



Herbestemming & hergebruik



Bestemmingsplan

Huurlingsedam 64 tweede fase, Wijchen

Identificatienummer: NL.IMRO.0296.BP80601-OW01





Bestemmingsplan

Woonzorglocatie Gasthuisstraat II

Identificatienummer: NL.IMRO.0296.BP80601-OW01

Projectnummer: 2020-0295

Datum: 19-1-2023

Versie: Ontwerpbestemmingsplan

Jeroen Miellet

Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening & Milieu

j.miellet@lycens.nl

M 06 588 419 58

Merijn van Hoek

Projectleider Ruimtelijke ordening

m.vanhoek@lycens.nl

06 839 230 05



Plandeel: Toelichting

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Beoogde situatie	7
Hoofdstuk 3	Toets aan beleid en regelgeving	9
3.1	Rijksbeleid en regelgeving	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Bodem	14
4.2	Water	15
4.3	Erfgoed	19
4.4	Flora en fauna	20
4.5	Geluid, weg- en spoorlawaaï	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Bedrijven en milieuzonering	23
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	MER-toets	26
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	28
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	28
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 6	Juridische plantoelichting	29
6.1	Plansystematiek	29
6.2	Toelichting op de regels	29

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

I.1 Aanleiding

IM-RO is namens zijn cliënt (vanaf hier: initiatiefnemer) voornemens om op agrarische gronden behorend bij de woning aan Huurlingsedam 64 (vanaf hier: het plangebied) een stedelijk ontwikkelingsproject te realiseren bestaande uit 4 (senioren) woningen. Op het bestaande woonperceel worden de vervallen schuren gesloopt in het kader van het vigerend bestemmingsplan, terwijl de bestaande woning wordt behouden.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Huurlingsedam 64, Wijchen' ter plaatse van de bestaande woning bestemd als 'Wonen - 2'. De omliggende agrarische gronden zijn bestemd als 'Agrarisch'. Het onderhavige plan is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Om het voornemen juridisch-planologisch te borgen is het noodzakelijk een zelfstandige buitenplanse procedure te volgen. Ten behoeve van onderhavig plan is gekozen om een zelfstandig juridisch-planologische procedure te doorlopen in de vorm van een bestemmingsplan herziening. Onderhavig plan voorziet hierin.

I.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

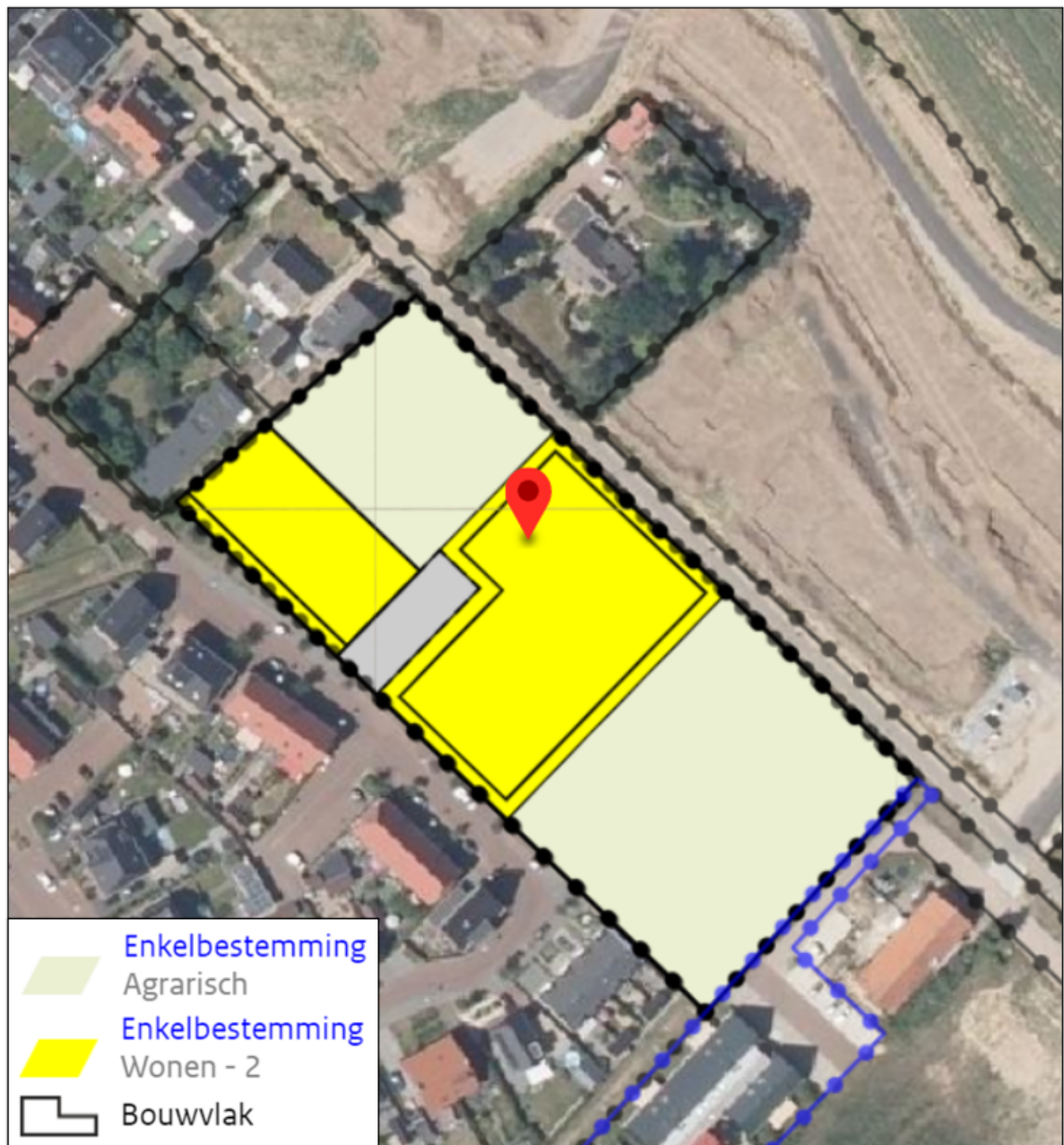
Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Wijchen en wordt volledig omzoomd door de (deels toekomstige) nieuwbouwwijk Huurlingsedam fase 1 en 2 (zie figuur 1.1). Aan de zuid-, oost- en noordzijde wordt het plangebied begrenst door (woon)bebouwing van de wijk Huurlingsedam (fase 1). Aan de noordoostzijde grenst het plangebied nu nog aan een woonperceel en agrarisch gebied in de vorm van weiland. Deze zijde wordt echter volledig bebouwd met woningbouw in het kader van de realisatie van Huurlingsedam (fase 2). Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie P, perceelnummer 365.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

I.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Huurlingsedam 64, Wijchen' (Vastgesteld op 29 oktober 2020). Het plangebied is in dit bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd als 'Wonen - 2' en deels als 'Agrarisch'. Onderhavig plan is binnen deze bestemmingen niet toegestaan.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan (bron: Ruimtelijke plannen)

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Huurlingsedam 64 tweede fase, Wijchen" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en beoogde situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Nationaal-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie en water wordt in dit hoofdstuk beschreven dat de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangegeven. In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de kern Wijchen en behoort tot het zogenaamde Land van Maas en Waal. Het Land van Maas en Waal is gevormd in het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. Tijdens de Laatste IJstijd waren de Nederlandse rivieren meanderend, ze verlegden regelmatig hun loop, waardoor de brede rivierbeddingen ontstonden. In de omgeving van Wijchen is dit duidelijk herkenbaar aan de meanderende Maas.

De gehele omgeving van het plangebied betrof agrarisch gebied. Het bebouwde gebied van Wijchen ontwikkelt zich in de loop van de tijd echter richting de Maas. In de periode 1980-1985 zijn de wijken Ververt, Huissteden, Hoogmeer en Diepvoorde tot stand gekomen. Deze kenmerken zich door een compacte bouwwijze en een kleinschalige opzet. In de latere uitbreidingen van 1985 tot 2000 (Elsland, Abersland, Kronenland, Sluiskamp, Oudelaan, Zevendreef, Zesakkers, De Grippen en de Weertjes) worden de wijken nabij de Maas verder uitgebreid. Met de komst van de nabijgelegen wijk Kerkeveld wordt een wijkinrichting gekozen met bochtige wegen en kleine woonblokken met een onregelmatige structuur. In de wijk Huurlingsedam is deze structuur doorgetrokken en aangevuld met een gevarieerde niet altijd haakse gevelpositionering van vrijstaande- en rijtjeswoningen op de straat (zie figuur 2.1). Het plangebied wordt aan drie zijden door deze wijk omzoomd.

In juli 2017 is het bestemmingsplan 'Huurlingsedam, fase 2' vastgesteld voor de uitbreiding van de wijk. Bij de realisatie van deze fase wordt ook de tegenover gestelde zijde van de Huurlingsedam bebouwd met woningbouw. Het plangebied maakt te zijner tijd integraal onderdeel uit van de wijk Huurlingsedam.



Figuur 2.1 Bestaande bebouwing Huurlingsedam fase 1 met toekomstige uitbreiding Huurlingsedam fase 2 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een woonperceel en uit bijbehorende agrarische gronden in de vorm van weiland. Het oppervlak van het gehele plangebied bedraagt circa 4.513 m².

Het woonperceel

Het woonperceel, dat in het bestemmingsplan 'Huurlingsedam 64, Wijchen' reeds is bestemd als 'Wonen - 2', ligt aan de zuidoostelijke kant van het plangebied. Het oppervlak van het woonperceel, dat gelijk is aan het bestemmingsvlak, bedraagt circa 2.816 m². Het perceel biedt plaats aan vijf gebouwen. Eén van de gebouwen betreft de voormalige (woon)boerderij en 4 betreffen de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen zijn (gedeeltelijk) in verval geraakt. Het oppervlak van de bebouwing bedraagt in totaal 778 m² waarvan 283 m² voor de voormalig (woon)boerderij en 495 m² voor de overige bebouwing (zie figuur 2.2).



Figuur 2.2: huidige situatie plangebied: luchtfoto (boven) en foto vanaf de Huurlingsedam (bron: Google Maps)

2.2 Beoogde situatie

De bestaande opstallen op het perceel worden gesloopt als onderdeel van het vigerend bestemmingsplan. De voormalig (woon)boerderij zal behouden blijven als woning. Het bouwvlak waarbinnen de woning zich bevindt zal verkleind worden tot een ruime omtrek van de bestaande woning, daarbij wordt ruimte gelaten tussen de woning en het bouwvlak.

Aan de westzijde van de bestaande woning worden aan de straat Huurlingsedam vier woonkavels gesitueerd. In figuur 2.3 is met een gele vlak de globale situering van de vier woningen aangegeven ter hoogte van aanduiding WV-1. De 4 woningen betreffen allen seniorenwoningen. Dit betekent dat alle primaire woonruimtes als woonkamer, slaapkamer, badkamer, toilet en keuken op één bouwlaag - in dit geval de begane grond - aanwezig moeten zijn en dat op de verdiepingen derhalve slechts ruimten gerealiseerd mogen worden die niet dagelijks worden gebruikt.

Het oppervlak van de kavels bedraagt 275 m². Alle kavels worden ontsloten naar de straat Huurlingsedam. Per woning dienen 2,3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in totaal is de behoefte 10 parkeerplaatsen. Aan de voorzijde van de woningen is theoretisch ruimte om twee parkeerplekken op eigen terrein toe te voegen. In het gemeentelijk beleid wordt gesteld dat bij woningen zonder garage met een lange oprit in theorie 2 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd, welke voor 1 mag worden meegeteld. In dit geval betekent het dat bij de 4 woningen qua berekening uitgegaan wordt van 4 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen worden in de parkeerkoffer opgenomen. Door de realisatie van 4 plekken op eigen terrein en 9 in openbaar gebied wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.



Figuur 2.3: toekomstige nieuwe kavels en de parkeerplaatsen

Hoofdstuk 3 Toets aan beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en regelgeving

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De SVIR schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk met ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De SVIR richt zich op de volgende 3 streefdoelen waar de 13 nationale belangen onder vallen:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland
- Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid
- Waarborgen kwaliteit leefomgeving

De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en over programmering te worden voorkomen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3 Bro).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kembeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

3.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er

op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij voorliggend plan worden vier nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen bij voorliggend plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, geactualiseerd op december 2018, vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomst bestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie in het kader van een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland zeven ambities gedefinieerd. Om deze ambities naar beleid te kunnen vertalen is er per ambitie een aanpak geformuleerd.

1. Energietransitie
 - a. Het streven naar een versnelde energietransitie doormiddel van het gericht vergroten van het aandeel duurzame energie dat past binnen de Gelderse kwaliteiten.
2. Klimaatadaptatie
 - a. Het streven naar een klimaatbestendige regio doormiddel van het hanteren van toekomstgericht klimaatbeleid dat risico's en kansen van de regio in beeld brengt.
3. Circulaire economie
 - a. Het streven naar een afvalloze provincie doormiddel van voortvarend en innovatief circulair beleid.
4. Biodiversiteit
 - a. Het streven naar versterkte biodiversiteit doormiddel van stimulerend en beschermend beleid om zo de kwaliteiten van het landschap en natuurgebieden te behouden.
5. Bereikbaarheid
 - a. Het streven naar duurzame en innovatieve bereikbaarheid van de provincie passend bij de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat
 - a. Het streven naar het verbeteren van het vestigingsklimaat doormiddel van een duurzame, dynamische en economisch toegankelijke aanpak.
7. Woon- en leefomgeving
 - a. Het streven naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat doormiddel van het stimuleren van innovatie en duurzaamheid in bestaande woonwijken om klimaat neutraliteit te behalen.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde, veilige, schone en welvarende leefomgeving. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. Ter bevorderen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving gaat de provincie meer inzetten op innovatie en duurzaamheid om deze aspecten toekomstbestendig te maken. Bij ruimtelijke initiatieven is het de uitdaging om een match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen.

Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'functies van water' waarbinnen gedeputeerde staten nadere eisen kunnen stellen (indien noodzakelijk). Daarnaast zijn in de regels van de verordening voorwaarden opgenomen voor het toevoegen van woningen.

Wonen

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken 2017-2027

Met de uitkomsten van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio. Dit heeft ertoe geleid dat een nieuwe woonagenda is vastgesteld. De verdergaande huishoudensgroei, individualisering, ontgroening en vergrijzing leiden tot een andere woningbehoefte. Om te kunnen voorzien in de veranderende vraag naar woningen en type woningen, is flexibiliteit en duurzaamheid een belangrijk punt in de woonagenda. Een agenda waarin ruimte wordt geboden aan de huidige versnellingsbehoefte, maar waarin ook verantwoordelijkheden worden genomen richting de onzekerheden van de toekomst.

Er zijn vier thema's uit de analyse en ambities gekomen op basis waarvan nadere afspraken zijn gemaakt:

1. de bestaande woningvoorraad; de woningvoorraad is aan het verouderen en de grote voorraad aan eengezinswoningen begint steeds meer uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking;
2. duurzaam en flexibel; duurzaam is een must, onder andere het duurzaam inspelen op vergrijzing en ontwikkelingen wonen-zorg. In het kader van flexibiliteit moeten woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en er kan voorzien worden in flexibele/tijdelijke woningen;
3. diverse woonmilieus; niet meer van hetzelfde toevoegen, maar meer diverse woonmilieus;
4. 'verantwoord versnellen': programmering en afstemming; door de crisis is een achterstand in het aantal woningen opgelopen.

Met bovenstaande in achtneming is voor de gemeente Wijchen een richting aangegeven voor het realiseren van 1.100 woningen.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Onderhavig plan betreft de realisatie van vier seniorenwoningen op een inbreidingslocatie. Doordat de woningen een maximale bouwhoogte van 8 meter krijgen, is het mogelijk om op de verdieping slaapkamers te realiseren. Hierdoor zijn de woningen flexibel inzetbaar voor diverse doelgroepen. Het plan is in overeenstemming met de woonagenda en daarmee met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal plan stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020

Het regionaal plan stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020 is vastgesteld op 24 november 2005. De gemeente Wijchen werkte hier met 19 andere gemeenten samen in de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen. Volgens het plan wil de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, internationale concurrerende regio Arnhem Nijmegen. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven'. Dit Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

De ontwikkeling van de woningen in het plangebied (wat valt in Wijchen-Oost) is opgenomen in paragraaf 1.5 Lokaal: stimuleren en faciliteren. De doelstelling wordt als volgt beschreven: 'De (her)ontwikkeling van deze stadspoorten rond Arnhem en Nijmegen zijn belangrijke elementen in de beeldvorming, en daarmee van het imago van stad en regio. In combinatie met nieuwe stations RegioRail zijn dit gebieden met ruimte voor gevarieerde combinaties van werken, en in een aantal gevallen ook woon-werkcombinaties, leisure en voorzieningen. Nieuwe perspectieven bieden Wijchen-Oost, Winkelsteeg, Waalsprong ed. Dergelijke werkmilieus aan de stadsrand - zo mogelijk in combinatie met woningbouw en voorzieningen - geeft de stad een nieuw gezicht aan haar bewoners en bezoekers'.

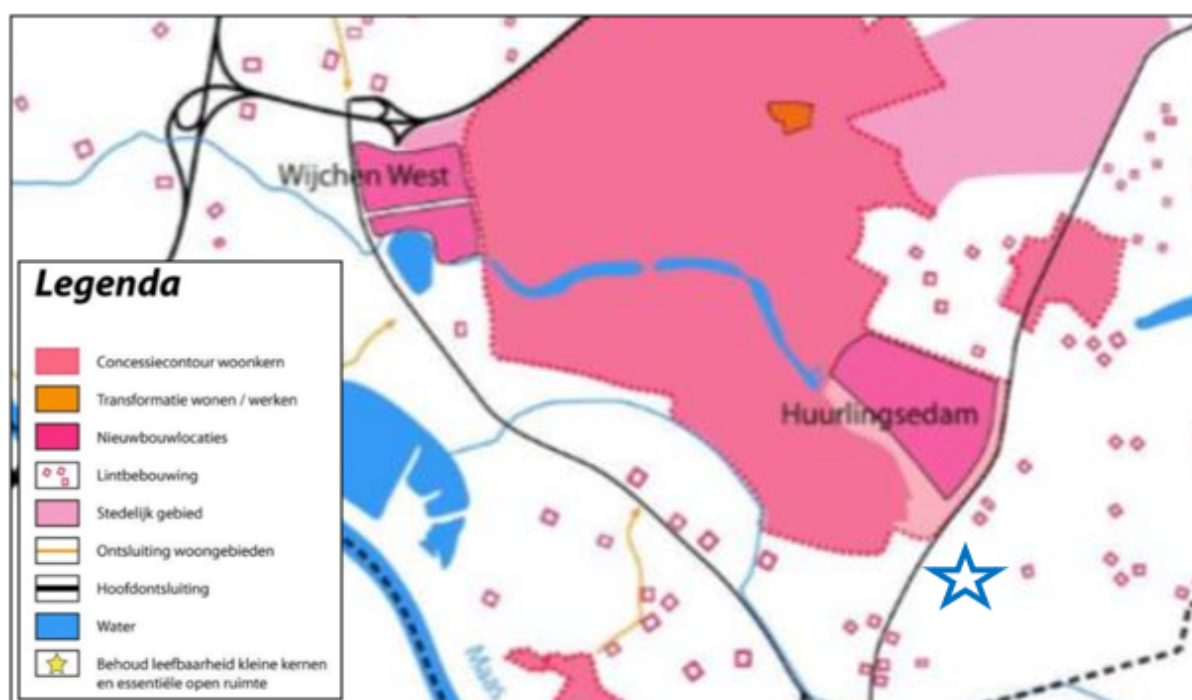
Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde ambities voor Wijchen-Oost. Er is hier ruimte voor de combinatie van woningbouw en voorzieningen. De voorgenomen bouw van vier seniorenwoningen is in lijn met dit regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen 2009

De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld die op 2 juli 2009 is vastgesteld. Met de structuurvisie heeft de gemeente een instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.



Figuur 3.1 Woondoelestellingen gemeente Wijchen (bron: structuurvisie Wijchen)

Het plangebied is op de structuurvisie kaart, zie figuur 3.1 gesitueerd binnen het vlak "Nieuwbouwlocaties" (Huurlingsedam). In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeisput doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan 32.000 inwoners in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam. In hoofdstuk 13.5 (Wonen) en 13.9 (Woon- en leefomgeving) van de structuurvisie staan enkele passages die direct invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheid in het plangebied.

Om de doelstellingen ten aanzien van wonen te realiseren wordt gekozen voor een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's. Met betrekking tot wonen wordt bij twee uitleglocaties, Huurlingsedam en Wijchen West met name ingezet op het ontwikkelen en afronden van twee grootschalige uitbreidingslocaties waarbij deze doelstellingen gelden.

Doorwerking in het onderhavige plan

De structuurvisie heeft twee gebieden aangewezen voor grootschalige woningbouw ontwikkelingen. De wijk Huurlingsedam betreft één van deze twee locaties en het plangebied maakt onderdeel uit van de Huurlingsedam. Daarnaast richt de structuurvisie op woningen waaraan een tekort aan huisvesting in de gemeente Wijchen aanwezig is. Seniorenwoningen is een

type woning waar een tekort aan is. Het onderhavige plan past derhalve binnen het beleid van de Structuurvisie Wijchen 2009.

Woonvisie 2025 Gemeente Wijchen

De Woonvisie 2025 biedt voor het gemeentelijke woonbeleid een kwantitatief en kwalitatief kader voor de realisatie van woningen tot het met 2025. Nu de jaren van onophoudelijke groei voorbij is komt in de gemeente Wijchen de focus meer op een 'passende kwaliteit van wonen voor iedereen' te liggen. Dat betekent dat het niet gaat om de realisatie van pure aantallen woningen maar om het realiseren van geschikte woningen voor alle doelgroepen. In Wijchen is extra aandacht nodig voor onder andere jongeren, starters en ouderen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor 'bewust wonen' waar het actief verhuizen naar een geschikte woning onder behoort en het realiseren van duurzame woningen. Bovendien vraagt realiseert de gemeente niet alle woningen zelf, maar laat deze opgave deels over aan de markt.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In het onderhavige plan worden 4 woningen binnen bestaand stedelijk gebied door een marktpartij gerealiseerd. Deze woningen betreffen seniorenwoningen. In seniorenwoningen zijn alle primaire leefruimten als (tenminste 1) slaapkamer, keuken, badkamer en woonkamer op één woonlaag aanwezig zodat 'vitale senioren' in de woningen kunnen blijven wonen. In het geval van de onderhavige grondgebonden woningen betreft dit de begane grond. Op de in verhouding kleine verdieping liggen uitsluitend leefruimten die niet nodig zijn voor de dagelijkse woonrituelen. Onderhavig plan voldoet derhalve aan de wens uit de Woonvisie om; woningen voor ouderen te realiseren, bewuste woningen te realiseren (bewoners kunnen in de woningen blijven wonen) en om het realiseren van de woningen aan de markt over te laten. Daarnaast is het aantal woningen geschikt voor ouderen in de wijk Huurlingsedam nog relatief laag. Het onderhavige plan past derhalve binnen het beleid van de Woonvisie.

Kleinschalige woningbouwinitiatieven Wijchen

De gemeente Wijchen heeft besloten om tot 2025 een woningcontingent van 80 woningen te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Een woningbouwinitiatief bestaat uit maximaal 4 woningen. De gemeente heeft hiervoor beoordelingscriteria vastgesteld die uit de volgende twee hoofduitgangspunten bestaan: ruimtelijke kwaliteit en behoefte.

Doorwerking in het onderhavige plan

Beoordelingskader ruimtelijke kwaliteit:

- a. onderhavig plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied;
- b. onderhavige plan maakt geen gebruik van het functieveranderingsbeleid;
- c. in onderhavig plan is geen sprake van een monument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;

Behoefte:

- d. het woningbouwplan past binnen de behoefte zoals omschreven in de woonvisie. Er worden namelijk seniorenwoningen gerealiseerd geschikt voor senioren;
- e. onderhavig plan draagt bij aan diversificatie van het woningaanbod in de wijk Huurlingsedam. De wijk beschikt namelijk over een relatief beperkt aantal seniorenwoningen. Daarnaast worden de seniorenwoningen op een centrale locatie in de wijk gerealiseerd, waardoor de bewoners bij de wijk worden betrokken;
- f. zicht op realisatie is in beeld;
- g. het gaat niet om een tijdelijk concept.

Conclusie

Omdat het plan voldoet aan beoordelingskader 'Kleinschalige woningbouwinitiatieven' heeft de gemeente besloten medewerking te verlenen aan onderhavig plan.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bovendien dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden indien gebouwen worden gerealiseerd voor menselijk verblijf.

In het plangebied wordt op een deel van gronden die in de huidige situatie in gebruik zijn voor agrarische doeleinden (weiland) aangewend voor seniorenwoningen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve verplicht. Ten behoeve van het onderhavige plan is een onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie bodemonderzoek

Verkenkend bodemonderzoek

In opdracht van IM-RO Holding B.V. is in 2018 door Lycens B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Huurlingsedam 64 te Wijchen. De aanleiding van onderhavig onderzoek is de beoordeling van het verkennend bodemonderzoek door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage I.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging en herinrichting van de locatie.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, onzes inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als 'onverdacht' beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde verhoogde concentraties aan barium en koper in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten concentraties (grondwater) geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herinrichting van de locatie.

Aanvullend bodemonderzoek

In opdracht van IM-RO Holding B.V. is in 2022 door Lycens B.V. een extra verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Huurlingsedam 64 te Wijchen. De aanleiding van onderhavig onderzoek is de aanvulling van druppelzones op het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek door Lycens B.V. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 7.

Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de druppelzones die aanwezig zijn op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in de grond te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herontwikkeling.

Op grond van de beschikbare gegevens (resultaten vooronderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Conclusie

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de druppelzones. Uit de resultaten van het verkennend asbest in bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, onzes inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van de locatie.

De gestelde hypothese dat de druppelzones ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'verdacht' kan worden aangemerkt is enkel juist gebleken in druppelzone 3. Het gewogen gehalte asbest (2,4 mg/kg d.s.) vormt echter geen

belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie. Voor druppelzones 1, 2 en 4 is de verdachte hypothese niet juist gebleken aangezien geen asbest is aangetoond.

4.2 Water

In de waterparagraaf van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Bro. In deze paragraaf wordt uiteengezet in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding en de waterveiligheid. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen van de waterhuishoudkundige doelstellingen.

Beleid

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel provincie, waterschap als gemeente stellen waterbeleid vast.

Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. 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 riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Waterwet vergunning af voor lozing van op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. De gemeente is verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Op grond van de Waterwet (art. 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden geleverd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen dan wel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap. Daarnaast heeft de gemeente op grond van de Wet milieubeheer (art. 10.33) de zorgplicht voor het verzamelen en transporteren van het stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt, naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet.

Huidig watersysteem

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in afwateringsgebied Citters 1 en in peilvak CIT02b met een streefpeil van +5,50 m NAP. De waterpeilen worden gereguleerd door een stuw ter hoogte van de Ruffelseweg/Nieuwe Lagestraat met een stuwpeil van +5,40 m NAP. Ten zuiden van de bestaande nieuwbouw (Hurlingsedam fase 1) ligt een brede waterpartij die onderdeel uit maakt van het Wijchens Meer en betreft een zogenaamde A-watergang. Deze waterpartij is bij de ontwikkeling van fase 1 vergroot met 2,5 ha. In de wijk 'Hurlingsedam (fase 1)' liggen twee lange wadi's die het overtollige water bij een regenbui uit de wijk vasthouden. Deze wadi staan grotendeels droog en na een regenbui is na 24 uur het water weer in de bodem geïnfiltreerd of afgevoerd. Deze wadi's zijn overigens op de legger van het waterschap onterecht afgebeeld als B-watergangen.



Figuur 4.1: Uitsnede legger waterschap Rivierenland

Grondwater

De grondwaterstand ten tijde van het bodemonderzoek (Bijlage I Bodemonderzoek behorend bij de toelichting van dit bestemmingsplan) is waargenomen op circa 5,2 m+NAP. In de boorprofielen zijn plaatselijk sporen van roest waargenomen rond 7,95 m+NAP en 6,7 m+NAP. Dit duidt erop dat de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) waarschijnlijk hoger ligt dan de waargenomen grondwaterstand tijdens het bodemonderzoek. 7,95 m+NAP is erg hoog, een grondwaterstand van 6,7 m+NAP is meer aannemelijk.

Op figuur 4.2 is een kaart te zien met de GHG rondom het plangebied. Dit onderschrijft de resultaten van het bodemonderzoek, waarbij wordt uitgegaan van een GHG van 6,7 m+NAP.



Figuur 4.2: Uitsnede kaart GHG rondom het plangebied

Rioleringsstelsel

Zowel in de Mandenmaker als in de Huurlingsedam (straat) ligt een openbaar afvalwaterriool waarop kan worden aangesloten. Iedere woning dient over een afzonderlijke afvalwateraansluiting te beschikken. Hemelwater moet in het plangebied zelf worden opgevangen en verwerkt door bijvoorbeeld infiltratie. De bestaande woning aan de Huurlingsedam 64 is op het openbare afvalwaterriool in de Huurlingsedam aangesloten.

Beoogde situatie

Rioleringsstelsel

Afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool langs de bestaande wegen. Hemelwater wordt in het plangebied opgevangen en verwerkt (infiltreren). Om onder vrijverval op het vuilwaterriool in de Huurlingsedam aangesloten te kunnen worden, moet het laagstgelegen lozingstoestel (schroepput, toilet, spoelbak, enz. minstens 0,15 m boven het straatpeil van de Huurlingsedam komen te liggen. Bij het vaststellen van het bouwpeil hiermee rekening houden. De 4 nieuwe woningen voeren het afvalwater af naar het vuilwaterriool in de Huurlingsedam (weg). De bestaande woning aan de Huurlingsedam 64 behoudt de afvalwaterafvoer naar het afvalwaterriool in de Huurlingsedam (weg).

Wateroverlast ontwatering/drooglegging

Bij de inrichting van Huurlingsedam fase 1 en 2 is de inrichting van het plangebied afgestemd op de geohydrologische situatie ter plaatse. Omdat onderhavig plan een inbreidingslocatie betreft gaan wij er van uit dat deze gegevens ook voor het onderhavige plangebied gebruikt kunnen worden.

Op basis van geplaatste boringen, de aangetroffen grondwaterstanden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) vanuit het MORIA-model zijn weg- en vloerpeilen bepaald. Om aan de ontwateringseis te voldoen wordt het minimale wegpeil 7,20 meter +NAP zodat wordt aangesloten op de omliggende wegen. Het maaiveld ligt conform de AHN reeds tussen de 7,4 tot 8,6 meter +NAP.

De GHG mag niet hoger staan dan 1,00 m onder vloerpeil begane grond, 0,70 m onder straatpeil en 0,50 m onder groenvoorzieningen. De GHG bevindt zich op circa 6,7 m+NAP. Als wordt uitgegaan van een gemiddelde maaiveldhoogte van circa 8,2 wordt voldaan aan de eis van 1 meter onder vloerpeil (er is zelfs nog 0,5 meter speling). De aangenomen GHG van 6,7 m+NAP voldoet aan deze standen. In het plan zijn uit voorzorgmaatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen.

Zo wordt een wadi in het plan toegevoegd, alsmede verschillende bomen, onderbeplanting en gras. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende soorten bakstenen, klinkers en keien, in plaats van asfalt. Ook worden graskeiblokken gebruikt. Hemelwater infiltreert makkelijk bij deze soort bestrating. Molgoten begeleiden het hemelwater naar het groen waar het kan infiltreren.

Om iets te kunnen zeggen over drooglegging, is het zomerpeil van het oppervlaktewater maatgevend. Het zomerpeil bedraagt 5,50 m+NAP. Op basis hiervan wordt bepaald of de beoogde planhoogte aan de drooglegging voldoet. Het zomerpeil mag niet hoger staan dan 1,30 m onder vloerpeil begane grond, 1,00 m onder straatpeil en 0,70 m onder groenvoorzieningen. 1,3 meter onder vloerpeil komt neer op circa 6,9 m+NAP uitgaande van een maaiveldhoogte van circa 8,2 m+NAP. Aangezien het zomerpeil 5,5 m+NAP is wordt de 6,9 m+NAP niet overschreden.

Toename van verharding

In het onderhavige plan worden 4 seniorenwoningen gerealiseerd. De onderstaande tabel geeft de verhardingstoename weer.

Verharding	Hoeveelheid (m ²)
Woningen (200 m ² per woonkavel)	800 m ²
Parkeerkoffer	350 m ²
Totaal	1.150 m ²

Waterbergingsopgave

Gezien er niet op oppervlaktewater geloosd wordt of het gebied binnen 100 meter van oppervlaktewater zich bevindt zijn er, conform beleid waterschap, geen verplichtingen ten aanzien van de inrichting van de waterberging. De initiatiefnemer is vrij zelf te bepalen op welke wijze de noodzakelijke berging wordt gedimensioneerd, op voorwaarde dat het particuliere hemelwater op het particuliere terrein wordt verwerkt (geïnfiltreerd) en niet in de woningen terecht komt.

De gemeente heeft geen bergingseisen voor particulier terrein, maar wél voor de (toekomstige) openbare ruimte. Voor de openbare ruimte geldt dat een bui T=5+10% volgens Buishand & Velds in de infiltratievoorziening geborgen moet kunnen worden waarbij het waterpeil in de infiltratievoorziening niet hoger mag komen te staan dan 0,10 m beneden de bovenkant van de voorziening. Bij een bui T=10+10% volgens Buishand & Velds mag het water in de infiltratievoorziening tot aan de bovenkant komen te staan. Het hemelwater van de achterzijde van de vier geschakelde woningen wordt afgevoerd langs de Huurlingsedam naar de (toekomstige) openbare infiltratievoorziening (wadi).

Het hemelwater van de voorzijde van de vier geschakelde woningen wordt naar de particuliere infiltratievoorzieningen op eigen particulier terrein afgevoerd. Het hemelwater van de Huurlingsedam 64 zelf wordt op het eigen particuliere terrein verwerkt (geborgen en geïnfiltreerd).

Als de parkeerkoffer openbaar gebied wordt (gemeente-eigendom), dan moet hiervoor een afzonderlijke openbare waterberging worden gerealiseerd (op toekomstig gemeente-eigendom). Voor de 4 nieuwbouwwoningen moet ook een afzonderlijke particuliere waterberging worden gerealiseerd. De openbare en particuliere waterbergingen mogen niet met elkaar in verbinding staan. De openbare waterberging moet bovendien vanaf het openbaar gebied kunnen worden onderhouden. Als de grond met de bestemming Groen openbare gemeentegrond wordt, dan mogen de particuliere terreinen hier geen hemelwater naartoe afvoeren.

Watertoets

De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer de waterbeheerder (in dit geval waterschap én gemeente) in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming betreft. Het watertoetsproces verplicht de initiatiefnemer om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop is omgegaan met de inbreng van de waterbeheerder. De waterparagraaf is daar de samenvatting van. De uitvoering van de digitale watertoets (Bijlage 6) leverde de volgende conclusie op:

Wij adviseren positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met natuur en waterberging. Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Conclusie

Indien rekening wordt gehouden met de maatregelen in deze watertoets vormt het aspect water geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 Erfgoed

4.3.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Gemeente Wijchen

Gemeenten dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan altijd rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft voor het eigen grondgebied beleid vastgesteld in de vorm van een 'archeologische beleidskaart'. Het plangebied heeft op deze kaart een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. Binnen deze bestemming dient een onderzoek uitgevoerd te worden indien graafwerkzaamheden plaats vinden met een groter oppervlak dan 60 m².

Daar is in het onderhavige plan sprake van. Er is dan ook een onderzoek uitgevoerd in de vorm van een proefsleuven onderzoek. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie archeologisch onderzoek

De vondsten duiden op de aanwezigheid van een vindplaats. Het gaat hierbij om vondstmateriaal dat geïnterpreteerd is als nederzettingafval dat zich niet meer in primaire context bevindt maar door egalisatie en erosie is verplaatst. Dit vondstmateriaal is vrijwel uitsluitend in een opgevulde depressie is gevonden. Ter plaatse van het hoogste deel van het plangebied is het bodemprofiel tot de BC-horizont of tot in C-horizont verstoord. Dit wordt als reden gezien dat de nederzettingssporen, die juist op dit deel verwacht werden zijn verdwenen. Nederzettingssporen worden behoudens diepe kuilen of waterputten worden in het plangebied niet meer verwacht.

Omdat geen archeologische waarden meer worden verwacht, kan het gebied door de gemeente worden vrijgegeven. De dubbelbestemming archeologie wordt ter plaatse van het plangebied niet meer opgenomen. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.3.2 Cultuurhistorie

In de visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011) zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebuit.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

1. werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland

De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. De provincie beoogt hiermee de identiteit van de Gelderse regio's te behouden door cultuurhistorische elementen herkenbaar te maken en in stand te houden. Daarnaast zet ze in op een constante ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden door uitvoering te geven aan programma's en projecten.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig. De bebouwing in het plangebied zijn niet aangewezen als (rijks)monument en het betreffen geen (bijzondere) karakteristieke gebouwen. Daarnaast zijn ook in de (directe omgeving) geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden ook niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Ten behoeve van het onderhavige plan is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd inclusief veldbezoek. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie weergegeven. Het gehele onderzoek is als bijlage opgenomen.

Conclusie QuickScan flora en fauna onderzoek

De voorgenomen activiteiten worden gezien als 'ruimtelijke ontwikkeling'. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties', als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en (beschermde) grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingslocatie, nestelen er vogels in de te slopen bebouwing, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de te slopen woning. Het plangebied vormt een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten.

Van de meeste vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Er nestelen echter ook huismussen in de bestaande woning. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd en vernield worden. Om de functie van de woning voor huismussen exact in beeld te krijgen is aanvullend onderzoek in het voorjaar verplicht.

Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezet, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om rekening te houden met de ecologie van deze soorten en geen amfibieën in winterrust te storen en geen nesten met jonge grondgebonden zoogdieren te beschadigen/vernielen.

De woning lijkt qua bouwwijze en staat van onderhoud, geschikt als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuissoorten

als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing beschadigd en vernield worden. Omdat de aanwezigheid van een verblijfplaats op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten kan worden, is nader onderzoek naar de functie van de woning voor vleermuizen verplicht. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol.

Het plangebied behoort niet tot het Natuurnetwerk Nederland en ligt op enige afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Nader soortenonderzoek, conclusie

In 2019 is het erf aan de Huurlingsedam 64 te Wijchen onderzocht op de aanwezigheid van nestelende huismussen en steenuilen en de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen. Uit het onderzoek kwam naar voren dat huismussen in het dakvlak van de bestaande woning nestelen (drie nesten). De huismussen vormen geen belemmering aangezien de woning behouden zal blijven. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in de bebouwing en er nestelen geen steenuilen in het plangebied. Het onderzoek is conform de toepasbare onderzoeksprotocollen (vleermuizen, huismus, steenuil) uitgevoerd onder gunstige weersomstandigheden. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Naast de hier gestelde conclusies is de wettelijke zorgplicht te allen tijde van toepassing.

4.5 Geluid, weg- en spoorlawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verzorgingstehuizen etc.), die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden.

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg of spoor in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

In situaties waarbij de Wgh niet van toepassing is (bijvoorbeeld rondom 30 km/u wegen of bij bedrijven die niet zijn gelegen op Wgh-gezoneerde bedrijventerreinen) is de bescherming tegen geluid in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het kader van "een goede ruimtelijke ordening" geregeld.

Geluidsgevoelige objecten

In het onderhavige plan worden geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Er dient derhalve te worden beoordeeld of deze objecten zijn gelegen binnen de onderzoekszone van geluidsbronnen.

De geluidbelasting op de voorgevels van de woningen is hoger dan de voorkeurswaarde Wgh, is 52 dB. Maar er is wel sprake van een goed leef- en woonklimaat, omdat in het kader van het Bouwbesluit de minimale eisen gelden van een geluidwering van de gevels van 20 dB. Gezien de verwachte gevelbelasting (zonder aftrek) wordt geadviseerd om een akoestisch onderzoek te verrichten naar de gevelmaatregelen en de voorzieningen af te stemmen op de gevelbelasting (zonder aftrek artikel 110g) min 33 dB. In de voorliggende situatie betekent dit een gevelgeluidwering van 24 dB. In de regels is in artikel 5.3.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

Geluidsbronnen

In de omgeving zijn meerdere wegen gelegen die mogelijk relevant zijn voor het onderhavige plan. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km/u gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden. Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel beschouwd en is ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

De wegen in de omgeving waar harder gereden mag worden dan 30 km/u betreft de Huurlingsedam en de N324. De N324 betreft een autoweg met 2 rijstroken. Voor deze weg geldt een onderzoekszone van 250 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 300 meter. Het plangebied grenst aan de Huurlingsedam en bevindt zich derhalve binnen de onderzoekszone van 200 meter. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk. In dit onderzoek zijn, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook de omliggende 30 km/u wegen meegenomen.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied gelegen is in een 30 km/h zone, dit betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder er geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelasting. In het kader van

een goede ruimtelijke ordening is de weg Huurlingsedam opgenomen in dit onderzoek.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Huurlingsedam is maximaal 52 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen indien getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat er geen sprake is van een gezoneerde weg, zijn de eisen van de Wet geluidhinder niet van toepassing, gesteld wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd, een procedure hogere waarde is niet aan de orde.

4.6 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer is één van de maatregelen 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 betekende 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:

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- 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.

Bij ieder ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden, met andere woorden het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Doorwerking in het onderhavige plan

In het plangebied worden vier woningen gerealiseerd. Dit betekent dat het onderhavige plan ruim past binnen de kaders van het besluit NIBM. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Naast de effecten van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit, moet worden bezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een 'goed woon- en leefklimaat' ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een 'goed woon- en leefklimaat' zijn verschillende bronnen onderzocht (RIVM, NSL en Atlas Leefomgeving). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de verscheidene bronnen blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof PM10 & PM 2,5 en stikstofdioxide NO² ter plaatse van het plangebied ver onder de wettelijke norm zit. In 2015 bedraagt de achtergrondbelasting respectievelijk 18,3 µg/m³, 11,7 µg/m³ en 17,8 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³ voor PM10 en NO² en 25 µg/m³ voor PM2,5.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wro, dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering'

Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringsslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Doorwerking in het onderhavige plan

Type omgeving

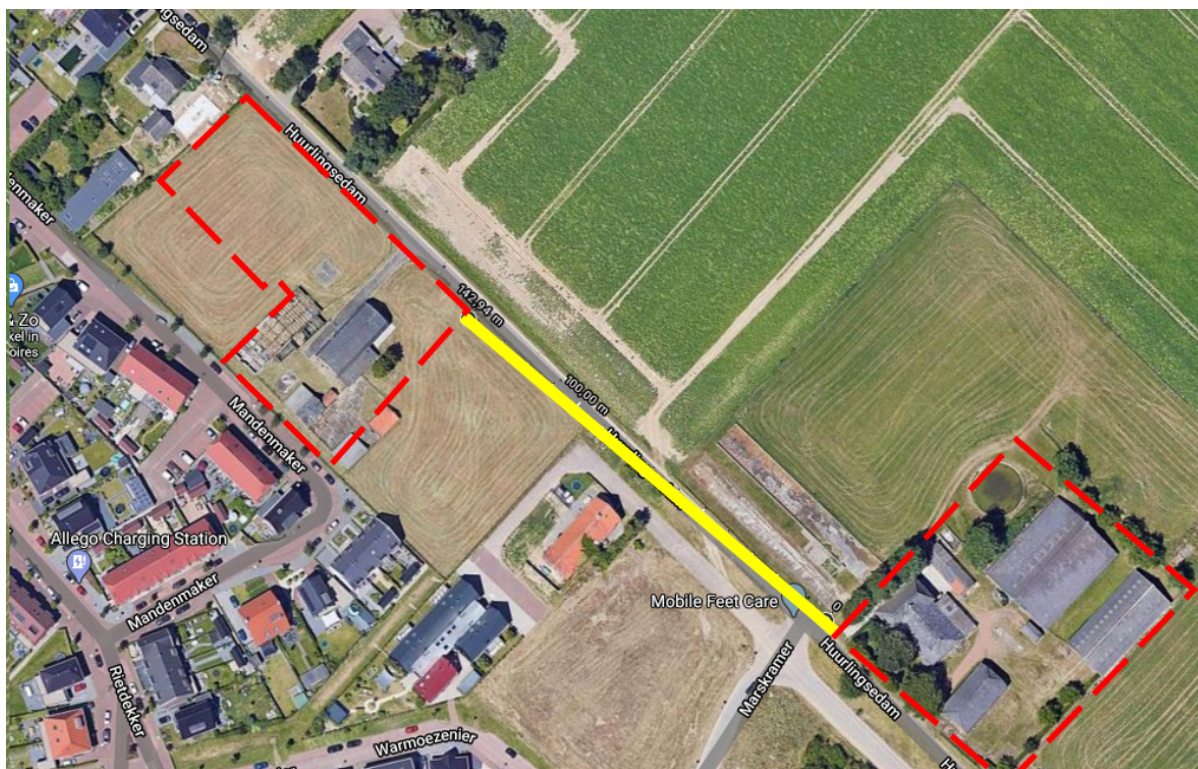
De omgeving typeert zich als een rustige woonwijk. Hierdoor kunnen de richtafstanden niet met 1 stap worden verkleind.

Milieuhinder gevoelige functie of milieubelastende activiteit

Woningen betreffen milieuhinder gevoelige objecten. Bij de realisatie van de woningen dient derhalve rekening te worden gehouden met de bestaande milieubelastende activiteiten in de omgeving. Deze bedrijven mogen namelijk niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd en ter plaatse van de te realiseren woningen dient sprake te zijn van een 'goed woon- en leefklimaat'. Woningen betreffen geen milieubelastende activiteit. De invloed van de woningen op de omgeving hoeft derhalve niet te worden beoordeeld.

Omliggende functies met milieuzoneringen

De omgeving kenmerkt zich als rustige woonwijk. De woonwijk bestaat, logischerwijs, uit woningen. In de omgeving is slechts één andere functie gelegen. Aan Huurlingsedam 33 is een agrarische onderneming in de vorm van een melkveehouderij gelegen.



Figuur 4.3: Afstand milieuzonering (bron: Google maps)

Onderhavig plan als milieuhinder gevoelige functie

Als gevolg van de realisatie van de woningen mag de melkveehouderij niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd. Bovendien dient ter plaatse van de woningen sprake te zijn van een 'goed woon- en leefklimaat'. Voor agrarische bedrijven is niet de VNG-publicatie leidend maar de 'Wet geurhinder en veehouderij' (en het Activiteitenbesluit). Conform wetgeving bedraagt de minimale afstand tussen een gevoelig object in de bebouwde kom en een melkveehouderij minimaal 100 meter. Naast de wettelijke norm bedraagt de norm van de VNG-publicatie voor een dergelijke veehouderij eveneens 100 meter. De afstand tussen de grens van het onderhavige plangebied en het bouwvlak van de melkveehouderij bedraagt circa 142 meter. De wettelijk aan te houden afstand wordt derhalve niet overschreden. Hiermee is ook sprake van een 'goed woon- en leefklimaat' ter plaatse van de te realiseren woonfuncties.

Ter plaatse van de melkveehouderij is een ruimtelijke procedure gaande in de vorm van bestemmingsplan 'Huurlingsedam Fase 3' waarbij het agrarische bedrijfsperceel herbestemd wordt tot wonen. Het ontwerp is in september 2021 ter inzage gelegd en het plan zal naar verwachting begin 2022 vastgesteld worden. Dit zou betekenen dat de agrarische functie komt te vervallen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vorm geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke

stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de I0-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Doorwerking in het onderhavige plan

Aan hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In navolgende afbeelding is de risicokaart weergegeven. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Ook is er informatie opgenomen over risico's van luchtvaartongevallen, ongevallen op het wegen-, spoorwegen- en waterwegennet en overstromingen met water en dergelijke.



Figuur 4.4: uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. De meest in de nabijheid gelegen risicobron betreft de N324. De afstand tot deze weg bedraagt circa 300 meter. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de handleiding risicoanalyse transport (HART) (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen ligt. Daarnaast betreft de N324 (Graafseweg) op grond van de risicokaart en gegevens van Rijkswaterstaat geen route voor gevaarlijke stoffen. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet benodigd. De volgende risicobron betreft de Mixed Hockeyclub Wijchen op een afstand van circa 950 meter waar een propaantank is gelegen. De veiligheidsafstand voor deze propaantank bedraagt op grond van het Activiteitenbesluit slechts 25 meter.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9 MER-toets

De voorgenomen ontwikkeling maakt een toevoeging van vier wooneenheden binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft de m.e.r. aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het m.e.r. moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Toetsing van het onderhavige plan

Kenmerken van de activiteit

Het plan omvat een stedelijke ontwikkeling in de vorm van de realisatie van maximaal vier woningen in bestaand stedelijk gebied en blijft daarmee ver onder de vorenstaande genoemde drempelwaarden. Gelet op het beperkte bouwplan kan worden gesteld dat het onderhavige plan niet gepaard gaat met een grote toename aan verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande milieubelasting ten opzichte van de referentiesituatie. De effecten van het onderhavige plan ten aanzien van onder andere de aspecten 'bodem', 'flora en fauna', 'erfgoed' en 'water' zijn onderzocht en worden aanvaardbaar geacht.

Plaats waar de activiteit plaatsvindt (ligging ten opzichte van gevoelige gebieden)

Het plangebied ligt in de bebouwde kom, omgeven door met name woningen en buitengebied. Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden wordt in het uitgevoerde ecologische onderzoek het volgende opgemerkt:

Natura-2000 & GNN

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk (Natuurnetwerk Nederland) en ligt op enige afstand van gronden die tot Natura2000 behoren. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

De samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie)

De voorgenomen ontwikkeling betreft een op zichzelf staande ontwikkeling en heeft geen samenhang met andere activiteiten in de omgeving.

De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen

De mogelijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het onderhavige plan hebben betrekking op de aspecten 'bodem', 'flora en fauna', 'erfgoed' en 'water'. Ter onderbouwing van de milieukundige haalbaarheid van het onderhavige plan is naar al deze aspecten onderzoek verricht. Op grond van deze onderzoeken is aangetoond dat het onderhavige plan milieukundig uitvoerbaar is en dat effecten op het milieu aanvaardbaar zijn.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in de m.e.r. onder D 11.2. De realisatie van de voorgenomen ontwikkeling blijft weliswaar onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van de nieuwe wetgeving is alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk wordt geacht. De gemeente Wijchen dient voor de publicatie van het onderwerp bestemmingsplan een besluit nemen dat het uitvoeren van een MER niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 is de gemeente verplicht, op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet, tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van meerdere woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

In het 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.

Het onderhavige plan wordt in het kader van het vooroverleg aan de belanghebbende instanties toegezonden.

Inspraak

In het kader van inspraak wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze perioden kan één ieder zijn of haar reacties indienen.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

6.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan is vervat in planregels, een verbeelding en een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn conform de RO-standaarden 2012 onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De systematiek van de regels en de verbeelding is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Huurlingsedam, fase 2'.

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.2 Toelichting op de regels

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2: De bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komen de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen 1' en 'Wonen 2' voor.

Groen

De bestemming 'Groen' ligt over de overige gronden. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor plantsoenen, groenstroken, speelvoorzieningen, paden en in- en uitritten. De bebouwingsmogelijkheden binnen 'Groen' zijn beperkt.

Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden, alsmede voor parkeer- en groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. De bebouwingsmogelijkheden binnen 'Verkeer' zijn beperkt.

Wonen 1

De bestemming 'Wonen' is gericht op de woonfunctie, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroep. Binnen deze bestemming zijn de vier seniorenwoningen toegestaan. De regeling omvat een ruim bouwvlak waarbinnen woningen zijn toegestaan met een relatief fors oppervlak op de begane grond zodat alle primaire ruimten in deze bouwlaag gerealiseerd kunnen worden. Het oppervlak van de verdieping is in verhouding tot de begane grond echter ingeperkt. In de regels is in

artikel 5.3.2 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Ook is in artikel 5.3.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat per woning 2,3 parkeerplaats gerealiseerd worden.

Wonen 2

Ter plaatse van de bestemming Wonen 2 is in de huidige situatie de bestaande woning gelegen. Binnen deze bestemming is een vrijstaande woning toegestaan met een maximum inhoud van 750 m³ dan wel de bestaande inhoud.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet erop toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het overgangsrecht voor bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor bouwwerken die bestonden of mochten worden gebouwd op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Bouwwerken die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan.

Het overgangsrecht voor het gebruik van gronden en bouwwerken dient ter vergroting van de rechtszekerheid voor gebruik dat bestond op het moment waarop dit plan in werking treedt en die afwijken van dit plan. Het opnemen van deze regel en de redactie daarvan is wettelijk voorgeschreven. Vormen van gebruik die al met het eerder geldende plan in strijd waren, vallen niet onder het overgangsrecht van het nu voorliggende plan.

Slotregels

Tenslotte geeft de slotregel aan onder welke naam de regels dienen te worden aangehaald.

