Bestemmingsplan

- Toelichting -

Willibrordusstraat 1 en Grootestraat 9, Batenburg

Gemeente Wijchen

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Willibrordusstraat 1 en Grootestraat 9, Batenburg

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.BTBHostertSchool-0001

Status: concept

Datum:

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Plangebied 9

2.1 Omgeving van het plangebied 9
2.2 Historische ontwikkeling 10
2.3 Huidige situatie 10

Hoofdstuk 3 Planvoornemen 13

3.1 Herontwikkeling Willibrordusstraat 1 13
3.2 Herontwikkeling Grootestraat 9 13
3.3 Afwijking geldend bestemmingsplan 13

Hoofdstuk 4 Beleidskaders 15

4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 17
4.3 Regionaal beleid 18
4.4 Gemeentelijk beleid 19
4.5 Overig beleid 19

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten 21

5.1 Bedrijven en milieuzonering 21
5.2 Bodem 21
5.3 Geluid 21
5.4 Geur 22
5.5 Externe veiligheid 22
5.6 Luchtkwaliteit 22
5.7 Natuur 23
5.8 Verkeer en parkeren 25
5.9 Archeologie 27
5.10 Cultuurhistorie 28
5.11 Leidingen 29
5.12 Waterhuishouding 29

Hoofdstuk 6 Juridische regeling 33

6.1 Algemeen 33
6.2 Bestemmingen 33

6.3 Algemene regels 33

Hoofdstuk 7 Economische haalbaarheid 35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om 9 nieuwe woningen te realiseren aan de Willibrordusstraat en twee woningen (boven en benedenwoing) aan de Grootestraat in Batenburg.

De huidige locaties van de basisschool St. Jan Baptist aan de Willibrordusstraat 1 en het gemeenschapshuis De Hostert aan de Grootestraat 9 worden herontwikkeld tot woningbouwlocaties. De basisschool en het gemeenschapshuis verhuizen naar het nieuwe multifunctioneel centrum aan de Hoppenhofstraat. In maart 2019 is voor het multifunctioneel centrum een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Om de ontwikkeling van woningbouw te kunnen realiseren op deze locaties, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties, aan de Willibrordusstraat 1 en de Grootestraat 9 (beiden in Batenburg).

Eén van de deellocaties betreft de schoollocatie op de hoek van de Willibrordusstraat en de Touwslagersbaan. Deze locatie ligt in zijn geheel binnen het kadastrale perceel Batenburg, sectie D, nummer 516, met een grootte van 2595 m^2.

De andere deellocatie betreft het gemeenschapshuis op Grootestraat 9. Deze locatie ligt in zijn geheel binnen het kadastrale perceel Batenburg, sectie D, nummer 487, met een grootte van 408 m^2.



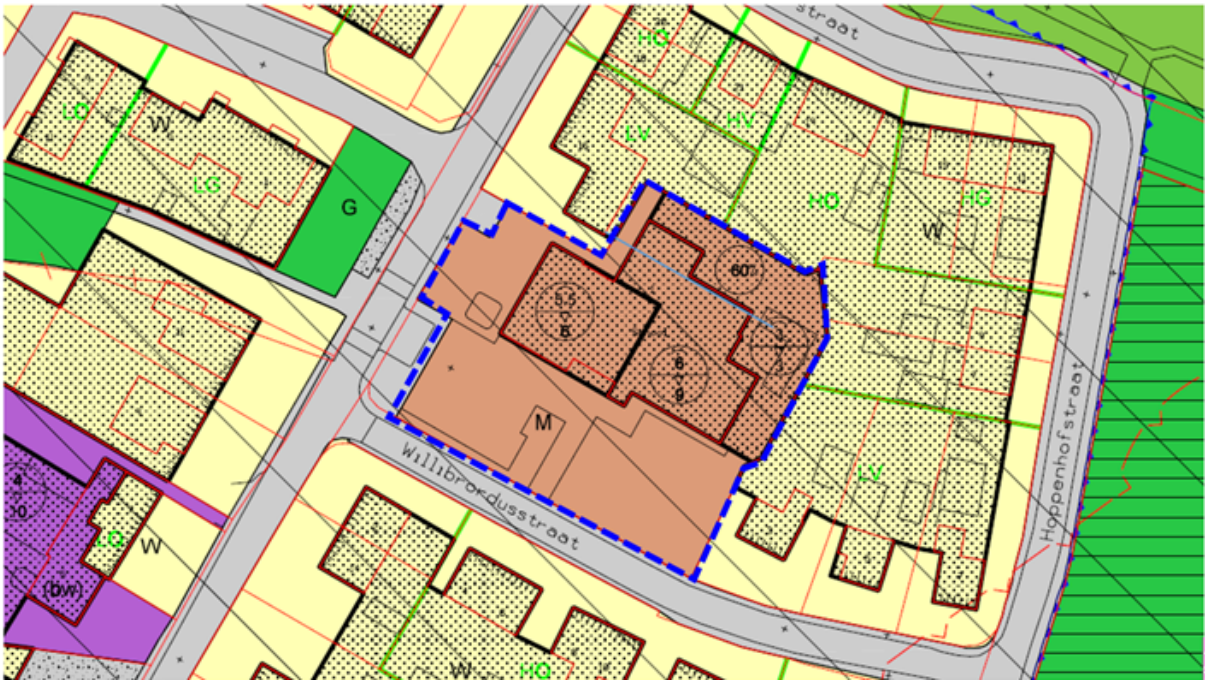
Luchtfoto van Batenburg en de globale ligging van de plangebieden

1.3 Vigerend bestemmingsplan

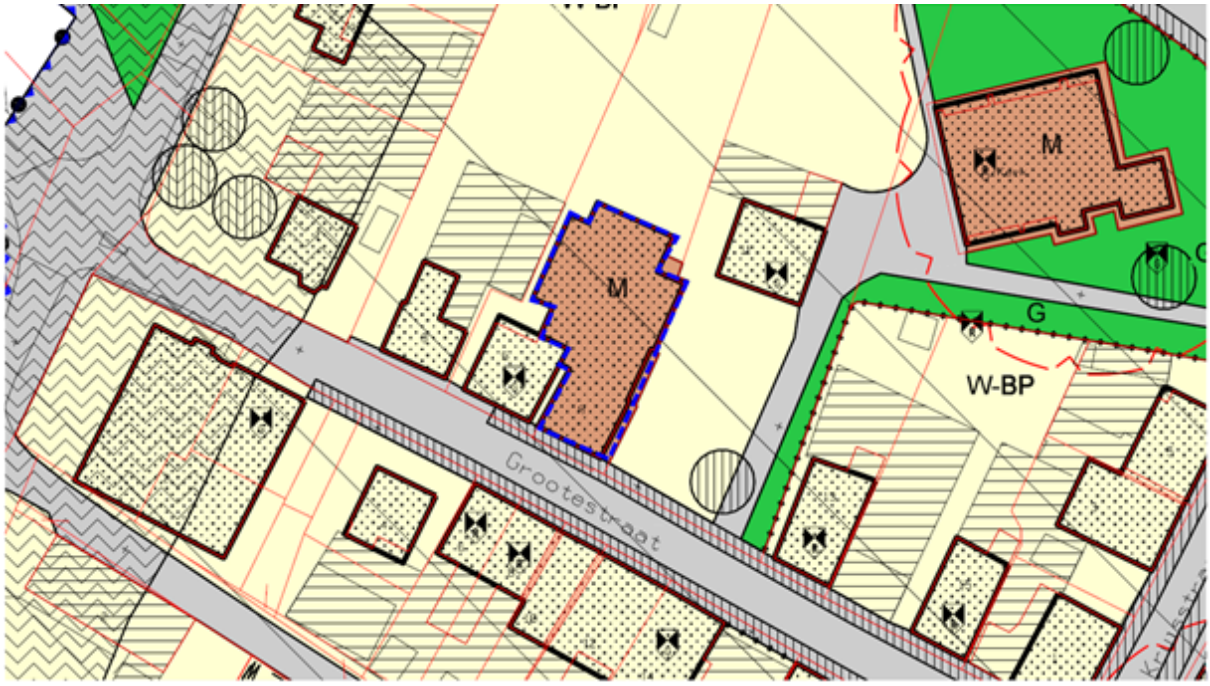
De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Batenburg' (vastgesteld, 10 november 2011).

Beide deellocaties zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Daarnaast geldt op beide locaties de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (vastgesteld, 3 mei 2017) is voor het gebied de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen.



Fragment verbeelding 'Bestemmingsplan Batenburg' met de ligging van de locatie aan de Willibrordusstraat



Fragment verbeelding 'Bestemmingsplan Batenburg' met de ligging van de locatie aan de Grootestraat

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in Hoofdstuk 2 het plangebied nader beschreven. In Hoofdstuk 3 komt het planvoornemen aan bod op beide deellocaties. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 het planvoornemen getoetst aan de relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskaders, en in Hoofdstuk 5 aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Tenslotte komen in Hoofdstuk 6 de juridische aspecten van het bestemmingsplan aan bod, en in Hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Omgeving van het plangebied

De planlocaties bevinden zich in het dorp Batenburg, dat sinds 1984 deel uitmaakt van de gemeente Wijchen. Het dorp is gelegen op de noordelijke, smalle oeverwallen van de rivier de Maas.

De oude kern van Batenburg is gelegen langs de Maasdijk en bestaat uit veel oude, karakteristieke gebouwen met een centrum van cultuurhistorische waarde. Buiten de kern strekt het open landschap zich uit, dat wordt gevormd door de rivierkommen en wordt gekenmerkt door rechte verkaveling en grootschalige graslanden.

De locatie aan de Grootestraat bevindt zich in het oude gedeelte van het dorp. Vanwege het beschermde stadsgezicht van Batenburg heeft dit deel van het dorp de bestemming 'Wonen - Beeldbepalend'. De locatie aan de Willibrordusstraat ligt in een nieuwer gedeelte van het dorp.



Luchtfoto van de omgeving van de historische kern van Batenburg (bron: GeoObeliekViewer)



Luchtfoto van de omgeving van de (relatief) nieuwe bebouwing van Batenburg (bron: GeoObeliekViewer)

2.2 Historische ontwikkeling

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke kern van Batenburg. Hoewel Batenburg maar een inwonersaantal van ca. 665 inwoners heeft, kan het gezien worden als een volwaardige stedelijke nederzetting met zijn oorsprong in de Romeinse tijd. De bebouwde kern van Batenburg bevat veel cultuurhistorische waarde, waardoor in 1967 de historische stedenbouwkundige structuur tot beschermd stadsgezicht is verklaard. Het stadje is gesitueerd in een in de uiterwaarden stekende dijklus. Het oudste deel is sterk naar binnen gericht, de latere uitbreidingen van kerk en pastorie doorbreken dit patroon met een sterkere frontvorming richting de Maas.

Vanaf de jaren 50 zijn uitbreidingen buiten de historische kern aan de westkant van Batenburg ontstaan. Door de open inrichting, de eenvormige woonbebouwing en de willekeurige verkaveling sluiten deze uitbreidingen niet aan bij de oorspronkelijke structuur van de historische kern.

Een belangrijk landmark in de kern van Batenburg is het Kasteel van Batenburg. Een precieze datum is niet bekend, maar het kasteel zal zeker rond 1250 zijn gebouwd. Het Kasteel van Batenburg behoorde tot de belangrijkste kastelen van Gelderland. Een brand in 1794 na bezetting door de Franse troepen maakte een ruïne van het kasteel. Tegenwoordig bestaat deze ruïne enkel uit enkele resten van het kasteel, een ronde muur, drie torens en een poortgebouw. Het grasveld op de ruïne wordt in de zomerperiode gebruikt voor buitenevenementen.

2.3 Huidige situatie

De locatie aan de Willibrordusstraat is aan de noord- en oostzijde ingesloten door woningen en ligt aan de west- en zuidzijde langs de openbare weg. Momenteel wordt het perceel gebruikt als basisschool. Het gebouw bestaat uit vier klaslokalen, een peuterspeelzaal, een speelzaal voor gezamenlijk gebruik, een grote aula, een extra lokaal op zolder en personeelsruimtes.

De locatie aan de Grootestraat is aan de noord-, oost- en westzijde ingesloten door woningen en ligt aan de zuidzijde aan de openbare weg. Momenteel wordt het perceel gebruikt als gemeenschapshuis. Het gemeenschapshuis heeft een grote sportzaal en een aantal kleinere ruimtes die beschikbaar zijn voor de plaatselijke verenigingen en andere groepen.



Gedetailleerde luchtfoto van de locatie aan de Willibrordusstraat



Gedetailleerde luchtfoto van de locatie aan de Grootestraat

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat uit de sloop van twee verouderde maatschappelijke voorzieningen in de kern van Batenburg en de daarmee mogelijk gemaakte woonontwikkeling op deze locaties. De te slopen maatschappelijke voorziening betreft een basisschool aan de Willibrordusstraat 1, om plaats te maken voor een woningbouwontwikkeling. Aan de Grootestraat 9 wordt de dorpshal verbouwd, waarbij herbestemming naar wonen plaatsvindt. In dit hoofdstuk worden de twee ontwikkelingen aan de Willibrordusstraat en de Grootestraat los van elkaar beschouwd. Het schetsontwerp van de herontwikkeling van de locatie Willibrordusstraat 1 is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting. Het bouwplan (in concept) van de locatie Grootestraat 9 is bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting.

3.1 Herontwikkeling Willibrordusstraat 1

Aan de Willibrordusstraat wordt de basisschool op locatie gesloopt. Na sloop vindt woningontwikkeling plaats, die uit te splitsen is over drie woonlocaties. Aan de zijde van de Touwslingersbaan wordt een woonblok gerealiseerd met in totaal 6 woningen. Dit woonblok wordt gerealiseerd met de voorgevel naar de Touwslingersbaan. Verder van de Touwslingersbaan, aan de oostzijde van het plangebied, wordt noordelijk een vrijstaande woning gerealiseerd, en zuidelijk 2 twee-onder-een-kapwoningen. De 2 twee-onder-een-kapwoningen worden gesitueerd met de voorgevel naar de Willibrordusstraat.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen, wordt in het plangebied parallel aan de Touwslingersbaan een ontsluitingsweg gerealiseerd. De voorgevel van de vrijstaande woning staat gericht naar deze ontsluitingsweg.

Parkeren

De vrijstaande woning en 2 twee-onder-een-kapwoningen worden beiden gerealiseerd met 1 parkeerplaats en een garage. Vóór de 6 rijtjes-/hoekwoningen worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Touwslingersbaan, met een trottoir dat deze parkeerplaatsen scheidt van de voortuinen van deze woningen.

3.2 Herontwikkeling Grootestraat 9

Op de locatie Grootestraat 9 is het voornemen om het bestaande pand, dat dienst doet als dorpshuis, te verbouwen. Hierbij blijft de karakteristieke voorgevel van het gebouw uit 1913 behouden, maar wordt er aan de achterzijde uitbouw gerealiseerd. Met deze uitbouw wordt het mogelijk gemaakt om op de locatie een volwaardige onder- en bovenwoning te realiseren. De uitbouw wordt gerealiseerd met een lagere bouw- en goothoogte dan de voorgevel, waardoor deze niet zichtbaar is vanaf de doorgaande Grootestraat 9 in Batenburg. De goothoogte van de uitbouw bedraagt ca. 3,00 m, en de bouwhoogte ca. 6,20 m. Het beschermde dorpsgezicht wordt hiermee behouden. Op de cultuurhistorische bescherming wordt nader ingegaan in par. 5.10.

3.3 Afwijking geldend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Batenburg' zijn de planlocaties bestemd als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur. De ontwikkeling van woonlocaties past niet binnen de huidige bestemming.

Er zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan om de woningbouwontwikkelingen binnenplans mogelijk te maken. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze visie is door het rijk opgesteld in het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt. Aan de hand van een toekomstperspectief is hierin de langetermijnvisie in beeld gebracht. Op nationale belangen wil het Rijk (net als nu) sturen en richting geven. Hiervoor worden de volgende vier prioriteiten onderscheiden:

1. Ruimte voor klimaat adaptatie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstigbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

5. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
6. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
7. Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naar toe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locatie bevindt zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

De opgave is daarbij om de veiligheid en gezondheid van onze leefomgeving zodanig te verbeteren dat in 2050 negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid naar een verwaarloosbaar laag niveau zijn gebracht. Daarnaast streeft het kabinet ernaar om in 2030 te voldoen aan de huidige WHO-advieswaarden.

Het planvoornemen sluit aan bij de derde prioriteit zoals omschreven in de NOVI. Door de locaties aan de Willibrordusstraat en de Grootestraat te herontwikkelen naar woningbouwlocaties, wordt invulling gegeven aan een kwaliteitsimpuls op het gebied van wonen in de gemeente Wijchen. De maatschappelijke voorzieningen verdwijnen van de locaties, maar worden ondergebracht in het al gerealiseerde MFA in Batenburg. Door middel van clustering van deze voorzieningen, kunnen de vrijgekomen locaties gebruikt worden voor hoogwaardige woningbouwprojecten zoals onderhavige ontwikkeling. Hiermee ligt het planvoornemen in lijn met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

4.1.2 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.

De structuurvisie gaat 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 woningen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. 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. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Deze ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen. Het Barro heeft daarom geen consequenties voor het planvoornemen.

4.1.4 Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de ‘ladder duurzame verstedelijking’ opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten nagestreefd. Het instrument schrijft niet voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen, onder andere om te voorkomen dat er voor de leegstand wordt gebouwd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte tevens een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen.

Voor woningbouwplannen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd indien deze stedelijke ontwikkeling ook 'nieuw' is.

In voorliggend plan is er sprake van woningbouw van elf woningen die worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet noodzakelijk. Wel is ter onderbouwing van de behoefte van de woningbouwontwikkeling regionaal en gemeentelijk beleid op het gebied van wonen beschouwd, respectievelijk in par. 4.3.1 en 4.4.2.

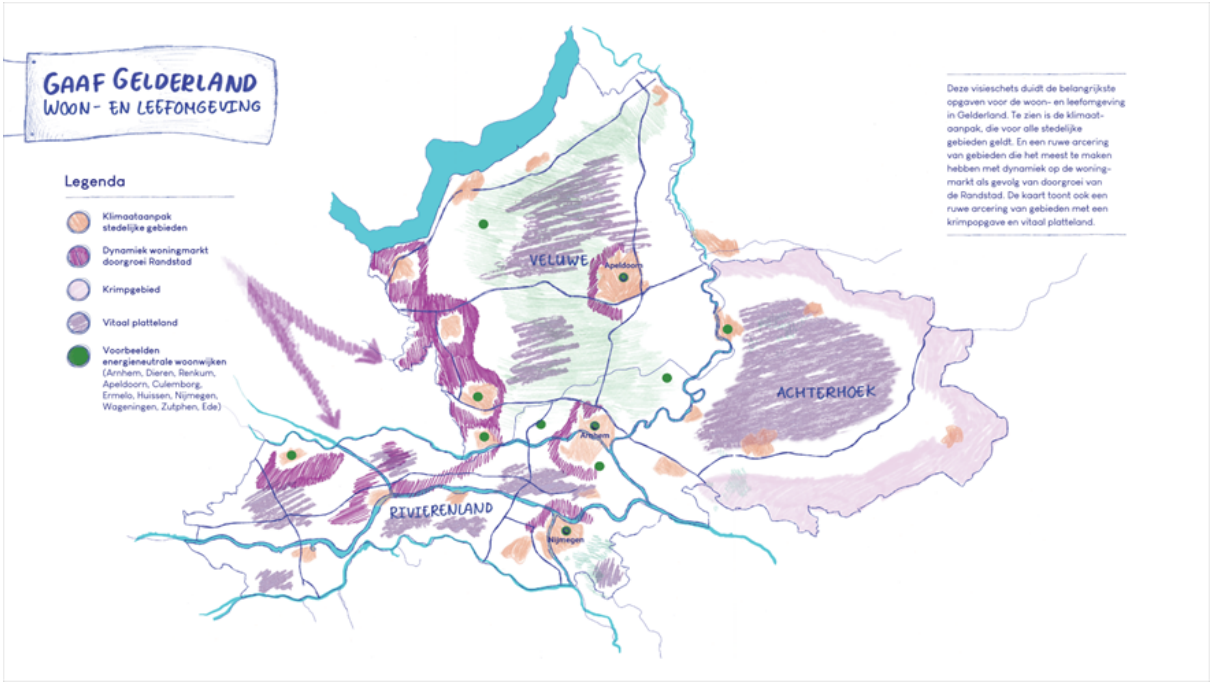
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving toont de Provincie het streven een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te willen dat weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Om het landschap open en groen te houden, leegstand te voorkomen en het voorzieningenniveau op peil te houden, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt van de provincie Gelderland. Het is de bedoeling dat er pas naar de randen van steden of dorpen wordt uitgebreid als er geen andere goede mogelijkheden zijn. In voorliggend plan is er sprake van woningbouw in bestaand stedelijk gebied, en dus inbreiding binnen de bestaande kern van Batenburg. Hiermee is het plan in lijn met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 31 maart 2021. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen

In de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen afgesproken gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking en woningbehoefteprognose. Hierin is opgenomen dat binnen de regio tot 2027 in totaal 16.500 woningen bijgebouwd moeten worden. De gemeente Wijchen heeft behoefte aan 1070 nieuwe woningen. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 1070 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130 % te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. De plancapaciteit ligt op 1391 nieuwe woningen.

Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afronding. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema´s spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema´s wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma´s en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en -visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda.

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

- Snel én verantwoord inspelen op woningbehoefte
- Diversiteit van het woonmilieu versterken
- Een duurzame en flexibele woningvoorraad

Binnen de Woonagenda Subregio Nijmegen wordt een grote woningbouwopgave gezien, die verspreid binnen de gemeentegrenzen gerealiseerd kan worden. Hierbij is er wel de voorkeur voor inbreiding van bestaande kernen (waarmee het buitengebied behouden blijft) in plaats van uitbreiding aan de rand van bestaande kernen (zie ook par. 4.4.2). Het planvoornemen voorziet in een opwaardering van de woningvoorraad van Batenburg binnen de bestaande kern. Hiermee past de woningbouwontwikkeling binnen de Woonagenda Subregio Nijmegen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld. Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil geen nieuwe inbreiding als deze ten koste gaat van de groene en open structuur. Inbreiding enkel daar waar sprake is van herstructurering of transformatie van bestaand gebouwd gebied of daarmee samenhangende compensatie. In voorliggend plan is er sprake van woningbouw in bestaand gebouwd gebied. Hiermee is het in lijn met de Structuurvisie Wijchen.

4.4.2 Woonvisie Gemeente Wijchen 2025

De woonvisie Gemeente Wijchen 2025 is opgesteld in februari 2017 als kader dat richting geeft aan ontwikkelingen die Wijchen raken op het gebied van woonmilieu. In deze visie wordt omschreven waar de gemeente moet bijsturen, afremmen of juist versnellen om haar doelen op het gebied van wonen te bereiken.

Op het gebied van gemeentelijk woonmilieu zijn doelen geformuleerd voor een woningaanbod in balans. Zo wil de gemeente Wijchen voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag meer mogelijkheden op de woningmarkt. Dit vraagt om speciale aandacht voor de woonwensen van deze groepen, maar ook om het aanpassen van het huidige aanbod op deze wensen.

Enkele uitgangspunten uit de woonvisie zijn:

- Inbreiding, passend bij de identiteit en met behoud van groene ruimte, gaat vóór uitbreiding.
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur.

Voorliggend plan past goed binnen de woonvisie van de gemeente Wijchen, aangezien het de bouw van elf woningen betreft op bestaand stedelijk gebied.

4.5 Overig beleid

4.5.1 Stadsontwikkelingsplan Batenburg

In 2013 heeft de Leefbaarheidgroep Batenburg een stadsontwikkelingsplan gemaakt, waarin de toekomstvisie van de inwoners van Batenburg is vastgelegd.

De Batenburgse jeugd (30 en jonger) geeft te kennen graag in Batenburg te willen blijven wonen. Maar dan moeten er wel passende en betaalbare woonmogelijkheden zijn. Naast starterswoningen is er vraag naar betaalbare huurwoningen. Zeer belangrijk voor het behoud van de leefbaarheid is volgens de Batenburgers het in stand houden van basisschool st- Jan Baptist en de peuterspeelzaal Tweety. Want wanneer die voorzieningen voor Batenburg verloren zouden gaan, dan is het voor starters niet aantrekkelijk om in Batenburg te gaan of te blijven wonen; daarmee is ook de verwachting reëel dat inwoners (gezinnen met jonge kinderen) alsnog gaan verhuizen.

Voorliggend plan realiseert elf woningen, waarvan zes sociale huurwoningen. De basisschool verhuist naar het multifunctionele centrum aan de Hoppenhofstraat. Door de bouw van nieuwe woningen en het behoud van de basisschool voldoen we aan de behoeften van de bewoners van Batenburg.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het plan bestaat uit de oprichting van elf woningen. Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Toetsing van mogelijke hinder die het planvoornemen veroorzaakt op hindergevoelige functies in de omgeving is daarom niet noodzakelijk. Wel dient ter plekke van de te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven.

In de nabije omgeving van de planlocaties liggen geen hinderveroorzakende bedrijven. Daarmee zijn er geen bedrijven die de oprichting van de woningen kan belemmeren.

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert daarom geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Om deze reden kan de bodemkwaliteit nader worden beschouwd door middel van een verkennend bodemonderzoek bij realisatie van het planvoornemen.

Vooralsnog is de aanname dat de huidige functies van beide locaties geen invloed hebben (gehad) op de bodemkwaliteit. Er is geen verontreiniging ter plaatse bekend. Dit betekent dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan. Wel zal bij overdracht van gronden en bij het indienen van de bouwplannen aangetoond moeten worden sprake is van een goede bodemkwaliteit.

5.3 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) te worden onderzocht of sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. In de Wet geluidhinder is bepaald dat ten aanzien van zogenaamde 'geluidsgevoelige objecten' wettelijke eisen gelden ten aanzien van de maximale belasting. Geluidsbelasting kan conform de Wet geluidhinder uitgesplitst worden over wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Het planvoornemen voorziet in het realiseren van in totaal 11 woningen, verdeeld over locaties: Willibrordusstraat 1 (9 woningen) en de Grootestraat 9 (2 woningen). Beide locaties zijn gelegen aan een weg met een maximumsnelheid van 30 km/u. De locaties zijn niet gelegen binnen de invloedsfeer van een zoneplichtige weg. Daarnaast zijn de locaties niet gelegen binnen de invloedsfeer van gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen. Nadere akoestische toetsing voor de oprichting van geluidsgevoelige functies is niet noodzakelijk. Het aspect geluid levert daarom geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderij in de gehele gemeente. Voor niet vergunningverplichte veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbeluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van woningen, zijnde geurgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van geuremissiebronnen. Een nadere toetsing is daarom niet nodig.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheidbuisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het voornemen bestaat uit de oprichting van 11 woningen. Daarmee worden nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd en moet worden beoordeeld of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Daarom is de risicokaart beschouwd.

Uit de risicokaart blijkt dat de planlocaties niet zijn gelegen binnen invloedssferen van Bevi-bedrijven. Verder liggen de planlocaties buiten de invloedsgebieden van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt. In de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig.

Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

5.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen

in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wmb. In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend planvoornemen is aan te merken als NIBM. Uitgaande van de achtergrondconcentraties die gelden binnen de gemeente en het feit dat de ontwikkeling niet is gelegen bij knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit, kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de normen die gesteld zijn in de Wmb. De Wmb staat derhalve de realisering van de woningen niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

5.7 Natuur

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht. Deze wet vormt het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming en regelt de bescherming van flora en fauna, gebieden en bossen. Ook geeft de wet invulling aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn via de aanwijzing van Natura 2000- gebieden.

In deze paragraaf worden het aspect gebiedsbescherming en soortenbescherming los van elkaar beschouwd. In de subparagraaf gebiedsbescherming wordt ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van soorten beschermd door de Wet natuurbescherming. In de subparagraaf soortenbescherming wordt ingegaan op de (mogelijke) aanwezigheid van soorten beschermd door de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Wet Natuurbescherming ligt. Hierbij wordt uitvoering gegeven aan de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast. Er is nagegaan of het plangebied zich in, of in directe omgeving van, beschermd natuurgebied bevindt (GNN of Natura 2000).

GNN

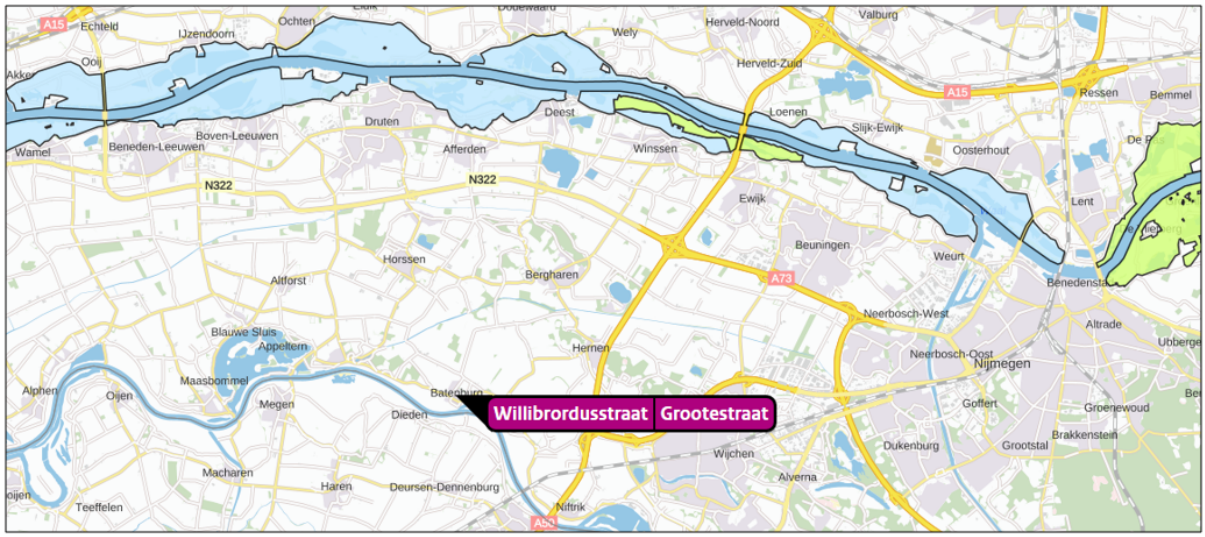
De plangebieden zijn niet gelegen binnen gronden behorend bij GNN of de Groene Ontwikkelingszone. Wel is de kern van Batenburg zelf begrensd door gronden die deel uitmaken van GNN. Dit betreffen de uiterwaarden van de Maas en de ruïne van Kasteel Batenburg (nader beschreven in par. 2.2). De ontwikkelingen in de plangebieden zijn niet van dusdanige grootte, dat er een negatief effect op de instandhoudingsdoelen van deze GNN-gebieden te verwachten is.



Uitsnede kaartbeeld Omgevingsverordening Gelderland, kaartbeeld natuur (bron: Ruimtelijke Plannen)

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen of in directe nabijheid van Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Dichtstbijzijnd Natura 2000-gebied zijn de Rijntakken bij Druten, Afferden en Deest, op ca. 6,9 km ten noorden van het plangebied aan de Willibrordusstraat.



Uitsnede kaartbeeld ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van plangebieden (Bron: AERIUS Calculator)

Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Om de gevolgen van het voornemen op omliggende Natura2000-gebieden inzichtelijk te maken, is een notitie opgesteld en een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze notitie is bijgevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting. Uit deze notitie stikstof blijkt dat het bouwplan naar inschatting geen significante stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Het aspect stikstof levert hiermee geen belemmering op voor het

planvoornemen.

5.7.2 Soortenbescherming

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, dient inzichtelijk te worden gemaakt of en in welke mate beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied.

Gezien de sloop van een basisschool en realisatie van woningbouw op de locatie Willibrordusstraat, is op deze locatie een quickscan flora/fauna uitgevoerd door Staro BV. (d.d. 15 augustus 2019). Deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. Uit het veld- en literatuuronderzoek in deze quickscan is gebleken dat nader onderzoek nodig is naar het gebruik van de gebouwen door de huismus, gierzwaluw en vleermuis. Onderzoek naar deze soorten wordt uitgevoerd in de daarvoor beschikbare tijdvakken. Op basis van deze resultaten van deze onderzoeken kan worden bepaald of een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is en zo ja, welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Tevens geldt voor alle aanwezige soorten de Algemene zorgplicht. Dit houdt in dat bij uitvoering van handelingen negatieve gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen, beperkt of ongedaan worden gemaakt. Door bij het verwijderen van vegetatie één kant uit te werken, hebben dieren de mogelijkheid te vluchten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de zorgplicht.

5.7.3 Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er met betrekking tot de Wet natuurbescherming geen strijdigheden zijn te verwachten op het gebied van gebiedsbescherming. Binnen het aspect soortenbescherming vormt nader onderzoek naar leefhabitats van de huismus, gierzwaluw en vleermuis een aandachtspunt. Met deze toelichting wordt geborgd dat in de beschikbare tijdvakken nader onderzoek naar deze mogelijke leefhabitats gedaan wordt. Hiermee wordt het aspect soortenbescherming voldoende meegenomen in de voortgang van deze bestemmingsplanprocedure.

5.8 Verkeer en parkeren

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van de normen uit publicatie 381 van het CROW. Op basis van het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen (2016), wordt gebruik gemaakt van de maximumnormen voor rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied.

5.8.1 Verkeer

Willibrordusstraat

Om de verkeersgeneratie voor de locatie aan de Willibrordusstraat te bepalen is gebruik gemaakt van de maximumnormen van het CROW voor 1 vrijstaande koopwoning, 2 twee-onder- een-kapwoningen en 6 sociale huurwoningen in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied.

Uitgaande van de CROW-normen bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie per weekdaggemiddelde:

- Koop, vrijstaand: 8,6 * 1 woning = 8,6 verkeersbewegingen
- Koop, twee-onder-een-kap: 8,2 * 2 woningen = 16,4 verkeersbewegingen
- Huur, sociale huur: 5,3 * 6 woningen = 31,8 verkeersbewegingen

In totaal voorziet het planvoornemen aan de Willibrordusstraat in een parkeergeneratie van ca. 57 mvt/etmaal. Dit is naar verwachting een lichte toename ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie wordt uitgegaan van 47 leerlingen die naar de basisschool gaan, waarvan naar schatting 1/3e gebracht wordt met de auto (op basis van onderzoek KPvv). Uitgaande van één keer wegbrengen en één keer

ophalen wordt de huidige verkeersgeneratie geschat op (47/3)*2 = ca. 32 mvt/etmaal.

In de nieuwe situatie verandert de verdeling van verkeersgeneratie over de dag wel. Waar de verkeersgeneratie bij een basisschool sterk geconcentreerd is binnen de start- en eindtijden van de schooldag, is verkeersgeneratie bij woningen iets breder gespreid. Ook is de toename aan verkeersgeneratie dusdanig laag dat er geen sprake is van een onwenselijke verkeersdruk bij de Willibrordusstraat.

Grootestraat

Om de verkeersgeneratie voor de locatie aan de Grootestraat te bepalen is gebruik gemaakt van de maximumnormen van het CROW voor 2 koop appartementen (midden) in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied.

- Koop, appartement, midden: 6,0 * 2 woningen = 12 verkeersbewegingen

In de huidige situatie kan worden aangehaakt op de CROW-categorie 'Sportzaal' met een bvo van ca. 350 $m^{2.}$ Hiermee wordt de verkeersgeneratie in de huidige situatie bepaald op 14,2 *3,5 = ca 50 mvt/etmaal. Netto zorgt het planvoornemen dus voor een afname van 38 mvt/etmaal.

5.8.2 Parkeren

Willibrordusstraat

Om de parkeerbehoefte voor de locatie aan de Willibrordusstraat te bepalen is gebruik gemaakt van de maximumnormen van het CROW voor 1 vrijstaande koopwoning, 2 twee-onder- een-kapwoningen en 6 sociale huurwoningen in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied.

Uitgaande van de hoogste CROW-normen (toe te passen volgens het parkeerbeleid van de gemeente Wijchen) bedraagt de parkeerbehoefte voor het project:

- Koop, vrijstaand: 2,6 * 1 woning = 2,6 parkeerplaatsen
- Koop, twee-onder-een-kap: 2,5 * 2 woningen = 5 parkeerplaatsen
- Huur, sociale huur: 2,0 * 6 woningen = 12 parkeerplaatsen

Dit betekent dat het plan volgens de normering moet voorzien in 20 parkeerplaatsen.

In de strook voor de rijtjeswoningen zijn vooralsnog 12 parkeerplaatsen opgenomen. Onderzocht kan worden of hier een extra parkeerplaats kan worden ingepast.

Bij de twee onder een kap woningen is vooralsnog per woning 1 parkeerplaats in het schetsontwerp opgenomen. Zo ook bij de vrijstaande woning. Er is echter bij deze woningen en binnen de verkeersbestemming (noordzijde) ruimte voor nog 3 parkeerplaatsen.

Om de parkeerbehoefte voor de locatie aan de Grootestraat te bepalen is gebruik gemaakt van de maximumnormen van het CROW voor 2 koop appartementen (midden; het betreft hier een boven en benedenwoning) in de rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied.

- Koop, appartement, midden: 2,2 * 2 woningen = 4,4 parkeerplaatsen

Gezien de wens om het historische karakter van de locatie te handhaven, met het behoud van de gevel, kan hier uitsluitend worden uitgegaan van straatparkeren. Er vindt in elk geval een netto afname van de parkeerbehoefte plaats op deze locatie.

Net zoals in de huidige situatie blijft straatparkeren bij deze de locatie de norm.

5.8.3 Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden concluderend dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor het planvoornemen.

5.9 Archeologie

Als wettelijk toetsingskader In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Dit uitgangspunt is vertaald in de Erfgoedwet. Hierin is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak *in situ* te beschermen.

5.9.1 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Willibrordusstraat

In opdracht van de gemeente Wijchen heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in augustus 2016 een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in verband met voorgenomen bouw van een Multifunctionele Accommodatie (MFA) te Batenburg in de gemeente Wijchen. De locatie daarvan moest nog worden vastgesteld. In dat kader is ook onderzoek gedaan naar de archeologische situatie aan de Willibrordusstraat. De onderdelen van het katerend archeologisch onderzoek die zich richten op deze locatie, zijn derhalve relevant voor de planontwikkeling en maken onderdeel uit van deze toelichting. (zie Bijlage 5 Archeologisch onderzoek Willibrordusstraat 1

In het onderzoek worden de volgende resultaten beschreven:

Aan de zuidoostzijde van plangebied Willibrordusstraat zijn fragmenten handgevormd aardewerk aangetroffen uit deze periode. Daarnaast zijn er aanwijzingen gevonden dat sprake is van een rivierduin in de ondergrond. Indien dit daadwerkelijk het geval is, kunnen hier ook oudere resten (Paleolithicum t/m Ijzertijd) worden verwacht. Gezien de verspreiding van het handgevormde aardewerk lag het nederzettingsterrein uit de Ijzertijd t/m Romeinse tijd naar verwachting ter hoogte van de oostrand van het plangebied Willibrordusstraat en strekte deze zich verder in oostelijke richting uit. In het overige deel van het plangebied Willibrordusstraat kunnen in de diepe ondergrond eveneens (al dan niet door rivieractiviteit verplaatste) vondsten worden verwacht uit de periferie van deze nederzetting (bijvoorbeeld afvaldumps).

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat er archeologische resten aanwezig zijn, die bij uitvoering van de werkzaamheden mogelijk verstoord zullen worden.

Het bevoegd gezag heeft op basis van het verkennend onderzoek geen selectiebesluit genomen. De resultaten van het onderzoek hebben niet voldoende uitsluitsel kunnen geven om de locatie vrij te geven. In overleg met het bevoegd gezag wordt een nader onderzoek uitgevoerd.

Grootestraat

Het planvoornemen lijkt niet schadelijk voor de archeologie omdat de aanbouw wordt gerealiseerd op dezelfde plek als de huidige foyer en gymzaal. De bouw van de foyer en de gymzaal hebben al zo veel verstoord dat een kleine aanbouw op dezelfde plek weinig negatief effect zal hebben op de archeologie.

PM

5.9.2 Vervolgstappen en conclusie

Om uit te kunnen sluiten dat met het voornemen archeologische resten worden verstoord, wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De resultaten hiervan worden beoordeeld vóór afgifte van de omgevingsvergunning voor bouwen. Omdat nog geen selectiebesluit genomen is, is de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' vertaald naar de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', conform de huidige archeologische regelsystematiek van de gemeente Wijchen. Het vervolgonderzoek is reeds in gang gezet, zodat een selectiebesluit kan worden genomen vóór de afgifte van een omgevingsvergunning.

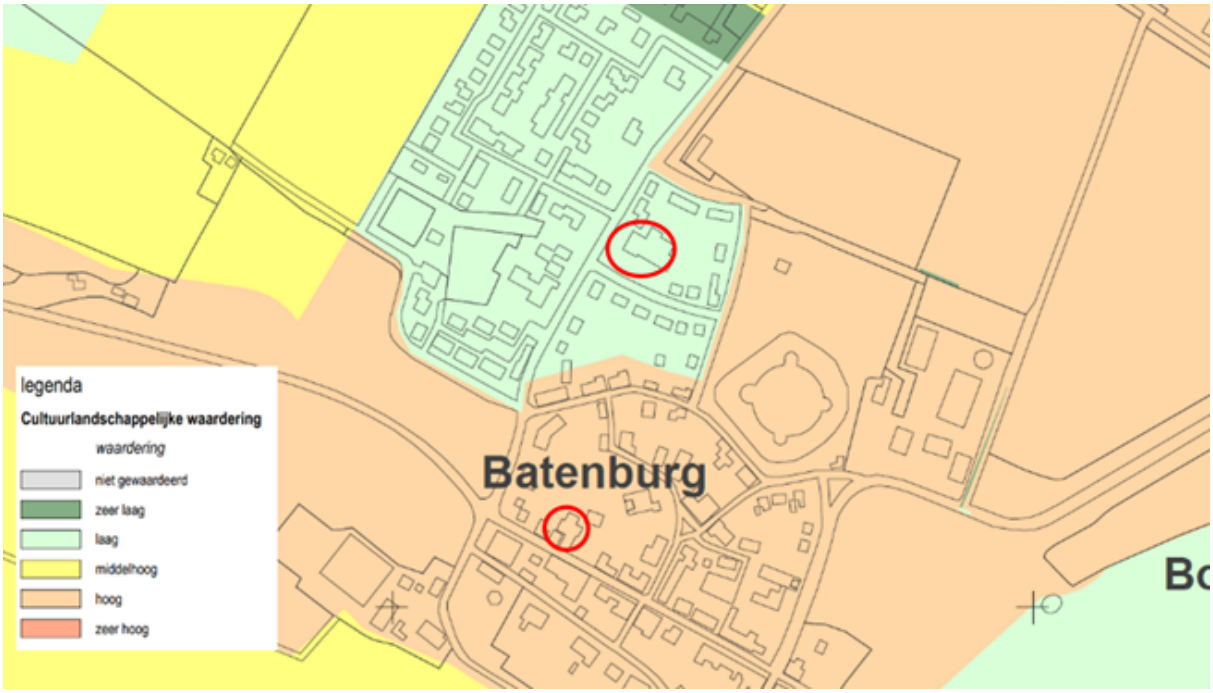
Met de planologische borging van de archeologische bescherming door middel van een archeologische dubbelbestemming, kan worden geconcludeerd dat de archeologische waarden binnen het plangebied voldoende zijn beschermd om het voorliggend bestemmingsplan vast te stellen. Mochten er geen archeologische waarden gevonden worden, dan kan het gebied vrijgegeven worden van archeologische waarden.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

5.10 Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente Wijchen besloten om samen met de gemeenten Beuningen, Druten en Heumen een beleidsnota cultuurhistorie op te stellen. Deze beleidsnota is de planologische borging van cultuurhistorische waarden binnen de Gemeente Wijchen in de vorm van het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen'. Dit parapluplan voegt een dubbelbestemming toe aan het vigerend bestemmingsplan Batenburg: 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'

Van de twee plangebieden, is enkel het plangebied aan de Grootestraat gelegen binnen een hoge cultuur-landschappelijke waardering. De Grootestraat is van oudsher de doorgaande weg door de cultuurhistorisch waardevolle kern van Batenburg. Concreet betekent de ligging van dit plangebied dat een omgevingsvergunning op deze locatie alleen verleend kan worden wanneer voldaan wordt aan het criteria met betrekking tot cultuurhistorie. Dit houdt in dat de werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het gebied veroorzaken. Het plangebied aan de Willibrordusstraat is deel van de uitbouw van de kern van Batenburg, die plaats heeft gevonden in de jaren '50. Om deze reden is dit plangebied en haar omgeving aangeduid als een locatie met een lage cultuur-landschappelijke waardering.



Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart gemeente Wijchen met ligging planlocaties

In het verleden heeft het gebouw op de planlocatie aan de Grootestraat diverse functies gehad. Zo was het onder meer een school, een gemeentehuis met een arrestanten lokaaltje en stond er de enige brandspuit van het dorp. Het bouwplan van het planvoornemen, bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting, laat zien dat met de herontwikkeling van de locatie de voorgevel van het gebouw behouden blijft. Het aangezicht van de woning verandert niet, omdat de uitbouw niet zichtbaar achter de cultuurhistorisch waardevolle voorgevel gerealiseerd wordt. Zowel de bouwhoogte, goothoogte en breedte van de uitbouw is lager of kleiner dan de bestaande voorgevel.

Met de aanduiding 'beeldbepalend pand' wordt de cultuurhistorisch waardevolle voorgevel bovendien gehandhaafd in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt invulling gegeven aan het beschermde stadsgezicht van de oude kern van Batenburg.

Gelet op onderstaande kan geconcludeerd worden dat met de herontwikkeling van de locatie Grootestraat 9 in Batenburg geen cultuurhistorisch verlies wordt geleden. Het aspect cultuurhistorie levert hiermee geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.11 Leidingen

Door de plangebieden lopen geen planologisch relevante leidingen. De leidingen vormen dus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Waterhuishouding

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivering van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

5.12.1 Huidige situatie waterhuishouding

Bodemopbouw en grondwater: De bodem ter plekke van de Willibrordusstraat is BRO-geclassificeerd als kalkloze poldervaaggrond; lichte zavel; profielverloop 5 (code Rn15C). Het plangebied aan de Grootestraat is niet BRO-geclassificeerd, aangezien deze binnen het historische centrum van Batenburg ligt. Dit historische centrum is gelegen op een opgehoogde terp. Dit is terug te zien in de grondwatertrappen: het plangebied aan de Willibrordusstraat is gelegen op een grondwatertrap VI (GHG 40-80 cm, GLG >120 cm), het plangebied aan de Grootestraat op een grondwatertrap VII (GHG 80-140 cm, GLG >120 cm).

Oppervlaktewater



Legger wateren Waterschap Rivierenland (links: omgeving Willibrordussttraat, rechts: omgeving Grootestraat)

Binnen beide plangebieden zijn geen watergangen of overig oppervlaktewater gelegen. Ook in de directe nabijheid is geen sprake van oppervlaktewater.

Hemelwater: Momenteel zijn beide locaties grotendeels verhard. Water dat afgevoerd wordt, wordt gescheiden aangeboden.

Waterkeringen: Het plangebied ligt op circa 110 meter afstand van het hart van de Ringdijk, die een primaire waterkering is. De Rijnbandijk beschermt de kern van Batenburg tegen overstromingen bij hoogwater op de Maas. De waterkering is opgenomen op de legger waterkeringen van het Waterschap Rivierenland. Het plangebied ligt niet in of op de waterkering.

Naast het eigenlijke waterstaatswerk wordt in de legger ook een beschermingszone en een buitenbeschermingszone onderscheiden. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van de dijk. Wel ligt het plangebied in de buitenbeschermingszone aan de binnenkant van de dijk. Ook ligt het plangebied binnen een leggervlak. Het leggervlak is een vlak aangegeven op de legger waarbinnen op basis van het bestemmingsplan bebouwing mogelijk is en die geheel of gedeeltelijk tussen de bouwgrens en de waterkering ligt.

De buitenbeschermingszone heeft als doel om de veiligheid van de waterkering nader te borgen door extra bescherming te bieden tegen activiteiten met grote invloed. Voorbeelden zijn van activiteiten die niet zonder meer mogen plaatsvinden binnen de buitenbeschermingszone zijn transportleidingen met hoge druk of diepe ontgravingen met invloed op de bodemstabiliteit. In de buitenbeschermingszone zijn (diepe) ontgrondingen alleen toegestaan, als door het hydrologisch en geotechnisch onderzoek is aangetoond dat er geen negatief

effect is op de algehele standzekerheid van de waterkering.

De buitenbeschermingszone is opgenomen op de legger waterkeringen van het Waterschap Rivierenland. De legger is weergegeven op de navolgende afbeelding. De buitenbeschermingszone is overgenomen in het geldend bestemmingsplan in de vorm van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 2' en functioneert in het bestemmingsplan uitsluitend als signaleringslaag. De waterschapsbelangen die voortvloeien uit de ligging binnen de buitenbeschermingszone zijn geborgd in de Keur.

5.12.2 Waterbeleid

Waterbeheerplan 2016-2021: Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Zo is het van belang dat er bij nieuwe ruimtelijke plannen voldoende waterberging wordt gecreëerd om wateroverlast bij hevige regenval te voorkomen. De benodigde ruimte voor compenserende waterberigng wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging.

Keur waterkeringen en wateren: In de Keur waterkeringen en wateren (Waterschap Rivierenland) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. In de navolgende paragraaf 5.16.4 worden de gevolgen van de plannen op de waterhuishouding omschreven en de wijze waarop met de Keur wordt omgegaan. Voor de vergunningplichtige werkzaamheden wordt bij het Waterschap Rivierenland een watervergunning aangevraagd.

5.12.3 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat uit de sloop van twee maatschappelijke voorzieningen (dorpshuis/basisschool) en de daaropvolgende realisatie van 11 woningen, uitgesplitst over 9 woningen op de locatie Willibrordusstraat en 2 woningen op de locatie Grootestraat.

5.12.4 Gevolgen voor de waterhuishouding

Wateroverlast: Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt.

De gemeente Wijchen hanteert eisen met betrekking tot ontwatering (maaiveld minimaal 0,50 m boven de GHG) en drooglegging (maaiveld minimaal 0,70 m boven zomerpeil oppervlaktewater). Het bouwpeil van de woningen op de locaties Willibrordusstraat en Grootestraat worden zodanig aangelegd, dat deze voldoen aan de eisen met betrekking tot ontwatering en drooglegging. Hiermee wordt wateroverlast bij de woningen voorkomen.

Oppervlaktewater: Binnen de plangebieden is geen oppervlaktewater aanwezig zoals vastgesteld in de Legger wateren van het Waterschap Rivierenland (zie par. 5.12.1). Ook wordt er met het planvoornemen geen nieuw oppervlaktewater binnen de locaties mogelijk gemaakt. Er verandert dus netto niets aan de situatie binnen of in de nabijheid van de plangebieden met betrekking tot oppervlaktewater

Hemelwater: In de plangebieden is sprake van herontwikkeling. Bestaand verhard oppervlak en gebouwen worden verwijderd om plaats te maken van een nieuwe woonontwikkeling. Om hydrologisch neutraal te

kunnen ontwikkelen, dient het effect van het voornemen op de verhardingsgraad van de plangebieden bezien te worden.

Vuilwater: Het afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en aangesloten op de bestaande rioolleidingen. De gemeente Hardinxveld-Giessendam maakt met de initiatiefnemers afspraken over de aansluiting op de riolering.

Waterkeringen: Het uitvoeren van activiteiten in de buitenbeschermingszone heeft een zeer gering effect op de waterhuishoudkundige, waterstaatkundige en wegenbelangen. Daarom is op grond van de Keur geen watervergunning of -melding vereist, zo lang de activiteit geen onderdeel uitmaakt van de lijst met activiteiten uit algemene regel WK7 (Activiteiten in de buitenbeschermingszone).

De volgende activiteiten binnen de buitenbeschermingszone zijn vergunningplichtig:

1. het verrichten van afgravingen, ontgrondingen en seismisch onderzoek, en;
2. het aanbrengen van werken met een overdruk van 10 bar of meer, en;
3. het hebben van explosief materiaal of het hebben van explosiegevaarlijke inrichtingen, en;
4. het uitvoeren van diepe boringen voor bodemenergiesystemen (bijv. KWO-systemen).

De uitbouw van het gebouw aan der Grootestraat 9 en de daarbij behorende realisatie van 2 woningen binnen de buitenbeschermingszone, betreft geen activiteit uit de bovenstaande lijst met vergunningplichtige activiteiten. Daarmee is een nadere toetsing aan de beleidsregels van de Keur niet noodzakelijk en vormt de ligging van het plangebied binnen de buitenbeschermingszone geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12.5 Digitale watertoets

Voor het planvoornemen is voor beide plangebieden afzonderlijk een watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoetsen voor dit plan hebben plaats gevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl), en zijn bijgevoegd bij deze toelichting als Bijlage 6 en Bijlage 7 bij deze toelichting.

5.12.6 Conclusie

Realisatie van onderhavig plan leidt, met inachtneming van de voorwaarden van het waterschap, niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemeen

Op de verbeelding is met behulp van de methode uit SVBP 2012 de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding brengt de planregels in beeld. De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begripsbepalingen' waarin is toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten', waarin is aangegeven hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 6.2 kort toegelicht.

3. Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 6.3

4. Overgangs- en slotregels

Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat bouwwerken en plannen die (legaal) bestaan op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, maar die in strijd zijn met het bestemmingsplan, mogen worden herbouwd mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingplan genoemd. Deze naam moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

Verkeer- verblijfsgebied Binnen het plangebied is een deel van de gronden bestemd tot Verkeer -verblijfsgebied. Het betreft gronden die worden ingericht als parkeerstrook en een insteekweg.

Wonen: Voor de nieuw op te richten woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De hoofdgebouwen (wonignen) mogen uitsluitend worden opgericht binnen een bouwvlak. De regeling van de woningen en bijgebouwen is afgestemd op recente woonbestemmingen. De maatvoeringseisen zijn waar mogelijk weergegeven op de verbeelding.

Archeologisch waardevol gebied: De huidige archeologische regeling, zoals opgenomen in het geldend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Batenburg' wordt overgenomen in het bestemmingsplan Willibrordusstraat 1 en Grootestraat 9, Batenburg.

6.3 Algemene regels

De algemene regels omvatten de standaardregels zoals de anti-dubbeltelregel. Voor de regeling binnen dit bestemmingsplan is bovendien het bestaande Wijchense parkeerbeleid opgenomen, als ook de standaard afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels.

Hoofdstuk 7 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende verhaal van exploitatiekosten en eventuele planschade. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen financiële consequenties voor de gemeente.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl