnen 1 maand nadat de reden voor de verlening van de ontheffing niet meer aanwezig is hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan het gemeentebestuur; En tevens dat dan binnen 3 maanden de afhankelijke woning voor bewoning ongeschikt wordt gemaakt na intrekking van de vrijstelling op basis van de hierop betrekking hebbende bepaling uit de gebruiksregels.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag

worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro wordt in zijn algemeenheid onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in het plan voorgeschreven maatvoering met een maximum van 10 %, af te wijken van begrenzingen en het plaatsen van antennes aan bouwwerken.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

6.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het uitwerkingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige

gebruik sprake was toen dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het uitwerkingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met de ontwikkelaar van het plangebied is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zijn o.a. afspraken gemaakt over de uitrui van eigendommen. Voor de gemeente zijn er per saldo geen kosten verbonden aan de realisatie van het plan.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerp-uitwerkingsplan zal, zoals voorgeschreven in artikel 3.6 Wro, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Eventuele ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft vanaf 29 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.