

# **GEMEENTE WIJCHEN**

## **Bestemmingsplan Noord-Wijchen aanvulling 2012**

Toelichting

## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging deelgebieden .....	4
1.3.	Leeswijzer .....	5
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur.....	6
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADERS</b> .....	<b>14</b>
3.1.	Nationaal beleid.....	14
3.2.	Provinciaal beleid .....	15
3.3.	Regionaal beleid.....	16
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	16
<b>4.</b>	<b>MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>20</b>
4.1.	Milieu .....	20
4.2.	Waterhuishouding .....	25
4.3.	Flora & Fauna.....	30
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie.....	32
4.5.	Leidingen .....	33
<b>5.</b>	<b>JURIDISCH PLAN</b> .....	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID</b> .....	<b>49</b>
7.1.	Overleg .....	49
7.2.	Zienswijzen.....	49



## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

De gemeente Wijchen is bezig om voor het hele grondgebied van de gemeente Wijchen voor 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen (maximaal 5 jaar oud) vast te stellen. In het recente verleden zijn reeds bestemmingsplannen vastgesteld voor Noord-, Zuid en West-Wijchen. Deze plannen zijn opgesteld als beheersplannen voor de op dat moment bestaande situatie. Daarbij zijn echter enkele locaties die binnen deze gebieden vallen niet meegenomen, omdat daar op dat moment een ontwikkeling voor in voorbereiding was. Voor deze ontwikkelingen zijn aparte procedures gevolgd die het planologisch mogelijk hebben gemaakt deze plannen daadwerkelijk te realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een beheersregeling voor een aantal van deze locaties binnen het plangebied Noord-Wijchen, waarbij een afstemming plaatsvindt met de regeling uit het geldende bestemmingsplan Noord-Wijchen. Daarbij is uiteraard rekening gehouden met de ruimtelijke uitgangspunten voor de betreffende deellocaties.

Een enkele locatie is buiten het actualisatieplan Noord Wijchen gelaten en vervat in een apart bestemmingsplan. Dit betreft het terrein Kraanvogel (nu Zomer- en Wintertaling) direct ten noorden van het station van Wijchen. Dit inmiddels eveneens gerealiseerde plan wordt in het voorliggende bestemmingsplan geïntegreerd.

Het plan is opgesteld conform digitale standaard (Imro 2008) en hiermee digitaal uitwisselbaar en geschikt voor publicatie op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast wordt de regeling, in afwijking van het bestemmingsplan Noord-Wijchen, tevens afgestemd op de Wro en de Wabo.

Onderstaand staan de locaties beschreven die onderdeel zijn van dit bestemmingsplan:

- De inbreidingslocatie Paschalishof; woningbouw gerealiseerd op basis van een projectbesluit (vrijstelling);
- De inbreidingslocatie Donkerstraat; woningbouw gerealiseerd op basis van een projectbesluit (vrijstelling) inclusief een groenstrook tussen de woningen aan de Donkerstraat en het sportpark Woezik;
- De inbreidingslocatie Hoefsestraat – Randweg Noord (Hofsedam); woningen en appartementen Waalborg deels gerealiseerd op basis van een projectbesluit (vrijstelling);
- De inbreidingslocatie gebied Kraanvogel (Zomer- en Wintertaling); woningbouw en gemengde doeleinden op basis van een bestemmingsplan;

- Een woonlocatie op het perceel de Woeziksestraat 11, waar de bestaande vrijstaande woning wordt herbouwd in een gewijzigde situering en een nieuwe vrijstaande op het perceel wordt toegevoegd;
- Een bestaande woning aan de Woeziksestraat 338 die is gesplitst in twee woonpercelen.

Omdat de ruimtelijke procedures voor alle deelgebieden al zijn gevoerd hoeven geen aanvullende onderzoeken te worden verricht en hoeft ook niet specifiek te worden getoetst aan het bestaande beleid. In die optiek wordt het huidige beleid dan ook niet uitgebreid omschreven in deze toelichting. Wel wordt gekeken naar consequenties van nieuwe beleidskaders.

## 1.2. Ligging deelgebieden

### *Deelgebied Paschalishof (1)*

Dit deelgebied is gelegen aan de Paschalishof, omgeven door de woningen aan de zuidzijde van de Woeziksestraat, de woningen aan de westzijde van de Hohenbergseweg en de woningen aan de noordzijde van de Heuvelstraat. Aan de westzijde bevindt zich sportpark Woezik.

### *Deelgebied Donkerstraat (2)*

Dit deelgebied is gelegen aan de Donkerstraat, ingeklemd tussen de Donkerstraat en sportpark Woezik. Ter waarborg van voldoende afstand tussen de sportvelden en de woningen wordt een strook grond tussen de sportvelden en de woonpercelen specifiek bestemd voor 'groen'.

### *Deelgebied Hoefsestraat (Waalborg) (3)*

Dit deelgebied is gelegen aan het Hoefblad, ten zuidoosten van de kruising van de Hoefsestraat en de Randweg Noord.

### *Deelgebied Kraanvogelstraat (4)*

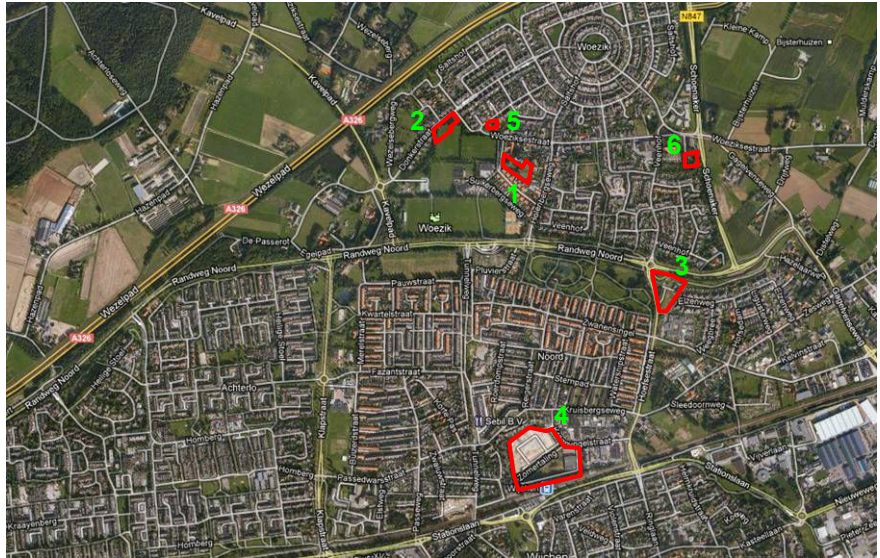
Dit deelgebied is gelegen aan de Zomertaling en de Wintertaling, direct ten noorden van station Wijchen en ten westen van de Kraanvogelstraat.

### *Deelgebied hoek Woeziksestraat 11 (5)*

Dit deelgebied is gelegen tegenover de achterzijde van de bestaande sportvelden in Woezik op de hoek met Saltshof 25<sup>e</sup> straat.

### *Deelgebied Woeziksestraat 338 (6)*

Deze woning is met de voorzijde gericht naar de Schoenaker en is direct gelegen achter het bestaande jeugdgebouw op de hoek van de Woeziksestraat en de Schoenaker. Het betreft een voormalig boerderijhuis, bekend onder de naam De Houtere Wammes. Op navolgende afbeelding is de globale ligging van de verschillende deelgebieden weergegeven:



Globale ligging deelgebieden (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

### Geldend bestemmingsplan

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen zijn allemaal gerealiseerd en planologisch mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingsprocedures ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) of een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan wordt slechts de bestaande situatie in de verschillende deelgebieden vastgelegd.

### 1.3. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in de deelgebieden beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 7 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

#### *Deelgebied Paschalishof*

In dit deelgebied zijn uiteindelijk 13 woningen gerealiseerd: 9 rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen. Alle woningen hebben een lage goot en zijn afgedekt met een kap evenwijdig aan de straat. De rijwoningen hebben een accent in de vorm van twee woningen met een gedraaide kap. Het parkeren vindt voornamelijk plaats in het openbaar gebied. De twee-onder-één-kapwoningen hebben tevens parkeergelegenheid op eigen terrein.



*Het oorspronkelijke plan voor de Paschalishof. De westelijke woningen zijn niet gerealiseerd en de parkeervakken zijn verplaatst*

De 5 meest westelijke rijwoningen van het plan (zie bovenstaande tekening) zijn uiteindelijk nooit gerealiseerd vanwege de geluidscantour van sportpark Woezik, dat direct ten westen van dit deelgebied ligt. In plaats daarvan zijn ter plaatse van de kavelnr's 12 t/m 16 parkeerplaatsen gerealiseerd ter vervanging van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van de ontsluitingsweg.







Gerealiseerde situatie Paschalishof.

### Deelgebied Donkerstraat

In dit deelgebied zijn 10 woningen gerealiseerd: 8 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen, al dan niet geschakeld met garages. De garages zijn vrij ver naar achter gesitueerd en hebben lange opritten waarop geparkeerd kan worden. De bouwstijl refereert aan het 30<sup>er</sup> jaren imago. De kappen zijn afwisselend evenwijdig aan de straatchrichting of haaks op de straatchrichting geprojecteerd. De woningen bestaan uit 2 bouwlagen met kap.







*Straatbeeld Donkerstraat*

Vanwege de geluidscontour van sportpark Woezik dat direct ten zuidoosten van dit deelgebied ligt, is een strook van het sportcomplex bestemd als groen. Deze strook maakt onderdeel uit van dit deelgebied.



*Gerealiseerde situatie Donkerstraat en groenstrook sportvelden*

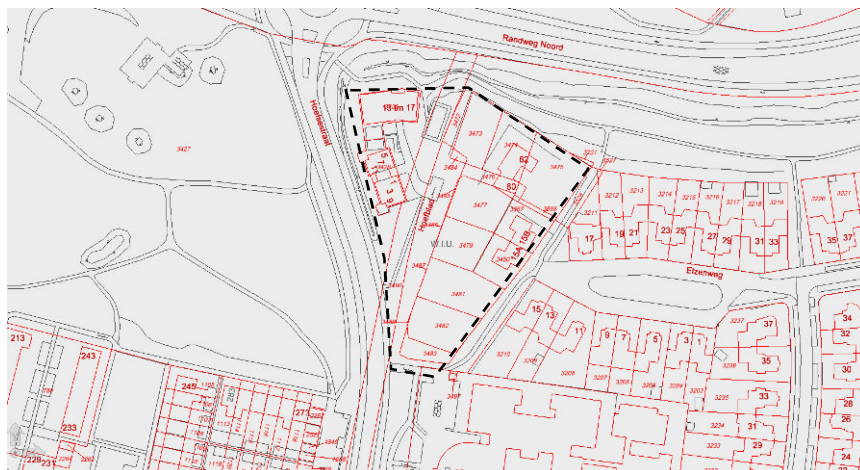
### *Deelgebied Hoefsestraat (Waalborg)*

In dit deelgebied zijn op de hoek van de Hoefsestraat en de Randweg Noord 2 appartementengebouwen gerealiseerd. Het noordelijke appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen, met op elke laag 6 kamers ten behoeve van mensen met een verstandelijke beperking. Het zuidelijke appartementengebouw bestaat ook uit 3 bouwlagen, met op elke laag 2 appartementen.



Daarnaast is aan de oostzijde van dit deelgebied, op de kop van de Elzenweg, een 2-onder-1-kapwoning gerealiseerd bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Parkeren voor de appartementen gebeurt in het openbaar gebied. De twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande hebben tevens parkeergelegenheid op eigen terrein.

De 7 vrijstaande woningen (van maximaal 2 bouwlagen met kap) in dit deelgebied moeten nog gebouwd worden.



Gerealiseerde situatie Hoefsestraat (Hoefblad)

#### *Deelgebied Kraanvogelstraat (007-354)*

Dit deelgebied, dat direct ten noorden van station Wijchen is gelegen, kan worden onderverdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. De twee deelgebieden zijn van elkaar gescheiden door een centrale ontsluitingsas met een groene inrichting (de groene loper) met parkeervoorzieningen. Ten noorden van de centrale groene loper (Zomertaling) zijn circa 60 grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd, waaronder 7 woonwerkpanden. Deze woningen bestaan uit maximaal 3 bouwlagen (deels met kap). Een 'scherm' van robuuste, torenvormige woningen in maximaal 4 bouwlagen (plat dak), gesitueerd aan de groene loper, vormt de overgang tussen het meer kleinschalige woonmilieu aan de noordzijde en de hoge bebouwingswand aan de zuidzijde hiervan. De woningen worden ontsloten door een lus vanaf de groene loper. Vanuit de Kraanvogelstraat is er een verbinding voor het langzaamverkeer aan de noordoostzijde. Parkeervoorzieningen zijn deels op eigen terrein en deels in het openbaar gebied gesitueerd.

In het deel ten zuiden van de groene loper zijn 107 appartementen gerealiseerd, waaronder 32 woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Op de begane grond, direct ten zuiden van de groene loper, zijn kantoorruimtes gerealiseerd ten behoeve van dienstverlening. De

complexen met appartementen bestaan uit 2 tot maximaal 6 bouwlagen in de meest zuidwestelijke hoek.

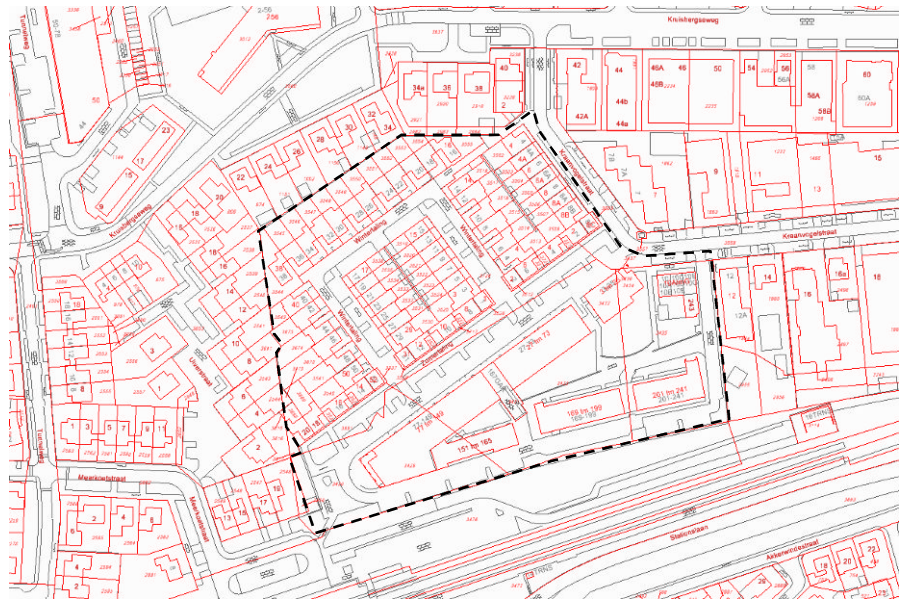
Vanuit de Kraanvogelstraat loopt een ontsluitingsweg in zuidelijke richting die langs het spoor afbuigt in westelijke richting en eindigt bij het pleintje, direct achter het station. De ontsluiting vormt tezamen met de groene looper een lusvormige ontsluiting van het zuidelijk plangebied.

Het pleintje heeft een langzaamverkeersverbinding met de Meerkoetstraat en het station.

Het parkeren is in het zuidelijk plandeel grotendeels ondergronds opgelost in een garage. Voor een deel bevinden zich parkeervoorzieningen in het openbaar gebied.



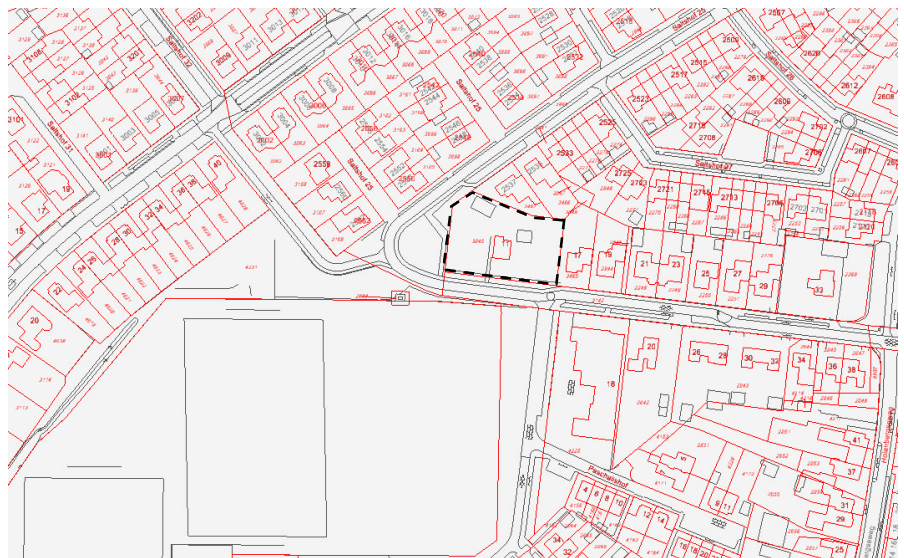




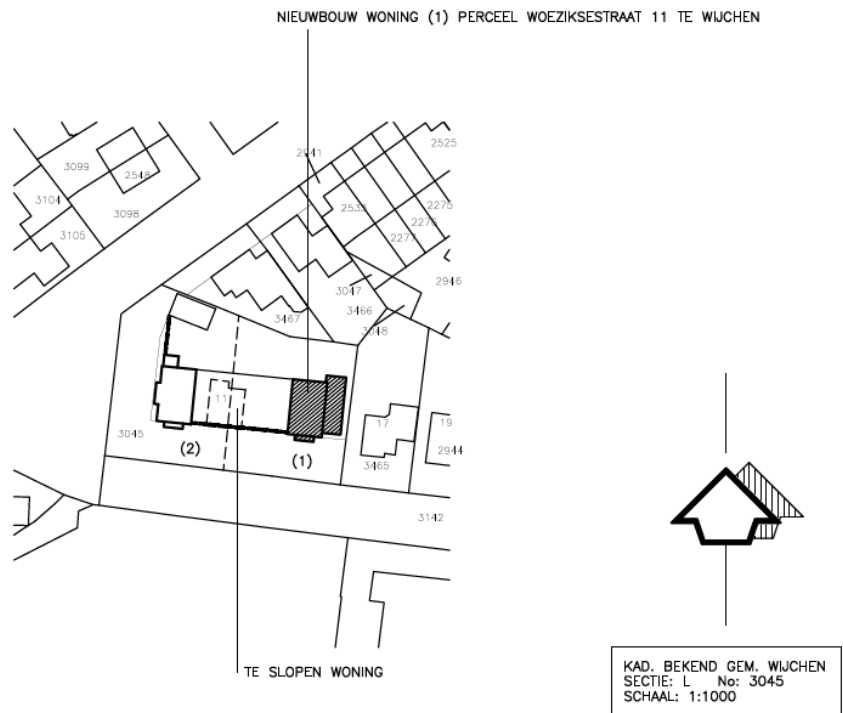
*Gerealiseerde situatie gebied Kraanvogel (Zomer- en Wintertaling)*

#### *Deelgebied hoek Woziksestraat 11*

Het perceel Woziksestraat 11 bevindt zich op de hoek met de Saltshof 25<sup>e</sup> straat. De woning op het perceel richt zich naar de Woziksestraat en de vrijstaande garage wordt ontsloten vanaf de Saltshof 25<sup>e</sup> straat. Het betreffende perceel, kadastraal bekend Gem. Wijchen, sectie L, nr. 3045, wordt opgesplitst en de bestaande woning wordt vervangen op een iets andere locatie. De verplaatsing van de bestaande woning is mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. De nieuwe (toegevoegde woning) wordt gesitueerd direct naast het perceel Woziksestraat 17.



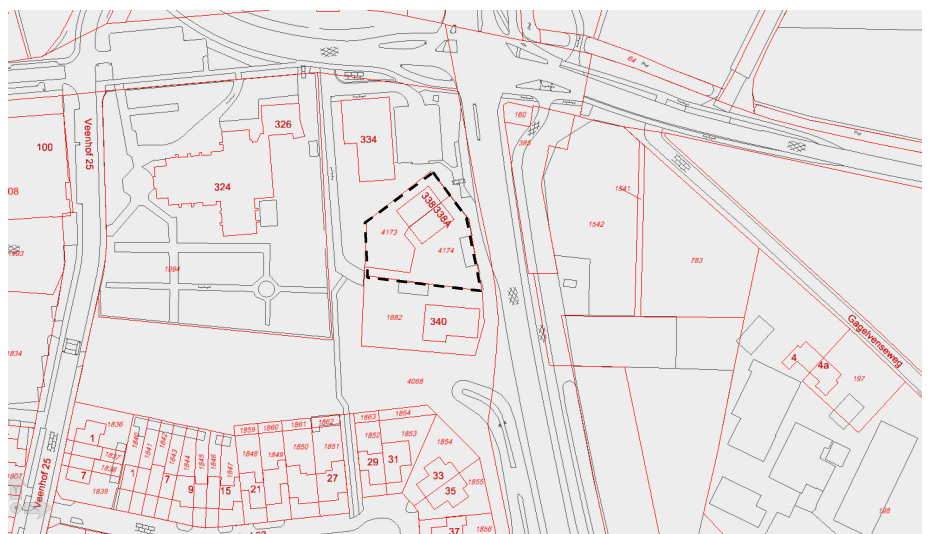
*Ligging perceel Woziksestraat 11*



*De voorgestelde situering perceel Woeziksestraat 11*

### *Deelgebied Woeziksestraat 338 (6)*

Op het perceel Woeziksestraat 338 was tot voor kort sprake van één woning. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn hier uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Daarnaast mag het bestaande aantal woningen niet worden vergroot.



*Ligging perceel Woeziksestraat 338*

Inmiddels is deze woning gesplitst naar twee woningen. Hiervoor is in het kader van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde verleent in verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaai.

### **3. BELEIDSKADERS**

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven voor alle deelgebieden.

#### **3.1. Nationaal beleid**

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.



### 3.2. Provinciaal beleid

#### *Streekplan Gelderland*

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt noodzakelijk is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik, waarbij er meer vrijheid is voor regionale en gemeentelijke afwegingen.

Voor bestaand stedelijk gebied wordt gestreefd naar herstructurering en revitalisering, hetgeen tot uiting komt in het aandeel van het bouwprogramma voor wonen en werken dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Intensivering komt tot uiting in het aandeel van de uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

#### *Ruimtelijke Verordening Gelderland*

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 2 maart 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

#### Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen;
- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90% van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Alle deelgebieden zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de woningbouwcontour van de Stadsregio.

Aangezien planologisch gezien slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd heeft de RVG voor geen van de deelgebieden consequenties.

### **3.3. Regionaal beleid**

De Stadsregio Arnhem – Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel.

De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. In de woonconcessies is bepaald dat de steden tenminste 35 % van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector bouwen en de overige gemeenten, zoals Wijchen, 50 %.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. Het RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### *Strategische Visie Wijchen 2025*

In maart 2007 heeft de gemeenteraad 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: 1) Bedrijvig Wijchen, 2) Sociaal sterk, 3) Duurzaam groen en de 4) Wijchense identiteit.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden planologisch geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een nadere concretisering van de ambities uit de Strategische Visie vindt geen letterlijke doorvertaling in dit bestemmingsplan.

#### *Structuurvisie Wijchen*

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025, terwijl ook rekening is gehouden met inmiddels vastgesteld sectoraal beleid op diverse terreinen.

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier

doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

Een nadere concretisering van de ambities uit de Structuurvisie vindt geen letterlijke doorvertaling in dit bestemmingsplan.

#### *Groenstructuurplan*

Het vastleggen van een groenstructuur tot op kavelniveau en de wens om het groenbeleid op lager schaalniveau inzichtelijk te maken, leidde in 2007 tot het opstellen van een nieuw, actueel groenstructuurplan voor de kern Wijchen.

Woezik (met daarin de deellocaties Paschalishof en Donkerstraat) dankt zijn groene karakter hoofdzakelijk aan de ruime opzet van de groenzones rondom de wijk. Een deel van deze groene zones zijn tevens ingericht voor kleinschalige recreatie. Een ander belangrijk gebied binnen de hoofdgroenstructuur is het Sportpark Woezik, waarvan voornamelijk de randbeplanting beleefbaar is.

Wijchen Noord (met daarin de deellocaties Hoefsestraat en Kraanvogelstraat) wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een brede groengordel waarvan met name Park Noord en de groenzone langs de Klapstraat onderdeel zijn.

In het groenstructuurplan worden voor Noord Wijchen en Woezik aanbevelingen gedaan. Deze hebben geen consequenties voor de deelgebieden uit dit bestemmingsplan.

#### *Waardevolle bomen*

Door de gemeente Wijchen is een overzicht gemaakt van waardevolle bomen. Voor deze bomen geldt dat de bescherming ervan planologisch wordt gekoppeld aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In het plangebied komen geen waardevolle bomen voor.

#### *Kadernota Geluid 2008*

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel van 48 dB L<sub>den</sub> voor wegverkeerslawaai en van 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Ten aanzien van woningbouw zal geluid in de beginfase van de planvorming meegewogen dienen te worden. De gemeente Wijchen wil bij nieuwe woningbouw de voorkeursgrenswaarde hanteren en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen een hoge woonkwaliteit garanderen. Toepassing van een hoger geluidsniveau dan het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden.

Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

Voor de locatie aan de Woeziksestraat 338, is in verband met de woningsplitsing, een hogere grenswaarde toegekend. Voor de locatie Woeziksestraat 11 wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

In verband met de situering van de woningen ten opzichte van de sportvelden, mag het maximaal binnenniveau ( $L_{Amax}$ ) ten gevolge van de optredende maximale geluidsniveaus van  $L_{Amax}=78$  dB(A) in de dag- en avondperiode, afkomstig van het sportcomplex, niet hoger zijn dan 50 dB(A).

Het resultaat van de karakteristieke geluidwering [dB(A)] en binnenniveau [dB] voor de woonruimten van de woningen blijft binnen de genoemde grens van 50 dB(A).

#### *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan*

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 – 2018 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Voor de verschillende planlocaties heeft destijds een afweging plaatsgevonden in het kader van de op dat moment geldende parkeernormen en zijn voor de betreffende functies voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd.

#### *Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010*

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

## 4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1. Milieu

#### *Bodem*

Inzake het beleid met betrekking tot de kwaliteit van de bodem wordt voor grond onderscheid in drie 3 kwaliteiten of categorieën gemaakt:

- schone grond;
- licht verontreinigde grond;
- ernstig verontreinigde grond.

Het onderscheid tussen deze soorten grond (of grondkwaliteiten) wordt bepaald door de streef- en interventiewaarden. Streefwaarden geven het kwaliteitsniveau van de grond of bodem die voor alle mogelijke functies geschikt is. Interventiewaarden geven het kwaliteitsniveau van de grond of bodem aan waarbij sprake is van mogelijke risico's voor mensen, planten of dieren. Worden de interventiewaarden van één of meer stoffen overschreden, dan is de grond of bodem ernstig verontreinigd.

De algemene bodemkwaliteit is vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Uit deze kaart blijkt dat voor een deel van het gebied de streefwaarde voor PAK wordt overschreden.

In het kader van de dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. De functies die nog in ontwikkeling zijn, zijn getoetst in het kader van de hiervoor opgestelde ruimtelijke procedures. Bij eventuele overige toekomstige bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

#### *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden, wat één van de maatregelen is die de overheid heeft getroffen om:

- 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 paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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, wat wil zeggen dat 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 op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

### *Geluid*

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter beperking van verkeerslawaaai, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg en de aard van de omgeving. De breedte van de zone dient daarom voor iedere situatie bepaald te worden. Het streven is erop gericht dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen van meer dan de voorkeurwaarde 48 dB.

Een uitzondering betreft wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/ uur. Voor deze wegen hoeft in principe geen zone te worden bepaald en wordt er van uitgegaan dat de wettelijke voorkeurwaarde wordt behaald. Een nadere akoestische toetsing ten behoeve van ruimtelijke plannen en/of vergunningen is dan vanuit juridisch oogpunt niet nodig.



Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

#### *Railverkeerslawaaï*

Alleen het deelgebied Kraanvogelstraat ligt binnen de geluidszone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen (200 m).

Voor dit deelgebied zijn planologisch gezien echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat geen toetsing hoeft plaats te vinden.

#### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten. Daarnaast heeft de gemeente aanvullend een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld (d.d. 26 mei 2009).

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.(invloedsgebied).

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-

tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hierdoor is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 komen te vervallen. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

De provinciale risicokaart informeert onder andere de inwoners van Gelderland over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Op de risicokaart is te zien dat in en rondom de deelgebieden geen risicovolle inrichtingen, transportassen aanwezig zijn. Voor wat betreft de buisleidingen kan worden opgemerkt dat een klein deel van het plangebied (de hoek Donkerstraat-Woeziksestraat) is gelegen binnen de 1 % letaliteitscontour van twee aardgastransportleidingen (de A-524/A-533). Het gaat om leidingen met beiden een diameter van 48 inch en een ontwerpdruk van 66,2 bar. De 1 % contour ligt voor deze leidingen op 540 m vanaf het hart van de leidingen en ligt de grens van het plangebied op ca. 500-510 m van de dichtstbijzijnde leiding verwijderd. Er is dus sprake van een relatief kleine overlap. Vanwege de grote afstand tot de leiding en de beperkte overlap met het plangebied is er geen of nagenoeg geen sprake van invloed op het groepsrisico. Daarnaast zijn de woningen al gerealiseerd op grond van een gevoerde planologische procedure, zodat een toets aan het groepsrisico achterwege kan blijven.

Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

#### *Milieuzonering*

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is

inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.



De Oude Molen

Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

#### *Molenbiotop*

Het deelgebied Kraanvogelstraat (Zomertaling Wintertaling) is gelegen binnen de molenbiotop (beschermingszone) van "De Oude Molen" te Wijchen. Voor het geldende bestemmingsplan is destijds een berekening gemaakt, waarvan de bestaande obstakels in de omgeving deel uit maakte.

De Oude Molen betreft een ronde stenen beltmolen uit 1799. Ten behoeve van het waarborgen van de windvang van deze molen is in het bestemmingsplan een directe beschermingsregeling opgenomen, die is afgestemd op de bepalingen uit de Molenverordening Gelderland en de bijbehorende Uitvoeringsregeling. Met het regelen van de molenbiotop wordt tevens voldaan aan het bepaalde in artikel 22 van de ruimtelijke verordening Gelderland.

De provincie Gelderland heeft in 2009 een onderzoek laten uitvoeren naar biotopen van molens in Gelderland, de "Molenbiotopinventarisatie Gelderland 2009", waarin ook de biotop De Oude Molen is onderzocht en hieruit blijkt dat de molenbiotop op dat moment als 'aanvaardbaar' is aangemerkt.

De bouwregels met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken zijn afgestemd op de regeling voor de molenbeschermingszone zoals opgenomen in het bestemmingsplan Noord-Wijchen.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de maximaal toegestane hoogte op basis van de molenbiotop, indien blijkt dat door het bouwwerk de molenbiotop niet wordt aangetast. Alvorens de vergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij een deskundige hieromtrent.

Naast het oprichten van bebouwing kan ook het aanleggen van opgaande beplanting leiden tot een verslechtering van de molenbiotop. Daarom wordt, overeenkomstig de Gelderse molenverordening, een omgevingsvergunningstelsel opgenomen teneinde het planten van opgaande beplanting omgevingsvergunningplichtig te maken.

Omdat er op basis van dit bestemmingsplan geen uitbreiding plaatsvindt van de planologische mogelijkheden voor bouwen, heeft dit bestemmingsplan geen extra invloed op de molenbiotoop in vergelijking met de bestaande situatie.

## **4.2. Waterhuishouding**

### ***Algemeen***

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in de deelgebieden, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

### ***Huidig watersysteem***

#### *Geohydrologie en grondwatersysteem:*

Alle deelgebieden zijn gesitueerd in het stedelijk gebied. Het maaiveld en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) liggen in de verschillende deelgebieden op:

- Paschalishof: maaiveld op circa 8,2 - 8,9 m +NAP. GHG op circa 5,5 - 6,2 m +NAP.
- Donkerstraat: maaiveld op circa 6 – 7 m +NAP (zuidwestzijde), 7 – 8 m +NAP (noordoostzijde). GHG op circa 5,5 – 6 m +NAP;
- Hoefsestraat: maaiveld op circa 7 – 8 m +NAP. GHG circa 5,5 – 6 m +NAP;
- Kraanvogelstraat: maaiveld op circa 8 – 10 m +NAP (noordoostzijde) en 7 – 8 m (zuidzijde). GHG op circa 5,5 - 6 m +NAP;
- Woeziksestraat 11: maaiveld op circa 7 - 8 m +NAP (noordzijde) en 8 – 9 m +NAP (zuidzijde). GHG circa 5,5 - 6 m +NAP;
- Woeziksestraat 338: maaiveld op circa 7 - 8 m +NAP. GHG circa 6 – 6,5 m +NAP.

#### *Oppervlakte- en afvalwatersysteem:*

In of in de omgeving van geen van de deelgebieden is oppervlaktewater aanwezig. Alle deelgebieden zijn aangesloten op een gemengd rioolsysteem.

#### *Ecosysteem*

In geen van de deelgebieden of in de directe omgeving ervan bevinden zich ecosystemen of een beschermingszone voor natte natuur.

#### *Beleid Waterschap Rivierenland*

Waterschap Rivierenland heeft een nieuw Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan is op 17 februari 2010 goedgekeurd door de provincie en daarmee formeel in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in het stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Uitgangspunt van het waterbeleid is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, oppervlakte- en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan.

Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er

grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

#### *Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer*

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI), (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet

doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

### ***Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan***

#### *Wateroverlast en volksgezondheid*

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen de deelgebieden dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.



Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In het geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

#### *Afkoppeling en waterberging*

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is de aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan > 500 m<sup>2</sup> (stedelijk gebied) of > 1.500 m<sup>2</sup> (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (*zie Handreiking watertoets Waterschap Rivierenland*).

Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden. Compenserende maatregelen voor de waterhuishouding zijn daarom niet nodig.

#### *Waterkwaliteit*

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door het beperken van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een

bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In bouwplannen moet hiermee rekening worden gehouden.

#### ***Natuurwaarden***

In geen van de deelgebieden of de directe omgeving ervan zijn natuurwaarden aanwezig.

De aanleg van open water is niet aan de orde.

#### ***Drinkwaterbesparing***

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door de toepassing van waterbesparende voorzieningen.

#### ***Beleving***

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Het afkoppelen van hemelwater van daken en wegen moet bij voorkeur zichtbaar gemaakt worden, bijvoorbeeld door de aanleg van kleine goten.

#### ***Maatregelen***

In de meeste deelgebieden in dit plan wordt slechts de bestaande situatie vastgelegd. Er treedt planologisch geen verandering op.

Bij ver- of nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Het hemelwater wordt ontkoppeld en tot aan de perceelgrens gescheiden aangeboden.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

#### ***Overleg met waterbeheerder***

Formeel overleg met Waterschap Rivierenland is volgens de beleidslijn van het waterschap in het kader van de watertoets verplicht indien de hoeveelheid verharding toeneemt met > 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en > 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied. In voorliggend geval is planologisch gezien geen sprake van een toename van het aantal vierkante meters verharding omdat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. Nader overleg met het waterschap hoeft derhalve niet plaats te vinden.

### **4.3. Flora & Fauna**

#### ***Vogel- en/ of 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. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is 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 deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Geen van de deelgebieden is gelegen in de nabijheid van Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur.

#### *Flora- en Faunawet*

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet. Deze 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). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

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 dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

Aangezien planologisch gezien de bestaande situatie wordt vastgelegd, hoeft er in het kader van de Flora- en Faunawet geen nadere toets plaats te vinden.

#### **4.4. Archeologie en cultuurhistorie**

##### *Archeologie*

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 er op 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.

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (Raap 2008) liggen alle deelgebieden op een opduiking van het rivierduin. Ten behoeve van het kunnen realiseren van de deellocaties heeft een archeologische toets plaats gevonden. Alle locaties, op één na, zijn archeologisch vrijgegeven. Op de locatie waar nog sprake is van een archeologische verwachtingswaarde, worden geen bodemverstorende activiteiten verricht. Het plan voorziet hier slechts een de planologische aanpassing waarbij een bestaande woning wordt gesplitst in twee woningen.

Daar waar archeologische waarden ook in de toekomst nog moeten worden beschermd moet bij aanvullende bodemingrepen, nader archeologisch onderzoek uitsluitel geven over de mogelijke aanwezigheid van deze waarden.

Voor zover deze waarden nog verwacht worden aanwezig te zijn worden deze gronden beschermd met een dubbelbestemming.

##### *Cultuurhistorie*

De planlocatie is geomorfologisch gelegen in het rivierlandschap van de Maas hoge terrasrestruggen en rivierduinen. De bodem bestaat voornamelijk uit podzolgronden.

Historisch geografisch is het gebied onderdeel van de bebouwde kom of de randen ervan die een sterke verandering hebben ondergaan.

In de kom van Wijchen is een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend en daarom ook archeologisch waardevol. In de nabijheid van het deelgebied Kraanvogel ligt De Oude Molen, die in 1799 is gebouwd in opdracht van Jan Carel Osy, sinds 1771 bezitter van het kasteel te Wijchen en de daarbij horende goederen. Verder naar het dorp ligt het kasteel. Zowel het kasteel als de molen alsmede gronden aan de Kasteellaan, zijn onderdeel van een beschermd dorpsgezicht. De Kasteellaan is een vermoedelijk Romeins wegtracé. De gemeente

Wijchen is eigenaar van kasteel en molen.

De provincie Gelderland heeft de gebieden die archeologisch van belang zijn nader gewaardeerd op basis van een aantal criteria (o.a. gaafheid, zichtbaarheid, verwachtingswaarde etc.). Gebieden die hoog scoren zijn aangemerkt als parels en de gebieden die bovengemiddeld scoren als ruwe diamant.

Het plangebied is onderdeel van een uitgestrekt gebied met het kenmerk 'archeologische parel' onder ander vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde. Het grootste deel van het plangebied is onderzocht en archeologisch vrijgegeven.

Voor de deelgebieden zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen nadere toetsing hoeft plaats te vinden. In die zin zijn er tevens geen cultuurhistorische belangen in het geding.

#### **4.5. Leidingen**

In geen van de deelgebieden zijn leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met een deelgebied.

## 5. JURIDISCH PLAN

### *Inleiding*

Voor het juridisch plan is aangesloten bij de regeling van de voor de deellootaties geldende bestemmingsplannen, waarbij tevens een afstemming heeft plaatsgevonden met de meeste recente plannen voor bestaande woongebieden binnen de gemeente Wijchen.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en geeft regels voor gebouwen en andere bouwwerken, zowel in het kader van de realisatie als het beheer in de toekomst.

Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een overwegend beheersgericht karakter, hetgeen inhoudt dat de regeling is afgestemd op het planologisch beheer van bestaande gebieden. Voor zover er binnen het plangebied nog ontwikkelingen mogelijk zijn (omgeving Hoefsestraat, Woeziksestraat), biedt het plan hiervoor de mogelijkheid.

Voor deze locaties heeft er in deze plantoelichting al een afweging plaats gevonden ten aanzien van een aantal omgevings/ en milieuaspecten.

In het plan is flexibiliteit ingebouwd, teneinde bepaalde ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor “het bevoegd gezag” (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige stedenbouwkundige waarden.

### *Digitaal plan*

Met de plansystematiek sluit het plan aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM.

Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Daarnaast is het bestemmingsplan opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit is een standaard die net als de standaard IMRO 2008 wordt voorgeschreven door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de eisen uit deze nieuwe wet.

De nieuwe wet heeft vooral gevolgen voor de procedure van het bestemmingsplan. Belangrijkste wijziging hierbij is het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten. Dit betekent dat ná de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad direct de beroepsprocedure bij de Raad van State volgt.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

### *Bestemmingsplan*

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart).

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen);
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.



De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

#### *Indeling bestemmingsplanregels*

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

#### *Inleidende regels*

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd.

Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP2008 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

#### *Bestemmingsregels*

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen.

In dit hoofdstuk is – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen en de algemene regels en de overgangsbepalingen. Hierop wordt nog nader ingegaan.

Voor zover de verbeelding tevens “aanduidingen” bevat, zijn deze juridisch relevant.

### *Algemene regelingen woonfunctie*

Voor het plangebied geldt een aantal algemene regelingen met betrekking tot de woonfunctie. Dit heeft betrekking op aan huis verbonden beroepen en bedrijven en een regeling voor mantelzorgvoorzieningen.

### *Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven*

In elke woning zijn onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen toegestaan. Tot de aan huis verbonden beroepen kunnen worden gerekend de functies die zich verenigen met de woonfunctie. Het aan huis verbonden beroep mag niet leiden tot overlast naar de omgeving toe. Het betreft doorgaans kantoorfuncties met een introvert en niet specifiek publieksgericht karakter. Omdat de bestemmingsplanregeling het beroep aan huis direct toestaat, vindt er geen nadere afweging plaats. In het al dan niet introverte en/of specifiek publieksgericht karakter van de activiteit is planologisch juridisch geen nuance aan te brengen, als gevolg waarvan het direct toestaan van een aan huis verbonden beroep uitsluitend mogelijk is indien voldaan wordt aan de in het plan opgenomen definitie en aan de voorwaarden ten aanzien van het aan huis verbonden beroep binnen de bestemmingen. Dit betekent onder andere dat:

- de activiteit niet publieksgericht mag zijn (zie definitie);
- de activiteit zich slechts mag uitstrekken over een beperkte oppervlakte van de woning;
- er geen sprake mag zijn van vanaf de openbare weg zichtbare reclame-uitingen;
- de beroepsuitoefenaar tevens de bewoner is;
- er geen detailhandel is toegestaan (behoudens verkoop via internet);
- de activiteit niet mag leiden tot gebruik van extra parkeren in het openbaar gebied.

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (bijvoorbeeld parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip 'aan huis verbonden beroep', maar dienen te worden gerangschikt onder aan huis verbonden bedrijven. Ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en/of milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis verbonden bedrijf in een woning of een bijbehorend bijgebouw. Voor het aan huis verbondenbedrijf is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het verschil met het aan huis verbonden beroep zit hem hierin dat sprake is van een ruimtelijke impact in die zin dat de functie meer publieksgericht en verkeersaantrekkend is. Het gaat dan om bedrijvigheid waarvan het karakter is te kenmerken als kleinschalig, de functie wordt door de bewoner uitgeoefend. Gedacht kan worden aan persoonlijke dienstverlening waaronder kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste etc. en ambachtelijke bedrijvigheid, medische/therapeutische dienstverlening, kunstzinnige activiteiten (ateliers) en bed en breakfast. Voor deze laatste functie is specifiek beleid ontwikkeld dat in het kader van de omgevingvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden getoetst. Detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Een uitzondering hierop vormen verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet. Voorts geldt ook voor aan huis verbonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat zo nodig voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De toegestane bedrijfsruimte is ondergeschikt aan de woonfunctie en heeft dezelfde omvang als die van het aan huis verbonden beroep.

De activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn. Ook hier geldt dat vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

Ten aanzien van de genoemde handelsactiviteiten via het internet (zowel bij beroep als bij bedrijf aan huis) moet uitdrukkelijk worden vermeld dat dit niet mag leiden tot de levering en of verspreiding van goederen vanuit het betreffende perceel. Voor zover er sprake is van activiteiten die afwijken van de bepalingen ten aanzien van het aan huis verbonden beroep/bedrijf zal een aparte regeling deze activiteiten mogelijk dienen te maken. Een voorbeeld hiervan zijn de wat grotere kantoor- en praktijkruimten in het plangebied.

Binnen het plangebied is een gebied aangeduid waar bij recht aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. De omvang ervan is beperkt tot het begane grondoppervlak.

#### Mantelzorg

De bestemming wonen biedt in combinatie met de algemene gebruiksbepaling (paragraaf 'Algemene bepalingen') 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 mogelijkheid aan het college om via een omgevingsvergunning, een afhankelijke woonruimte, in een (gedeelte van een) aan- of bijgebouw ten behoeve van de huisvesting uit een oogpunt van mantelzorg, toe te staan. 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 75m<sup>2</sup>.

De algemene gebruiksregels regelt wanneer van de omgevingsvergunning kan worden verleend.

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 omgevingsvergunning kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (algemene gebruiksregels) maar kan ook worden gecombineerd met het bouwen voor mantelzorg, boven de op grond van de bestemmingsplanregeling toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen.

De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan worden overschreden met 25 m<sup>2</sup>. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden vergroot naar maximaal 75 m<sup>2</sup>.

Voor zover het bestemmingsplan al voorziet in de bovengenoemde oppervlakte (reeds bestaand of al mogelijk op grond van de bestemmingsplanregeling) dient van deze mogelijkheid gebruik te worden gemaakt en is enkel een omgevingsvergunning met betrekking tot het gebruik noodzakelijk (gebruiksregels).

#### *Bestemmingsregels*

Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna).

Voor zover de verbeelding tevens "aanduidingen" bevat, zijn deze juridisch relevant.

### **Gemengd**

In het bestemmingsplan zijn in het gebied Kraanvogel (Zomertaling) panden aanwezig waar op grond van het vigerende plan meerdere functies waren toegestaan. Deze panden zijn in dit plan ook als zodanig bestemd, namelijk als 'Gemengd'.

He betreft dan kantoorfuncties, alsmede dienstverlening. Dienstverlening richt zich op zowel zakelijke als maatschappelijke dienstverlening. De begrippen zijn in artikel 1 van de regels nader gedefinieerd.

De kantoren en dienstverlening zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Daarnaast is binnen de bestemming de woonfunctie toegestaan. Het bestaand aantal woningen mag niet worden vergroot.

De in het gebied gelegen ondergrondse parkeergarage is toegestaan waar bovengrondse bebouwing aanwezig is. Voor zover dit niet het geval is, is de parkeergarage nader aangeduid op de verbeelding.

De regeling voor de parkeergarage is onderdeel van de algemene regels in hoofdstuk 3 van de regels.

In de bouwregels wordt verwezen naar de maatvoering op de verbeelding. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde regels opgenomen.

### **Groen**

De in het plangebied aanwezige groengebieden die door de gemeente zijn aangemerkt als structureel groen zijn bestemd tot "Groen". Deze zijn in de meeste gevallen onderdeel van een grotere bestaande groenstructuur, buiten het plangebied.

De gronden binnen de bestemming zijn, naast plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, eveneens bestemd voor water, paden e.d, speelvoorzieningen, geluidwering en beeldende kunst, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's, bergbezinkbasins) en tuinen.

Binnen de bestemming zijn evenementen toegestaan.

Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan.

Op grond van de bouwregels mogen uitsluitend nutsgebouwen worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken geen gebouwen toegestaan. In de regels is hiervoor maatvoering opgenomen.

#### *Aanvullende regeling*

##### **Afwijking van de regels**

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van het gebruik. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van de regels om speelplaatsen groter dan 100 m<sup>2</sup> en hondenuitlaatplaatsen toe te staan.

##### **Verkeer**

Binnen deze bestemming zijn de verblijfsgebieden, waarbinnen zich tevens de verkeersafwikkeling binnen het plangebied plaatsvindt, geregeld. Naast wegen, voet- en fietspaden vallen hieronder eveneens parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten alsmede tuinen, water(lopen) en beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's). Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Binnen de bestemming zijn tevens evenementen toegestaan. Waar dit is aangeduid is een standplaats voor ambulante handel mogelijk.

Op grond van de bouwregels mogen uitsluitend nutsgebouwen worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken geen gebouwen toegestaan. In de regels is hiervoor maatvoering opgenomen.

### *Aanvullende regeling*

#### Afwijking van de regels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van het gebruik. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van de regels om speelplaatsen groter dan 100 m<sup>2</sup> en hondenuitlaatplaatsen toe te staan.

#### **Wonen**

De woonfuncties binnen het plangebied zijn bestemd voor wonen. Daar waar bijzondere functies zijn toegestaan is dit aangeduid op de verbeelding (de eerder genoemde direct toegestane aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten).

Omdat in het plangebied diverse typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een nader onderscheid in de woningcategorie vrijstaande woningen, twee-aaneen gebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en.

Dit bebouwingsbeeld wordt gehandhaafd. Alleen met het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken.

Het aantal woningen dat is toegestaan is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten, behoudens waar dit uitdrukkelijk is toegestaan. Dit laatste geldt voor een aantal locaties binnen het plangebied waar woningen planologisch mogelijk zijn op grond van reeds gevoerde procedure, maar deze woningen nog niet zijn gerealiseerd.

De goot- en bouwhoogten zijn vastgelegd op de verbeelding.

#### *Hoofdgebouw, aan- en/of uitbouw, bijgebouw*

Aan elke woning mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd. Ook vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De bouwvoorschriften van de bestemming "Wonen" bieden hiervoor een vrij gedetailleerde regeling, die moet voorkomen dat stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.

Allereerst wordt binnen de bestemming "Wonen W" een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de voorschriften omschreven. Het hoofdgebouw is het gebouw dat op een bouwperceel



door zijn constructie en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Het gaat met andere woorden om de hoofdmassa van de woning. Een aan- of uitbouw behoort niet tot het hoofdgebouw en wordt omschreven als: "een aan een woning aangebouwd gebouw, dat een voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning vormt". Aan- en uitbouwen maken derhalve functioneel wel onderdeel uit van de woning, maar zijn bouwkundig als een uitbreiding daarvan te onderscheiden. Onder bijgebouwen ten slotte worden begrepen vrijstaande of aangebouwde gebouwen, die niet voor bewoning zijn bestemd, maar die wel een functionele eenheid met de woning vormen. Bedoeld worden vrijstaande of aangebouwde garages, berguimtes e.d.

#### *Bouwvoorschriften*

De bestemming bevat bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Van belang is echter om tevens te wijzen op een artikel in de algemene regels (hoofdstuk 3), waaruit volgt dat wanneer bestaande afmetingen afwijken van datgene, wat is toegestaan op grond van het plan, die bestaande afmetingen als maximum dan wel minimum gelden.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze (op enkele uitzonderingen na) alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn moet worden gesitueerd en zelfs voor een deel hierin moet worden gebouwd. Voor de in het plan onderscheiden woningcategorieën is de maximale breedte van de voorgevel bepaald.

Daarnaast is voor hoofdgebouwen de horizontale diepte (afstand tussen voor- en achtergevel) gemeten vanaf de voorgevelrooilijn gefixeerd op de achtergevelrooilijn. De achtergevelrooilijn betreft in dit geval de denkbeeldige lijn of het verlengde daarvan in de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Als het oorspronkelijke hoofdgebouw kan worden aangemerkt het hoofdgebouw zoals dit in eerste instantie is gebouwd. Aan de hand van de destijds verleende bouwvergunning kan dat veelal worden bepaald.

De dakhelling alsmede een afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel zijn vastgelegd. De goot- en de (nok)hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Met de maatvoerings- en de situeringseisen zijn de locatie en afmetingen van hoofdgebouwen gefixeerd.

Aan- en uitbouwen zijn zowel voor de voorgevelrooilijn (en dus buiten het bouwvlak) als achter de voorgevelrooilijn toegestaan. Vóór de voorgevelrooilijn gaat het echter uitsluitend om kleine aan- en uitbouwen in de vorm van erkers of daarmee gelijk te stellen uitbouwen. Daarnaast is er een carport-regeling opgenomen en een regeling voor andere

bouwwerken geen gebouwen zijnde, met nader in de voorschriften omschreven maatvoeringseisen.

#### *Aanvullende regeling*

##### Afwijking van de regels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van bouwen. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van de regels voor:

- het vergroten van de diepte van het hoofdgebouw;
- bouwen buiten het bouwvlak;
- een andere dakhelling;
- het verhogen van de goot- en de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- het vergroten van de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen;
- het gebruik ten behoeve van andere vormen van aan huis verbonden bedrijf, waar dit op grond van het plan als is toegestaan.

##### Wijziging

Het plan kan worden gewijzigd om woningen in een andere categorie toe te kunnen staan. Er mag hierbij geen toename van het aantal woningen plaatsvinden.

#### **Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)**

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen en de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische verwachtingswaarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd.

Afhankelijk van de toegekende archeologische verwachtingswaarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

Voor de gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 geldt dat bij bodemverstorende activiteiten boven een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>, vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen.

Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat

de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen of af te waarden als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

In paragraaf 4.4 van deze toelichting is nader ingegaan op de afwegingen met betrekking tot de onderscheiden archeologische bestemmingen.

### ***Hoofdstuk 3: Algemene regels***

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op meer dan één bestemming en soms op het gehele plangebied.

#### ***Anti-dubbelregel***

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

#### ***Algemene bouwregels***

In dit artikel is een regeling opgenomen die toestaat dat ondergeschikte bouwdelen de bouw- of bestemmingsgrenzen, danwel de bouwhoogte mogen overschrijden. Deze overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 0,5 m.

Tevens is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen. Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan onder bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> ondergronds mag worden gebouwd in aansluiting op het voorgaande. De verticale diepte mag maximaal 5,0 m onder de begane grondvloerlaag bedragen.

Voor een parkeergarage geldt dat deze is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen dat deze in de bestaande maatvoering zijn toegestaan.

#### ***Algemene gebruiksregels***

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor seksinrichtingen en stort/opslagplaats voor

grond en afval (behoudens een stort/opslagplaats voor normaal gebruik, bijvoorbeeld in het kader van de bedrijfsvoering).

Ook is in dit artikel een regeling opgenomen voor het gebruik van een woning ten behoeve van een beroep aan huis. Aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn in de voorschriften toegestaan overeenkomstig het eerder in dit hoofdstuk beschreven beleid. Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan in de doeleindenomschrijving; aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten alleen met een omgevingsvergunning, vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkende werking.

### ***Algemene aanduidingsregels***

#### *Molenbiotoop*

Ten behoeve van het waarborgen van de windvang van de molen is in het bestemmingsplan een directe beschermingsregeling opgenomen, die is afgestemd op de algemeen gangbare formule om molenbiotopen te berekenen, zoals deze voorheen was opgenomen in de Gelderse Molenverordening. Met het regelen van de molenbiotoop wordt tevens voldaan aan het bepaalde in artikel 22 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Voor uitleg over de biotoopformule wordt verwezen naar paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** onder de kop 'Ruimtelijke Verordening Gelderland'.

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied tot 100 m van de molen en het gebied daarbuiten. De maximale bouwhoogte tot 100 m vanaf de molen bedraagt de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Vanaf 100 m loopt de maximaal toegestane bouwhoogte langzaam op, en wordt de hoogte berekend aan de hand van de biotoopformule.

De maximale bouwhoogte zoals bedoeld wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de maximaal toegestane hoogte op basis van de molenbiotoop, indien blijkt dat door het bouwwerk de molenbiotoop niet wordt aangetast. Alvorens de vergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij een deskundige hieromtrent.

Naast het oprichten van bebouwing kan ook het aanleggen van opgaande beplanting leiden tot een verslechtering van de molenbiotoop. Daarom wordt, overeenkomstig de molenverordening, een

omgevingsvergunningstelsel opgenomen teneinde het planten van opgaande beplanting omgevingsvergunningplichtig te maken.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 %, een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van nutsvoorzieningen, alsmede een afwijkingsmogelijkheid voor een nokverhoging of het verhogen van de goothoogte van een gebouw.

Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Dit vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkelijke werking. Op de beleidsregel is eerder in dit hoofdstuk nader ingegaan.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte toestaan. Ook ten aanzien van deze beleidsregel is eerder in dit hoofdstuk nader ingegaan.

#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het betreft hier grotendeels een conserverend bestemmingsplan, waarin planologisch gezien geen rechtstreekse ontwikkelingen mogelijk zijn.

Voor de verschillende deelgebieden heeft reeds een afweging plaatsgevonden met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid. Voor de nog niet gerealiseerde planlocaties acht de gemeente de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan de realisatie van de nog niet ontwikkelde plandelen.

## **7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID**

### **7.1. Overleg**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat slechts de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen planologische wijziging optreedt ten opzichte van de bestaande situatie acht de gemeente vooroverleg niet noodzakelijk.

### **7.2. Zienswijzen**

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.