



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Klapstraat

Toelichting

Documenttitel: Bestemmingsplan Klapstraat
Toelichting

Status: Ter vaststelling

Datum: 11 december 2014

Projectnaam: Bestemmingsplan Klapstraat Wijchen

Projectnummer: BC4892

Opdrachtgever: Talis

Referentie: 140198

Auteur(s): F. Baarslag

Collegiale toets: J.W. Geuke

Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door: J.W. Geuke

Datum/paraaf vrijgave:

Klapstraat

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Vigerend planologisch kader	9
1.4 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 De bestaande situatie	13
2.1 Historie plangebied	13
2.2 Geleding tussen twee woonwijken	13
2.3 Bebouwing	14
2.4 Maatschappelijke voorzieningen	15
2.5 Verkeersstructuur	15
2.6 Groenstructuur	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Nationaal beleid	17
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Koersnota Verstedelijking	19
3.5 Gemeentelijk beleid	19
3.6 Planologische procedure	23
Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	25
4.1 Ontwikkelingsvisie Klapstraat - Wijchen	25
4.2 Stedenbouwkundige verdiepingsslag omgeving Klapstraat	25
4.3 Beeldkwaliteit	26
4.4 Stedenbouwkundig advies inzake fase 2	27
Hoofdstuk 5 Het plan	29
5.1 Eerste en tweede fase noordelijk deel	29
5.2 Eerste fase zuidelijke deel	30
5.3 Tweede fase zuidelijke deel	31
Hoofdstuk 6 Milieu	35
6.1 Bodem noordelijk plandeel	35
6.2 Bodem zuidelijk plandeel	36
6.3 Weg- en railverkeerslawaaï	36
6.4 Luchtkwaliteit	38
6.5 Bedrijven en milieuzonering	39
6.6 Externe veiligheid	40
6.7 Watertoets	42
6.8 Archeologie	46
6.9 Natuurbescherming & flora en fauna	48
Hoofdstuk 7 Juridisch plan	51
7.1 Planmethodiek en technische opzet	51
7.2 Toelichting op de planregels	51
Hoofdstuk 8 Financiële toelichting	53
Hoofdstuk 9 Maatschappelijke aanvaardbaarheid	55

9.1	Informatie	55
9.2	Overleg	55
9.3	Zienswijzen	55

Bijlagen

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Asbestonderzoek
Bijlage 3	Bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Groepsrisico berekening
Bijlage 6	Geohydrologisch onderzoek
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek (proefsleuvenonderzoek)
Bijlage 8	Notitie Archeologie
Bijlage 9	Ecologisch onderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door de herontwikkeling van het zorgcomplex De Elsthoof ten zuiden van de Passedwardsstraat te Wijchen en de realisatie van een tweetal appartementencomplexen ten noorden daarvan. Van de ontwikkelingen binnen het plan is eind 2013 de eerste fase gerealiseerd: de gebouwen Meander en Oogst.



Situatieschets 1e en 2e fase (bron: Jos van de Lindeloof, september 2013).

In 2009 is de realisatie van de eerste fase van dit project mogelijk gemaakt door middel van een projectbesluit. Er is voor de tweede fase gekozen een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin tevens de eerste fase (conform de verleende vergunning) wordt opgenomen. Op die manier kan voor het gehele complex één bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het doel van de herontwikkeling van het zorgcomplex en de zelfstandige woningen in het plangebied is de realisatie van een geïntegreerde woonzorgstructuur, die aan de hedendaagse wensen en voorwaarden is aangepast.

Het programma van de eerste en tweede fase bestaat uit:

Eerste fase:	Tweede fase:
46 appartementen	52 appartementen (zuid)
56 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen	24 wooneenheden begeleid wonen en ondersteuning (noord)
Circa 400 m ² ontmoetingsruimte	Huisartsen (en eventueel) apotheek (noord)
	100 m ² commercieel (netto)

Doel van dit bestemmingsplan

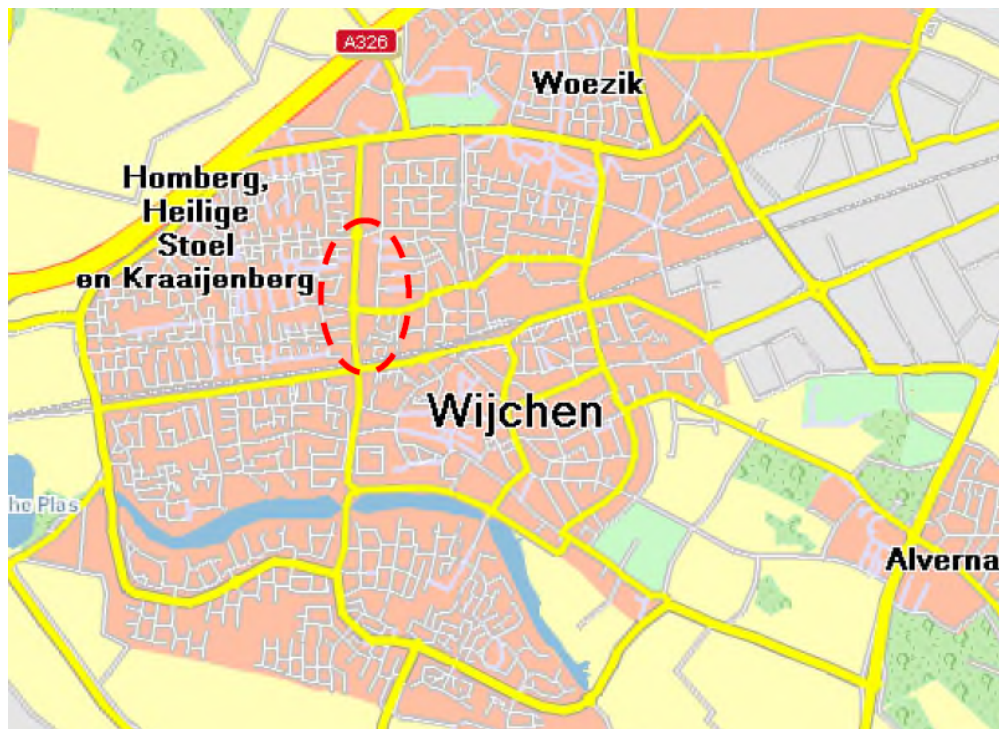
Het doel van dit bestemmingsplan is enerzijds het projectbesluit van de eerste fase om te zetten naar een bestemmingsplan en daarnaast een planologisch kader te creëren waarbinnen de realisatie van de

tweede fase van het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

Hierbij wordt opgemerkt dat de naam Elsthoof niet langer actueel is voor het gebied. Om die reden is gekozen voor de (meer algemene) naam "bestemmingsplan Klapstraat".

1.2 Plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in Wijchen, net ten noorden van de spoorlijn en ten oosten van de Klapstraat. Het plangebied is op te delen in twee gedeelten die door de Passedwardsstraat worden doorsneden. Het noordelijke deel van de gronden maakt deel uit van de bestaande groene zone langs de Klapstraat. Dit deel wordt begrenst door de Klapstraat aan de westzijde en een schoolgebouw aan de noordzijde.



Aanduiding plangebied binnen Wijchen.

De Buizerdstraat vormt aan de oostzijde de grens en de Passedwardsstraat de zuidelijke grens. Het zuidelijke deel van het plangebied ligt tussen de spoorlijn en de Passedwardsstraat in. De groenzone langs Klapstraat vormt de westgrens en de Elstweg de oostelijke begrenzing.

De gronden, die onderdeel zijn geweest van het projectbesluit voor de eerste fase van het plangebied, zijn thans ontwikkeld.



Luchtfoto plangebied, voormalige situatie.

1.3 Vigerend planologisch kader

Projectbesluit bouwplan eerste fase Klapstraat – De Elsthof te Wijchen

Voor het deel van het plangebied direct ten noorden en zuiden van de Passedwardsstraat is het 'Projectbesluit bouwplan eerste fase Klapstraat - De Elsthof te Wijchen' van kracht. Dit projectbesluit is door de gemeenteraad vastgesteld op 24 april 2008.

Ter plaatse is de realisatie van de eerste fase van de onderhavige herontwikkeling mogelijk gemaakt met appartementen, zorgwoningen en bijbehorende ondersteunende faciliteiten.

Bestemmingsplan Wijchen-Noord

Het bestemmingsplan Wijchen-Noord, vastgesteld 10 november 2011, is er op gericht dat de bestaande toestand wordt vastgelegd en dat voor nieuwe ontwikkelingen een separate planologische procedure wordt doorlopen. Omdat ten tijde van de ter visie legging van dit nieuwe bestemmingsplan de uitgangspunten van onderhavige ontwikkeling nog niet vast lagen, is de ontwikkeling niet in het plan Noord-Wijchen meegenomen.

Op de plankaart van het bestemmingsplan Noord-Wijchen zijn de gronden, die betrekking hebben op het voorliggende plan voor de Elsthof, aangewezen voor "Maatschappelijk (M)" en voor "Groen (G)". Daarnaast heeft het gehele gebied de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".



*Uitsnede bestemmingsplankaart Wijchen-Noord
De rode lijn geeft de projectlocatie aan.*

Maatschappelijk (M)

De gronden met de bestemming "Maatschappelijk (M)" zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden en wonen. Ten aanzien van het maximaal te bebouwen percentage van de bouwvlakken en de maximale goot- en nokhoogte, dient een onderscheid gemaakt te worden in het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied.

- In het noordelijke deel van het plangebied mogen de bouwvlakken maximaal voor 65% bebouwd worden en heeft de bebouwing een goot- en nokhoogte van maximaal 7 meter,
- Voor het zuidelijke deel van het plangebied zijn binnen gronden die zijn aangewezen voor deze bestemming meerdere bouwvlakken opgenomen. De bouwvlakken mogen voor 100% bebouwd worden. De goot- en nokhoogten zijn op de plankaart gelijk aan elkaar gesteld en variëren tussen de onderlinge bouwvlakken van 4 tot 20 meter.

Groen (G)

Met "Groen (G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- tuinen;
- water(lopen);
- paden en in- en uitritten;
- speelvoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen;
- geluidwerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een bastion.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)

De op de plankaart voor "Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bescherming van het archeologisch waardevolle gebied, tenzij:

- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, uitgezonderd nieuwe kelders.

De beoogde ontwikkeling van de planlocatie is niet mogelijk binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt ingedeeld:

H1: Inleiding

Voorgaande beschrijving van de ligging van het plangebied en de vigerende bestemmingsplanregeling, een motivering van het bestemmingsplan.

H2: De bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied en de directe omgeving daarvan.

H3: Beleidskader

Een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

H4: Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan de orde gesteld die ten grondslag aan het ontwerp van de bouwlocatie hebben gelegen.

H5: Het plan

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plan dat op basis van de randvoorwaarden uit het vorige hoofdstuk is opgesteld.

H6: Milieu

In het hoofdstuk Milieu komen naast de milieukundige aspecten ook archeologie, water en ecologie aan de orde.

H7: Juridisch plan

Beschrijving en verklaring van de juridisch-planologische regeling.

H8: Financiële toelichting

Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan.

H9: Maatschappelijke aanvaardbaarheid

De resultaten van het vooroverleg worden vermeld alsmede de zienswijzenprocedure.

Daarnaast bevat de toelichting een aantal bijlagen. Dit betreffen onderzoeksrapportages die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan zijn opgesteld en waarnaar in de tekst van de toelichting wordt verwezen.

B1: Verkennend bodemonderzoek (ECOPART, 14 februari 2006)

B2: Asbestonderzoek (ECOPART, 25 januari 2006)

B3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek (Grontmij, 11 september 2008, samenvatting)

B4: Akoestisch onderzoek (ECOPART, 7 april 2013)

B5: Externe veiligheid - groepsrisicoberekening (Royal HaskoningDHV, februari 2014)

B6: Geohydrologisch onderzoek (ECOPART, 20 augustus 2013)

B7: Proefsleuvenonderzoek (Bureau Archeologie Gemeente Nijmegen, augustus 2008)

B8: Notitie archeologie (Grontmij, 2008)

B9: Quicksan natuurwaarden (Loopplan, 12 september 2013)

Hoofdstuk 2 De bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt eerst kort de historische ontwikkeling toegelicht, waarna een uitvoerige beschrijving van de bestaande situatie en van de omgeving van het plangebied wordt gegeven.

2.1 Historie plangebied

De bebouwing in de omgeving van het plangebied dateert voornamelijk uit de tweede helft van de twintigste eeuw. Daarvoor was het plangebied grotendeels onbebouwd. Rond 1900 waren alleen in het centrum van Wijchen wegen aanwezig waarlangs bebouwing van betekenis aanwezig stond, evenals langs de wegen in het dorp Woezik. Voor het overige bevond zich incidentele bebouwing langs verschillende routes die vanuit de kern over de hoger gelegen rivierduin liepen. Het spoor als noordelijke van de kom Wijchen vormde de eerste doorsnijding van het oude wegenpatroon.

2.2 Geleding tussen twee woonwijken

De omgeving van het plangebied bevindt zich in het deel van Wijchen ten noorden van het spoor, dat Wijchen verdeelt in noord en zuid. De Klapstraat loopt in noordzuidelijke richting, en vormt samen met een parkachtige zone een geleding tussen de woonwijken 'Heilige Stoel', 'Homborg' en 'Kraaienberg' aan de westzijde, en 'Noord' aan de oostzijde (zie figuur "Ruimtelijke structuur omgeving Klapstraat").

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

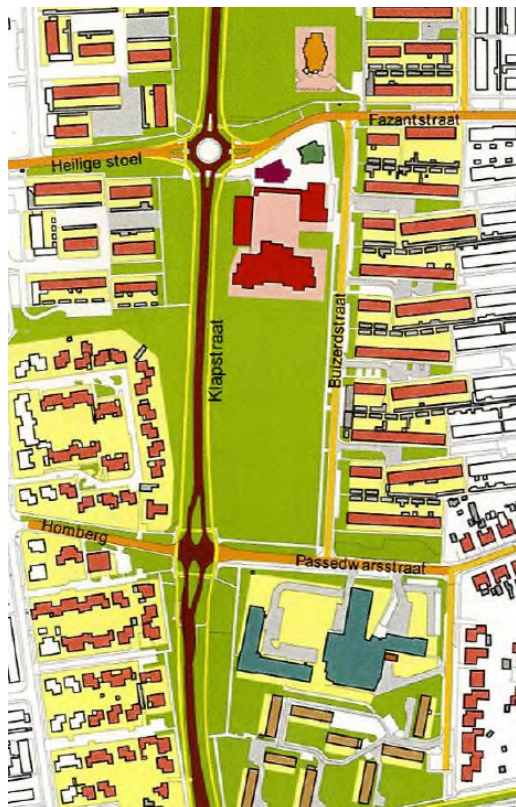
- de school aan de noordzijde;
- Buizerdstraat en Elstweg aan de oostzijde;
- de seniorenwoningen, direct boven de spoorlijn s'Hertogenbosch-Nijmegen in het zuiden;
- de Klapstraat in het westen.

Oppervlak

Het oppervlak van het totale plangebied, inclusief de groene zone langs de Klapstraat, bedraagt circa 3,2 hectare.

Sfeer groenzone Klapstraat

Het plangebied van de Klapstraat bestaat overwegend uit een groene strook, een soort parkstrip, waarin zich enkele gebouwen bevinden. Langs de westkant ligt de Klapstraat, een ruime auto-as, met aan weerszijden daarvan vrijliggende fietspaden. De groenstrook vormt een echte scheiding tussen de woonwijken aan weerszijden, maar heeft er niet of nauwelijks een (functionele of visuele) relatie mee. De wijkbebouwing richt zich niet op de parkzone. Verspreid in het groen bevinden zich, los van elkaar, enkele gebouwen en elementen. Van noord naar zuid neemt het stedelijk karakter van de parkstrook toe.



Ruimtelijke structuur omgeving Klapstraat.

2.3 Bebouwing

Rijenstructuur

Aan weerszijden van de Klapstraat liggen woonwijken. De woningen bestaan uit:

- rijenwoningen aan de oostzijde en in het noordelijke deel van de westzijde;
- twee-onder-een-kapwoningen in de zuidwesthoek.

Het betreft eengezinswoningen die overwegend zijn gelegen aan oostwestlopende straten en paden. De woningen bestaan uit twee lagen met kap, en hebben een jaren 60-architectuur. De woningen worden veelal vanaf de achterliggende straten ontsloten, waardoor er functioneel geen relatie is met de brede groenstrook. Ruimtelijk zijn de randen van het plangebied op verschillende wijzen vormgegeven.

Middenoostdeel, achter de Buizerdstraat

Tussen de woningen en de parkstrip loopt een weg, vanwaar de woonstraten worden ontsloten. Tussen de woningen zijn de achtertuinen begrensd door garageboxen. De zijgevels van de woningen zijn gesloten.

Zuidoostdeel, De Elsthoof

De grotere complexen en ook de seniorenwoningen staan in ruim groen, zonder dat daar ogenschijnlijk veel gebruik van wordt gemaakt.

Zuidwesthoek, buurt Homberg

De twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen zijn met de achterkanten naar de Klapstraat gekeerd. Schuttingen vormen een barrière tussen de woningen en de parkstrip.

Noordwesthoek, buurt Heilige Stoel

Tussen de tuinen en de parkstrip zijn de tuinen afgezet met schuttingen. Hier bestaat geen relatie tussen de woningen en de parkzone. Aan de voorkanten van de woningen liggen stroken openbaar groen, die wel uitkijken op de parkstrip. De woningen staan met de zijkant naar de parkstrip, met een geheel gesloten zijgevel.

Zorginstelling Elsthof

In het zuiden van het plangebied is de zorginstelling De Elsthof gesitueerd. De noordelijke helft van het complex bestaat uit twee verzamelgebouwen. De bebouwing hiervan is zo'n 4 tot 5 lagen hoog en het dak heeft een flauwe helling. In de zuidelijke helft bevindt zich een aantal seniorenwoningen, in rijtjes te midden van royaal groen. Deze woningen zijn één laag hoog, met kap.

2.4 Maatschappelijke voorzieningen

In het centrum van het gebied, bij de kruising van de Klapstraat met de 38e straat Heilige Stoel / Fazantstraat, zijn enkele maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd:

- de kinderopvang 'De eerste stap' ten noorden van de Fazantstraat;
- de huisartsenpraktijk en wijkvereniging van Wijchen Noord ten zuiden van de Fazantstraat;
- de tandartsenpraktijk, tussen de huisartsen en de Klapstraat in;
- een school ten zuiden van de huis- en tandartsen.

De architectuur van de gebouwen varieert. De bouwhoogte loopt uiteen van een laag zonder kap, een laag met kap, tot twee lagen zonder kap.

2.5 Verkeersstructuur

Autoverkeer

Aan de westzijde van het plangebied loopt de Klapstraat. Deze straat is gericht op doorstroming. De Klapstraat kruist met:

- de Randweg Noord in het noorden, in de vorm van een Taansluiting;
- de Heilige Stoel / 38 en Fazantstraat in het midden, in de vorm van een rotonde;
- straat 10 van Homberg en de Passedwardsstraat ten noorden van De Elsthof, in de vorm van een kruising, waarbij de rijstroken van de Klapstraat worden gescheiden door een brede groene middenberm;
- het spoor in het zuiden, in de vorm van een bewaakte spoorwegovergang.

De Klapstraat is een bovenwijkse straat. De maximale rijdsnelheid op de Klapstraat is 50 km/h. In de zijstraten mag maximaal 30 km/h worden gereden.



Autoverkeersstructuur Klapstraat en omgeving

Langzaam verkeer: fietspaden

Voor fietsers is aan weerszijden van de Klapstraat een vrijliggend fietspad aangelegd. De fietspaden kruisen de rijbaan steeds gelijkvloers. Bij de zijstraten worden de vrijliggende fietspaden geleidelijk geïntegreerd met de rijbaan voor de auto's.

Langzaam verkeer: wandelpaden

Voor voetgangers zijn langs de buitenranden van de parkstrip overal trottoirs en wandelpaden aangelegd. Alleen bij de 36e straat van Homberg ontbreekt dit wandelpad.

2.6 Groenstructuur

Groenstructuur Wijchen

Het groen van de Klapstraat vormt een belangrijk onderdeel van de groenstructuur van Wijchen. De verschillende wijken en buurten worden steeds van elkaar gescheiden door brede groenstroken.



Groenstructuur Klapstraat en omgeving

Openbaar groen

Het grootste deel van het groen binnen het plangebied bestaat uit grasvelden. Dit groen is openbaar, maar nodigt niet uit tot gebruik ervan.

De Klapstraat wordt geflankeerd door bomenrijen aan weerszijden. En ook in de noordoosthoek bevindt zich een ingericht parkje met een waterpartij speelvoorzieningen (skatebaan).

Ten noorden van het kinderdagverblijf 'De eerste stap' bevindt zich een kunstwerk. Monumentale bomen komen niet voor binnen het plangebied.

Ecologie

De ecologische waarde van het plangebied bestaat vooral uit de wegbermen van de Klapstraat, die behoren tot de droge verbindingzones, aansluitend op die van de Randweg Noord in het noorden, en de Hogeweg en de spoorlijn in het zuiden.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

De ruimtelijke verschillen in Nederland nemen toe. De snelle bevolkingsgroei zoals we die gewend zijn, is voorbij. Ruim de helft van de gemeenten ondervindt binnenkort al de gevolgen van een krimpende bevolking. In de meeste gebieden zal de behoefte aan meer kantoren, bedrijfslocaties en woonwijken een stuk kleiner zijn dan in de afgelopen decennia. De veranderende behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. Dit maakt de financiële ruimte voor nieuwe plannen en projecten beperkt.

Uniek aan Nederland is de ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied. Ook in cultuurhistorisch opzicht en op het gebied van natuur heeft ons land veel te bieden. Voor de aantrekkelijkheid van ons land is het nodig die bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken.

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

Voor het plangebied heeft het nationale ruimtelijke beleid geen specifieke consequenties.

Barro

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 1 oktober 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele waarde.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswaarwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 9) Buisleidingen, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

Aangezien het plangebied geen van deze nationale belangen schaaft, is een nadere toetsing niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

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

grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

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

Omgevingsvisie Gelderland Anders (ontwerp)

De titel van de ontwerp-omgevingsvisie 'Gelderland anders' duidt op de wijze van totstandkoming van de visie: in co-creatie met partners. Daarnaast betekent 'Gelderland anders' een andere manier van sturen door de provincie. Niet vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Maar vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving.

De visie, waarvan de vaststelling 9 juli 2014 is voorzien, kent drie hoofdthema's. Dynamisch duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid. Mooi verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Divers duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken.

Een van de (hier relevante) speerpunten van de visie is dat bij stedelijke gebieden de focus ligt op de kwaliteit van het bestaande. Initiatiefnemers die kwaliteit aan de bestaande voorraad willen toevoegen, worden nadrukkelijk uitgenodigd. De provincie richt zich meer op de kwaliteit van het bestaande, omdat uitbreiding steeds minder aan de orde zal zijn.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

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

Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening. Een derde herziening van de RVG is in procedure om een tweetal correcties door te voeren in de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur. Dit raakt het onderhavige plan niet.

Het plangebied is volgens de verordening gelegen binnen het stedelijk gebied waarbinnen de ruimtelijke ingreep mogelijk is.

Op 1 oktober 2014 is de vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland geagendeerd. De Omgevingsverordening Gelderland heeft de status van ruimtelijke verordening, milieuverordening, waterverordening en verkeersverordening. De 'Ruimtelijke Verordening Gelderland', geconsolideerd, samen met de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening', zal daarbij worden ingetrokken.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het regionaal (structuur)plan voor de regio Arnhem en Nijmegen voor de periode 2005 – 2020 en vastgesteld op 26 oktober 2006. Dit beleidsplan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Het regionaal plan gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument. De groeien opvangkernen, waartoe Wijchen behoort, hebben een kwaliteitsimpuls nodig om sociaal-economisch vitaal te blijven. Zij zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan.

3.4 Koersnota Verstedelijking

Op 11 maart 2010 is de Koersnota Verstedelijking 2010 – 2020 met doorkijk tot 2040 vastgesteld (samenwerking Stadsregio en gemeenten). In de Koersnota wordt aangegeven op welke wijze de verstedelijkingsopgave voor gemeenten in de stadsregio wordt aangepakt met als hoogste prioriteit:

- stimuleren vernieuwingsexperimenten herstructurering groeikernen;
- ruimtelijke ontwikkelingen rond nieuwe OV-knooppunten;
- intensivering van frequentie en haltering van Stadsregiorail;
- ontwikkelen van nieuwe stations/uitbouw regionale P&Rknooppunten: Ressen, Zevenaar-Oost, Wijchen-West, Arnhem Pley, Arnheims Buiten (Stadsregiorail II);
- aard en omvang van de herstructureringsmogelijkheden binnen de steden en de voormalige groeikernen en in dorpen en kernen.

Voor de periode tot 2020 ondersteunt de gemeente Wijchen de visie om vast te houden aan de 50% - 50% regeling (goedkoop-duur). Waar mogelijk wordt aan deze ambitie voldaan. Daarnaast is het tevens van belang te komen tot een evenwichtige woonruimteverdeling en woningdifferentiatie. Wijchen bouwt woningen voor de bestaande vraag binnen haar eigen gemeente in afstemming met haar woningbouwprogramma. Wijchen behoort niet tot de plaatsen waar veel krimp verwacht wordt. Het aantal inwoners zal de komende jaren wel stabiliseren en op termijn misschien licht dalen. Wijchen krijgt voornamelijk te maken met een sterke vergrijzing. Dit heeft gevolgen voor onder andere de vraag naar voorzieningen.

Deze veranderende vraag zal binnen de kern Wijchen eenvoudiger op te vangen zijn dan in de kleinere kernen van Wijchen. Bij de invulling van de openbare ruimte en bij het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad houdt de gemeente rekening met de veranderende bevolkingssamenstelling. In dit licht richt de aandacht zich onder andere op het ontwikkelen van 'woonservicegebieden' om zodoende de stijgende vraag naar zorg te ondervangen.

3.5 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's te weten: 1) Bedrijvig Wijchen, 2) Sociaal sterk, 3) Duurzaam groen en de 4) Wijchense identiteit.

Inbreiding en revitalisering

Het streven naar inbreiding is inmiddels actief opgepakt (bouwen binnen bestaande stedelijk gebied). De herontwikkeling van het onderhavig plangebied Klapstraat is een van de revitaliseringprojecten van de beleidsvisie.

Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied is ook gericht op een kwaliteitsimpuls. Wijchen is een zeer gewaardeerde woongemeente, maar dit neemt niet weg dat de leefomgeving van een aantal wijken aandacht behoeft. Dit betekent revitalisering, gericht op het vergroten van de differentiatie in het woningaanbod, het verhogen van de kwaliteit van het woonmilieu en de openbare ruimte. Bewonersparticipatie is hierbij onontbeerlijk.

Kwaliteit en diversiteit

Bij nieuwbouw en revitalisering staat het verhogen van kwaliteit en diversiteit aan woonmilieus centraal. Dit wordt onder meer bereikt door de kwaliteiten van de omgeving, het landschap en de fysieke ondergrond (stuifduin, rivierklei en dergelijke) nadrukkelijk een plaats te geven in het ontwerp. Gezien de Wijchense uitbreidingen van de afgelopen decennia valt - ondanks de ruime en groene opzet - op dit punt winst te boeken. Ook de verschillende typen woonmilieus moeten hierop aanhaken: wonen in waterrijke en bosrijke omgevingen, etagebouw en stedelijk wonen in het centrum, spannende architectuur enzovoort. Deze werkwijze draagt bij aan goede relaties tussen stad en land en een

herkenbare identiteit van wijken en kernen.

Wijchen ontwikkelt een gedifferentieerd woningaanbod voor alle lagen in de bevolking. De huidige woningvoorraad is te eenzijdig. Er is een groot aanbod in het middensegment, weinig goedkope huur en koop en weinig aanbod in het duurdere segment. Vooral het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen moet op korte termijn structureel worden aangepakt. De woningvoorraad moet ingesteld worden op de toekomstige woonwensen: flexibiliteit, veranderende huishoudingsamenstellingen, levensloopbestendigheid en dergelijke. De mogelijkheden voor doorstroming in de woningmarkt moeten worden verbeterd.

Structuurvisie Wijchen

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West (800 woningen) en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam (1.100 woningen). Voor het overige wordt de woningvoorraad aangevuld met enkele lopende grootschalige projecten binnen de bebouwde kom.

De locatie van dit bestemmingsplan valt onder 'bestaand stedelijk gebied'.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

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

Zeven thema's geven invulling aan de kernopgave in het Verkeers en vervoerplan en kunnen als volgt worden samengevat:

1. Bereikbaarheid: Garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid van Wijchen door gerichte ingrepen in de hoofdwegenstructuur.
2. Fietsen: Optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en leesbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk.
3. Openbaar Vervoer: Stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal OV.
4. Verkeersveiligheid: Bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten.
5. Autoparkeren: Verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum.
6. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: Faciliteren van de bereikbaarheid en aandacht voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen en werken.
7. Luchtkwaliteit en geluidshinder: Beheersbaar houden van de lucht- en geluidskwaliteit.

Voor de nieuwe ontwikkelingen in de woonsfeer zijn vooral van belang de aspecten, bereikbaarheid, veiligheid, aandacht voor fietsgebruik en het parkeren.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Klapstraat. De Klapstraat is een gebiedsontsluitingsweg. Met de Hogeweg vormt deze weg de interne verbinding in noord-zuidrichting tussen de Randweg Noord en Zuiderdreef en Meerdreef en belangrijk kruispunt van de spoorlijn. De verbinding vormt daarnaast, met zijn vrij liggende fietspaden een primaire fietsverbinding.

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

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

zijn ongewenst.

- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

In het GVVP geldt voor het autoparkeren op de planlocatie een uitwerkingsopgave.

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

In hoofdstuk 5 wordt nader op het parkeren in het kader van de planontwikkeling ingegaan.

Kadernota geluid

De gemeente Wijchen heeft een eigen geluidsbeleid die vorm gegeven is in de Kadernota geluid (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2008). De nota geeft aan: 'Hoe de gemeente Wijchen omgaat met geluid'. Met deze nota geeft de gemeente haar kader aan. Op details zullen uitvoeringsnota's worden opgesteld. Beleidsuitgangspunt van de gemeente is de huidige kwaliteit in Wijchen te behouden. Uitgedrukt in grenswaarden impliceert dat, dat geen grote behoefte is aan verruiming van de grenswaardestelling. Het beleid behelst het beheersen van geluidshinder bij toekomstige ontwikkelingen in Wijchen. Bestaande knelpunten zullen worden onderzocht en aangepakt.

In paragraaf 6.3. (weg- en railverkeerslawaai) wordt nader ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot het plangebied.

Groenstructuurplan

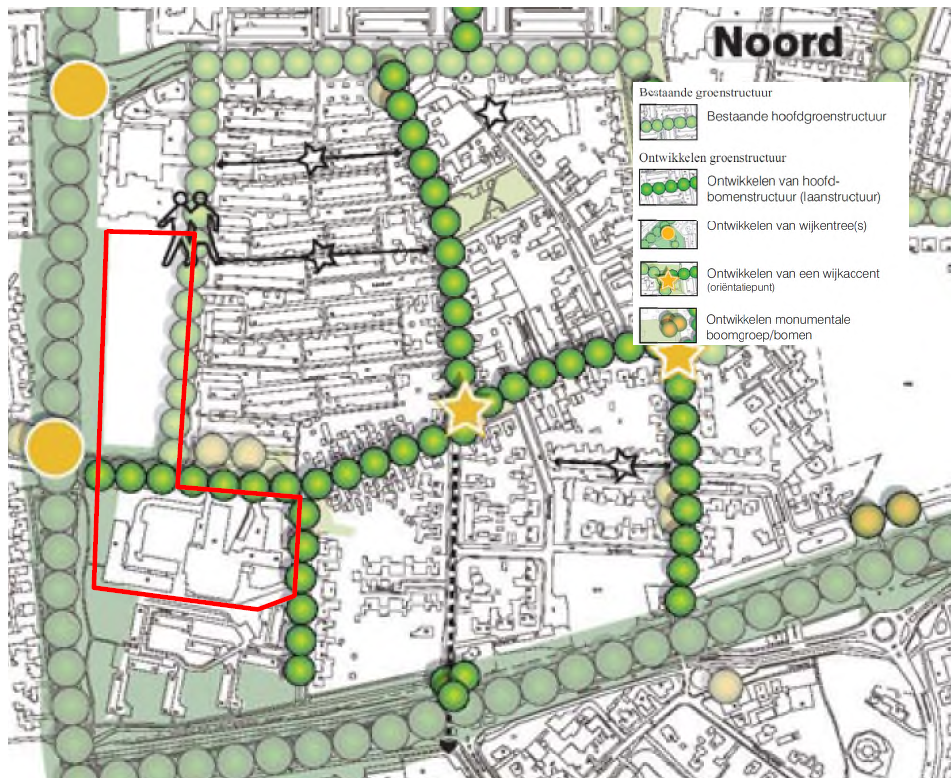
In februari 1995 werd de beleidsnota 'Groenstructuurplan Wijchen' door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan legde op hoofdlijnen het groenbeleid voor de kern Wijchen en de kleine kernen vast. Het plan diende een belangrijke bijdrage te leveren aan de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Het vastleggen van een groenstructuur tot op kavelniveau en de wens om het groenbeleid op lager schaalniveau inzichtelijk te maken, leiden in 2007 tot het opstellen van een nieuw, actueel groenstructuurplan voor de kern Wijchen (voor de kleine kernen bestond er al een aangepaste visie).

Het accent op de groenvisie ligt op het ontwikkelen van ontbrekende schakels en het optimaliseren van kwaliteit en het gebruik van elementen in de bestaande groenstructuur.

Belangrijke deelonderdelen daarbij zijn:

- markeren van bijzondere plekken, knooppunten en entrees;
- beeldbepalende bomen, boomgroepen en boomstructuren;
- complementeren van bomenstructuren;
- duidelijk en herkenbaar groen;
- ecologisch netwerk.



Het plangebied geprojecteerd in een uitsnede uit het groenstructuurplan met de bestaande en de nagestreefde groenstructuur.

Het groen aan de Klapstraat maakt deel uit van de primaire hoofdstructuur en de bomen in de Buizerdstraat worden aangemerkt als waardevolle bomen.

Ter versterking van de onderlinge samenhang van de hoofdgroenstructuur in het Wijchen Noord wordt de primaire en secundaire hoofdbomenstructuur aangevuld door ontbrekende en verbindende schakels aan te planten met bomen. De bomen worden aangeplant in een laanstructuur (o.a. langs de Buizerdstraat en de Elstweg). In het ontwerp voor het plangebied Klapstraat is hier rekening mee gehouden.

Waternota Wijchen en het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2011-2015

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

Tevens wordt aandacht geschonken aan de relatie van het watersysteem en de waterketen met de omgeving. De afgeleide doelen zijn:

- het geven van inzicht in het functioneren van watersysteem en waterketen;
- het opstellen van een gezamenlijke visie van alle waterpartners ten aanzien van duurzaam waterbeheer in Wijchen;
- een structurele integratie van duurzaam waterbeheer in de gemeentelijke plannen;
- het formuleren van de hoofdrichting van maatregelen in de vorm van een werkprogramma.

De waternota fungeert binnen de gemeentelijke planvorming als parapluplan, waaraan de overige gemeentelijke plannen (zoals bestemmingsplannen, rioleringsplannen en inbreidingsplannen) getoetst worden.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan een doelmatige aanleg en beheer van de riolering.

Ontwikkelingsvisie Klapstraat – Wijchen, Haskoning

Deze visie stamt uit augustus 2005 en wordt uitgebreid aan de orde gesteld in het kader van de stedenbouwkundige randvoorwaarden in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.6 Planologische procedure

De ontwikkeling van de planlocatie is in overeenstemming met het geformuleerde beleid voor inbreidingslocaties van de gemeente Wijchen. De invulling van de planlocatie wordt enerzijds mogelijk gemaakt als gevolg van de gedeeltelijke herstructurering van de zorginstelling De Elsthof. Anderzijds door de gedeeltelijke benutting van de open ruimte tussen de Klapstraat en Buizerdstraat. De bouw van (zorg-)appartementen nabij de Elstweg is een logische en gewenste ontwikkeling.

De ontwikkeling van de planlocatie is niet mogelijk binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen. Een aanpassing van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Het onderhavig bestemmingplan voorziet hierin.

Hoofdstuk 4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied komen voort uit een proces waarbij aan de hand van de bestaande ruimtelijke situatie en programmatische uitgangspunten is toegewerkt naar een ontwikkelingsvisie voor het plangebied. Die visie is vervolgens verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig raamwerk met uitgangspunten en randvoorwaarden. Daarnaast is een beeldkwaliteitstudie uitgevoerd ten aanzien van bebouwing en openbare ruimte. Het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan vormden samen de ingrediënten voor de verdere uitwerking van het plan door de architect.

Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk aan bod:

- 4.1. Ontwikkelingsvisie Klapstraat – Wijchen, opgesteld door Royal Haskoning, vaststelling door raad d.d. 23 februari 2006);
- 4.2. Stedenbouwkundige verdiepingsslag omgeving Klapstraat, opgesteld door Pouderoyen Compagnons, vaststelling door B&W d.d. 6 juni 2006;
- 4.3. Beeldkwaliteitstudie Elsthoof, opgesteld door Pouderoyen Compagnons, vaststelling door B&W d.d. 2 juli 2006;
- 4.4. De Elsthoof te Wijchen, Stedenbouwkundig advies herontwikkeling fase 2, d.d. april 2011.

4.1 Ontwikkelingsvisie Klapstraat - Wijchen

Deze visie gaat in op een groter deel van de Klapstraat dan waar dit projectbesluit betrekking op heeft. Om het totaalbeeld van de visie niet uit het oog te verliezen wordt de visie wat uitgebreider besproken.



Uitwerking concept

Visievorming / doel

Het doel van de ontwikkelingsvisie is er op gericht het karakter van de ruimte te versterken en daarbij een duidelijk contrast te maken tussen bebouwing en groen, door de bebouwing te concentreren en het groen te intensiveren. De uitwerking van de visie is verbeeld in voorgaande afbeelding.

4.2 Stedenbouwkundige verdiepingsslag omgeving Klapstraat

Algemeen stedenbouwkundige kader

Als invalshoek voor de verdiepingsslag is gekozen voor een benadering vanuit de kwaliteit van de openbare ruimte. De bebouwing vindt immers plaats in de brede groenzone, die een belangrijke geleiding

vormt in de overigens vrij uniforme woningbouw van Wijchen Noord. Het ligt voor de hand om met name bebouwing toe te voegen in het meer formele deel van de groenzone; tussen de school en de Meander.

Programmatische aspecten

Naast de kwaliteit van de openbare ruimte en de ruimtelijke structuur is ook gelet op de beoogde functie van de nieuwbouw: huisvesting voor ouderen in diverse stadia van zorgbehoefte. Deze bijzondere woonfunctie stelt uit stedenbouwkundig oogpunt de volgende voorwaarden:

- wonen in prettige woningen in een beschutte omgeving;
- mogelijkheid van sociale en visuele relaties met de woonomgeving (het park, de woonstraten, de school);
- beschutte route naar de zorgvoorzieningen in de Meander en verder naar het centrum van Wijchen;
- voldoende parkeergelegenheid voor de in het gebied voorkomende en te ontwikkelen functies.

Stedenbouwkundige structuur

Het aangegeven algemene stedenbouwkundig kader en de programmatische aspecten hebben geleid tot het navolgend afgebeelde stedenbouwkundige streefbeeld.



Stedenbouwkundige verdiepingsslag (2006)

4.3 Beeldkwaliteit

Het plan is onder te verdelen in het complex aan de zuidzijde van de Klapstraat en de appartementengebouwen in het park. De beeldkwaliteit van de plandelen zijn in de studie apart belicht omdat de aard en typologie van de gebouwen nogal verschillen.

Er bestaat een sterke stedenbouwkundige samenhang tussen beide complexen, die wordt ondersteund door de inrichting van de openbare ruimte. Algemene doelstelling is om, zowel in de gebouwde, als in de ongebouwde sfeer, zoveel mogelijk te streven naar kleinschaligheid en intimiteit. Het zogenoemde Levenslooppad, tevens de ruimtelijke hoofdlijn in het geheel, vervult hierbij een wezenlijke rol.

Appartementengebouwen Buizerdstraat

Aan de Buizerdstraat is, tussen de school en de Passedwardsstraat, reeds één appartementengebouw gerealiseerd en wordt op korte termijn nog één appartementengebouw gerealiseerd. Elk appartementengebouw bestaat op zichzelf uit twee bouwvolumes. Deze samenstellende delen dienen elk hun eigen zelfstandigheid te behouden, bijvoorbeeld door verschil in hoogte, kapvorm, materiaalgebruik en/of kleurstelling.

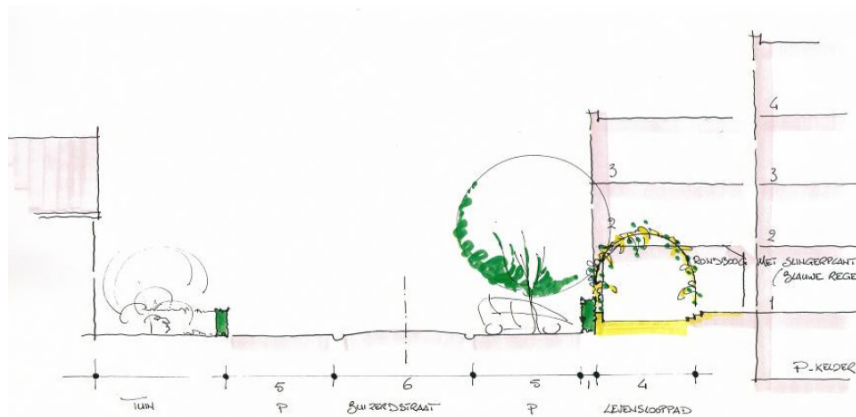
Gebouwencomplex zuidzijde Passedwardsstraat

De nieuwbouw hier richt zich met een duidelijke voorgevel op de Passedwardsstraat. De gebouwen De Pas en De Waaij zijn daarbij gehandhaafd. Een centraal in de straatwand opgenomen middenpartij (of

zelfs afzonderlijk gebouwdeel) markeert de hoofdtoegang tot het complex en de daarachter gelegen binnenhof. Het complex sluit aan bij de dorpschaal van Wijchen. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen en wordt aan de straatzijde afgedekt met een flauwe kap.

De openbare ruimte

De openbare ruimte kan worden beschouwd als een compositie van een aantal afzonderlijke samenstellende delen die het noordelijke- en zuidelijke plandeel aan één hechten.



Dwarsprofiel Buizerdstraat met Levenslooppad gezien van noord naar zuid.

4.4 Stedenbouwkundig advies inzake fase 2

Voor het zuidelijke plandeel van fase 2 heeft Pouderoyen Compagnons in het begin van 2011 in opdracht van de gemeente Wijchen en de initiatiefnemer een stedenbouwkundig advies opgesteld.

In dit advies zijn voor het zuidelijke deel van de tweede bouwphase stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld en randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit geformuleerd. Deze liggen in het verlengde van het eerder opgestelde beeldkwaliteitplan. De uitgangspunten voor dit plandeel komen neer op:

- ordeningsprincipe doorzetten; 'as' waarlangs appartementencomplexen zijn gelegen;
- bebouwing is ondergeschikt ten opzichte van hoofdgebouw zorg (snijpunt Klapstraat – Passedwardsstraat);
- open hoven met groene ruimte naar de Elstweg;
- behoud seniorenwoningen mogelijk / te zijner tijd eindbeeld, maar niet noodzakelijk;
- continuïteit in parkzones (langs spoor / Klapstraat);
- in ruimtelijk-functioneel opzicht aansluiting zoeken bij noordelijk deel;
- plein/entreeruimte situeren in verlengde Levenslooppad.

Hoofdstuk 5 Het plan

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het stedenbouwkundige plan is uitgewerkt vanuit de in het vorige hoofdstuk beschreven randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van de stedenbouw en beeldkwaliteit.

Stedenbouwkundig gezien is, zoals hiervoor reeds is aangegeven, een onderscheid te maken in een meer formeel ingericht noordelijk plandeel en een zuidelijk plandeel waarvan het binnendeel vrijer ingericht kan worden. De realisatie van het totale plan vindt plaats in fases waarbij niet een stedenbouwkundige noord-zuid scheiding wordt aangehouden.

Na een beschrijving van de hoofdopzet wordt ingegaan op de wijze waarop het parkeren wordt opgelost en hoe de openbare ruimte wordt ingedeeld.

5.1 Eerste en tweede fase noordelijk deel

Tussen de school en de Passedwardsstraat is één appartementencomplex reeds gebouwd en wordt nog één appartementencomplex voorzien op de wijze zoals in het stedenbouwkundig plan is voorgesteld. De opbouw van beide complexen is zodanig dat ze worden ervaren als vrijstaande units in een park. Vanwege de positionering die correspondeert met de bebouwing aan de insteekwegen van de Buizerdstraat wordt hiermee ook een relatie gelegd. De richtingen vloeien voort uit die van de gevels van deze bebouwing. De wijze waarop de appartementen zijn gesitueerd zorgt voor een driezijdige oriëntatie op het park.



Eerste fase noordelijke deel. Het omcirkelde blok is gerealiseerd, het noordelijke blok wordt op korte termijn als onderdeel van de tweede fase gerealiseerd.

De twee complexen grenzen aan het Levenslooppad die tussen de appartementencomplexen en aan de Buizerdstraat ligt. Aan deze zijde zijn ook de entrees van de appartementen gesitueerd. De appartementen liggen ongeveer op gelijke afstand van elkaar en er is sprake van voldoende ruimte tussen de appartementencomplexen onderling. De ruimte tussen de westgevels en de Klapstraat is zodanig gekozen dat er geen sprake is van (eentonige) wandvorming langs de Klapstraat, maar dat de bebouwing deze straat wel op een attractieve wijze begeleidt.

Beide complexen zijn op soortgelijke wijze opgebouwd en bestaan uit twee bouwvolumes die qua architectuur duidelijk van elkaar verschillen. De haakvormige delen zijn een verdieping lager dan het torenvormige accent. De gebouwdelen zijn zodanig van elkaar gesitueerd dat tussen de beide delen een intieme binnenruimte wordt gecreëerd. Deze ruimte wordt ingericht als gemeenschappelijke binnenruimte met een aantal parkeerplaatsen.

Het nog te bouwen appartementencomplex bestaat uit drie en vier bouwlagen en telt circa 24 wooneenheden in het kader van begeleid wonen met behandelruimten voor artsen, een diagnostisch centrum en een apotheek.

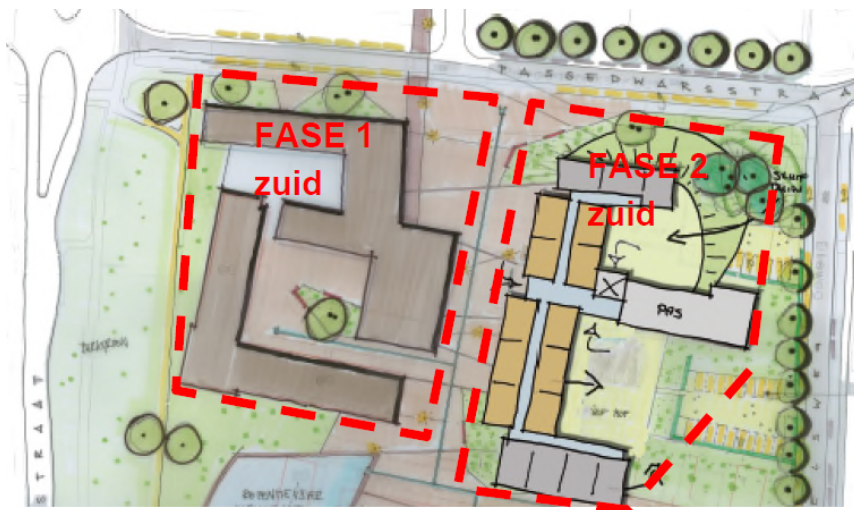
Het complex dat in de eerste fase aan de Passedwardsstraat reeds gerealiseerd is, heeft in de vorm van een accent een extra bouwlaag en bevat 46 appartementen. Om het beeld aan de Buizerdstraat wisselend en speels over te laten komen is het Levenslooppad, tussen de Buizerdstraat en de appartementen deels overbouwd.



Gerealiseerde eerste fase noordelijk deel, aanzicht vanuit het noorden. Op de achtergrond, aan het einde van de straat, is de bebouwing van de eerste fase zuidelijk deel zichtbaar.

5.2 Eerste fase zuidelijke deel

De eerstelijns-bebouwing van het zuidelijke plandeel is gericht op de Passedwardsstraat. De bebouwing is haaks op de bestaande bebouwing van “De Pas” gebouwd.



Eerste en tweede fase zuidelijk deel.

Het Levenslooppad verbindt het noordelijke plandeel met het zuidelijke deel en bepaalt voor de bebouwing aan de Passedwardsstraat de plaats van de entree van De Meander. Aansluitend op hetgeen dat is beschreven in het stedenbouwkundige randvoorwaarden bestaat deze eerstelijns bebouwing aan de Passedwardsstraat uit vier bouwlagen. Onder meer is op de begane grond van dit gebouw een ontmoetingsruimte op de plek waar het Levenslooppad uitkomt. Het gebouw kent een rustige gevelwand en is op dusdanige afstand van de Passedwardsstraat gelegen dat het deze straat begeleidt maar niet tot wandvorming leidt.

De bebouwing aan de noordzijde van de Passedwardsstraat bestaat uit 4 bouwlagen, voor zover gesitueerd aan deze weg, met daarachter het hogere deel dat bestaat uit 5 bouwlagen. de bebouwing is

bewust niet in de bestaande rooilijn van deze weg gebouwd om, tezamen met de 1e fase zuid, de entree van het complex te accentueren.

Achter de eerstelijns bebouwing die hierboven beschreven wordt, is in de situering van de bebouwing een relatie gezocht met de bestaande, te handhaven bebouwing. Deze relatie toont zich in de haaks richting die de nieuwe bebouwing ten opzichte van de oude bebouwing volgt. Op het te handhaven gebouwdeel "De Waaij" is met een soortgelijk haakvormig gebouwdeel bestaande uit 4 bouwlagen gereageerd, waardoor er tussen beide gebouwen een besloten binnenhof bestaat. Een deel hiervan is bebouwd met één bouwlaag, waarbij het dak is ingericht als een intiem dakterras.

Onderstaande foto geeft het eindbeeld van de eerste fase weer, met op de voorgrond rechts eerste fase zuidelijk deel, en links eerste fase noordelijk deel.



Het bouwprogramma van de eerste fase van het zuidelijke plandeel bestaat uit:

- 56 zorgappartementen;
- Circa 100 m² commerciële ruimten
- Circa 400 m² ontmoetingsruimte.

5.3 Tweede fase zuidelijke deel

In de tweede fase van het zuidelijk deel is een van de bestaande gebouwen gehandhaafd en is integraal onderdeel van de nieuwe appartementen. Hierin zijn 65 woningen voor senioren gerealiseerd. Ter vervanging van de rest van de oude bebouwing is voorzien in een aanvullend wooncomplex met 52 seniorenwoningen. De entree is gesitueerd aan de doorgaande langzaamverkeersverbinding door het plan (Levenslooppad). Ter plaatse van de entree maakt het bouwplan een kleine knik waarmee het accent van de entree extra wordt benadrukt. Het gedeelte aan de Passedwardsstraat bestaat uit 4 bouwlagen en is daarmee even hoog als het oude gebouw. Voorbij de centrale entree naar het gebouw, aan de zuidzijde, bestaat het gebouw uit drie bouwlagen.

Aan de zijde van de Passedwardsstraat is een paviljoenachtig gebouwtje voor de vestiging van commerciële activiteiten gebouwd.



Vogelvluchtimpresie vanuit de Elstweg.



Vogelvluchtimpresie vanuit de Passedwardsstraat. Op de voorgrond de suggestie voor het paviljoen.

Openbare ruimte zuidelijk deel

Door de losse opzet van de verschillende gebouwen van De Elsthof zijn op diverse plekken intieme ruimten ontstaan die allen op andere wijze van een goede invulling zijn voorzien. Het Levenslooppad, die als rode draad door het gehele plan loopt vormt aan de Passedwarstraat voor langzaam verkeer de entree. Door De Meander loopt het Levenslooppad vanuit het noordelijke plandeel verder door en verbindt de verschillende publieke ruimten met elkaar. Binnen deze ruimte is ook het paviljoen gebouwd.

Achter de entree is door de plaatsing van de gebouwen een besloten pleintje gevormd. Vanuit dit plein zijn diverse gebouwen en gemeenschappelijke ruimten ontsloten, als de gemeenschapruimte, zorgappartementen en de openbare ruimte. Aan de westzijde van het complex ligt een bestaande parkachtige openbare wandelruimte langs de Klapstraat.

Openbare ruimte noordelijk deel

In het noordelijk deel van het plangebied wordt de openbare ruimte bepaald door de situering van de twee units. De openbare ruimte die wordt gevormd door het Levenslooppad krijgt een sterke relatie met de bouwplannen in de vorm van de overbouwingen. De groene tussenruimten tussen de onderlinge units en de groenzone langs de Klapstraat krijgen een parkachtige inrichting, zo mogelijk met waterelementen. Het gebied krijgt door de combinatie van wonen en park een grotere gebruikswaarde.

Verkeer en parkeren

De appartementencomplexen zijn ontsloten vanaf de Buizerdstraat. In de unit van de eerste fase vindt het parkeren plaats op maaiveldniveau. Onder het nog te realiseren complex wordt voorzien in een halfverdiepte parkeerkelder. Verder zijn ook parkeervoorzieningen op maaiveldniveau aangelegd of voorzien.

Tussen de gemeente en initiatiefnemers zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de te hanteren parkeernormen en de op basis daarvan te realiseren parkeerplaatsen voor de eerste en tweede fase. Voor het gehele plangebied wordt voorzien in circa 175 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers samen. Daarvan zijn reeds 81 parkeerplaatsen in de eerste fase gerealiseerd.

Openbare ruimte / Levenslooppad

Tussen de complexen en de Buizerdstraat in ligt het Levenslooppad (zie inrichtingstekening). Het Levenslooppad vormt de ruimtelijke drager voor de reeks gebouwen langs de Buizerdstraat. Deze langzaamverkeersverbinding wordt ingericht als ontspannen ontmoetingsruimte voor bewoners van de appartementencomplexen, buurtbewoners. De ruimte rondom de appartementen wordt ingericht als park met een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers.

Het Levenslooppad langs de Buizerdstraat wordt met de bouwplannen deels overbouwd. Hiermee wordt de onderlinge relatie van de afzonderlijke planonderdelen versterkt.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Bodem noordelijk plandeel

Verkennd bodemonderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling van het noordelijk deel van het plangebied is in opdracht van de gemeente Wijchen door ECOPART B.V. een verkennd bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. (projectnummer 14061, versie 1.0, gedateerd 14 februari 2006).

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- veldwerkzaamheden: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen; bij een aantal boringen zijn in de bovengrond puinresten aangetroffen;
- analyseresultaten bovengrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond (M1 t/m M4) blijkt dat in mengmonster M1 voor zink en de polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) licht verhoogde gehalten zijn gemeten; in M2 is een licht verhoogd PAK-gehalte gemeten, terwijl in M4 voor minerale olie een licht verhoogd gehalte is aangetroffen; de gehalten van de overige onderzochte stoffen liggen onder de streefwaarde;
- analyseresultaten ondergrond: uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond (M5 t/m M7) blijkt dat de gehalten van de onderzochte stoffen allen onder de streefwaarde zijn gelegen;
- analyseresultaten grondwater: uit de analyseresultaten van de grondwatermonsters blijkt dat in W1 en W22 voor arseen licht verhoogde gehalten zijn gemeten; in watermonster W34 zijn voor cadmium, chroom en zink licht verhoogde gehalten aangetroffen; de concentraties van de overige onderzochte stoffen liggen onder de streefwaarde.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met zink, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie. De ondergrond is niet verontreinigd voor wat betreft de onderzochte parameters. In het grondwater zijn plaatselijk voor arseen, cadmium, chroom en zink licht verhoogde gehalten gemeten.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. - inrichting, is hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de in de toekomst geprojecteerde nieuwbouw.

Asbestonderzoek

Naast het bodemonderzoek is op de betreffende locatie in opdracht van de gemeente Wijchen ook een verkennd onderzoek uitgevoerd naar asbest in de bodem. (projectnummer 14062, versie 1.0, gedateerd 25 januari 2006).

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- uit het ingestelde vooronderzoek is niet gebleken dat er in afwijking van de strategie voor 'onverdachte locaties' zou moeten worden onderzocht;
- tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden is er bij een aantal boringen een lichte bijmenging met puin aangetroffen, er zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen met betrekking tot asbestverdacht materiaal;
- er heeft geen analytisch onderzoek van asbestverdacht materiaal plaats gevonden, omdat dit niet is

aangetroffen;

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de gekozen onderzoeksstrategie juist bleek te zijn. Er zijn geen aanwijzingen die er op wijzen dat er sprake is van de aanwezigheid van bijmenging in de grond van hechtgebonden asbestverdacht materiaal. Er kan derhalve op grond van het uitgevoerde verkennende onderzoek worden gesteld dat er (naar verwachting) geen sprake zal zijn van een blootstellingsrisico aan asbestverdacht materiaal in de grond. Verder kan worden gesteld dat er, gebaseerd op visuele waarnemingen, geen sprake is van een locatie waarvoor een saneringsurgentie voor hechtgebonden asbest geldt.

6.2 Bodem zuidelijk plandeel

Ten behoeve van de ontwikkeling van het zuidelijk deel van het plangebied is in opdracht van Talis Woondiensten door de Grontmij een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. (projectnummer 261335, referentienr. 99042073, gedateerd 11 september 2008). Zie samenvatting Bijlage 3.

In 1994 heeft een tweetal onderzoeken plaatsgevonden op het terrein van de Elsthof. In beide gevallen werden er lichte verontreinigingen aangetroffen, die echter geen gevaar voor de volksgezondheid vormde.

Onderstaand zijn de resultaten uit het rapport uit 2008 vermeld.

Verkennend bodemonderzoek

Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond plaatselijk zwakke bijmengingen aan baksteen en resten baksteen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond licht verhoogde gehalten aan PCB's zijn aangetoond. Ter plaatse van de zintuiglijk schone tot zwak baksteenhoudende bovengrond zijn tevens licht verhoogde gehalten aan zink (mengmonster mm2) en PAK (mengmonster mm3) gemeten. In mengmonster mm4 van de ondergrond is een licht verhoogde gehalte aan kobalt aangetoond. In het grondwater van beide peilbuizen (15 en 16) is een licht verhoogde concentratie aan xylenen gemeten. In peilbuis 15 is tevens een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Zowel zintuiglijk als analytisch is op en in de bodem geen asbest aangetroffen.

Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

6.3 Weg- en railverkeerslawaaï

Beleid

De gemeente Wijchen heeft een eigen geluidsbeleid die vorm gegeven is in de Kadernota geluid (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2008). De nota geeft aan: 'Hoe de gemeente Wijchen omgaat met geluid'. Met deze nota geeft de gemeente haar kader aan. Op details zullen uitvoeringsnota's worden opgesteld. Beleidsuitgangspunt van de gemeente is de huidige kwaliteit in Wijchen te behouden. Uitgedrukt in grenswaarden impliceert dat er geen grote behoefte is aan verruiming van de grenswaardestelling. Het beleid behelst het beheersen van geluidshinder bij

toekomstige ontwikkelingen in Wijchen. Bestaande knelpunten zullen worden onderzocht en aangepakt.

De nota is een direct gevolg van de wijziging van de Wet geluidhinder (Wgh) en is tevens een voortvloeisel van de doelstellingen uit het Milieubeleidsplan 2004-2007. In de Wgh is de beheersing van de geluidshinder geregeld om ongewenste gezondheidseffecten door geluidshinder te beperken.

Verder is de notitie hogere waarden vastgesteld. In deze notitie zijn de regels opgenomen die worden toegepast als de gemeente zelf hogere grenswaarden moet of wil vaststellen in het kader van de Wet geluidhinder.

Het gehele plangebied bestaat uit twee fasen, fase 1 en fase 2. Voor fase 1 is in maart 2009 het akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï (Gemeente Wijchen, Ruimtelijk onderbouwing, 1e fase Klapstraat – De Elsthof, 007-397) opgesteld. Dit onderzoek heeft mede ten grondslag gelegen aan de planologische besluitvorming over fase 1 in 2009. Inmiddels is fase 1 daadwerkelijk gerealiseerd. Om die reden wordt in deze toelichting verder niet op dit onderzoek ingegaan.

Onderzoek fase 2

Voor onderhavig plangebied (fase 2) is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van weg- en railverkeerslawaaï (Akoestisch Onderzoek Weg- en railverkeerslawaaï Plangebied Klapstraat fase 2, Ecopart, 7 april 2014, nr. 15811-2.0 - zie Bijlage 4). Het onderzoek is noodzakelijk omdat ook fase 2 is gelegen binnen de hiervoor genoemde geluidzone van de Klapstraat, Stationslaan en de Hogeweg, alsmede binnen de geluidzone van spoortraject Nijmegen – Den Bosch. Voor een goede ruimtelijke inpassing zijn de wegen met een 30 km/uur regime (Passedwardsstraat en Homberg 10) tevens in het akoestisch onderzoek meegenomen.

Wegverkeerslawaaï

De te verwachten geluidsbelasting [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de gevels van de geprojecteerde woningen / geluidsgevoelige bebouwingen ten gevolge van het wegverkeer op de Klapstraat bedraagt maximaal 50 dB (op beoordelingspunt 2 en 3 aan de westgevel van bouwblok Buizerdstraat blok B). Hierin is de 5 dB aftrek ex artikel 110g Wet geluidshinder voor wegen waarop de snelheid van lichte voertuigen minder dan 70 km/uur bedraagt reeds verdisconteerd. De gevelbelasting ligt boven de wettelijk toegestane waarde van 48 dB.

De te verwachten geluidsbelastingen [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de Stationslaan en de Hogeweg op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woningen en geluidsgevoelige gebouwen bedraagt 48 dB of minder. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeer op deze nabijgelegen zoneplichtige wegen niet wordt overschreden.

Voor een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen met een 30 km/uur regime (Passedwardsstraat en de Homberg 10) tevens in het akoestisch onderzoek meegenomen. De geluidsbelasting ten gevolge van deze 30 km-wegen is maximaal 51 dB (ten gevolge van de Passedwardsstraat). De geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeer over de Homberg 10 bedraagt maximaal 31 dB.

Spoorweglawaaï

Op de zuidgevel van bouwplan de Passerel (met beoordelingspunt 21) wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB ten gevolge van het railverkeer op traject Nijmegen – Den Bosch met 1 dB overschreden. Deze overschrijding is gelegen onder de maximaal toelaatbare grenswaarde voor het verlenen van een ontheffing hogere grenswaarden van 68 dB. De geluidsbelastingen op het bouwplan Buizerdstraat blok B en de overige gevels van bouwplan de Passerel (beoordelingspunten 01 t/m 20 en 22, 23 en 24) voldoen allemaal wel aan de wettelijk toegestane waarde van 55 dB.

Maatregelen

Omdat de berekende gevelbelastingen ten gevolge van de Klapstraat en het railverkeer niet allemaal voldoen aan de voorkeurswaarde is onderzocht welke maatregelen er mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te brengen tot een waarde die lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

Door de gemeente is besloten om de Klapstraat van 2-laags ZOAB te voorzien. Geconcludeerd is dat 2-laags ZOAB een reductie van maximaal 4 dB heeft ten opzichte van het referentiewegdek (DAB). Bij

2-laags ZOAB blijkt dat de geluidsbelastingen als gevolg van het wegverkeer op de Klapstraat de toelaatbare grenswaarde van 48 dB [Lden] niet worden overschreden.

Voor railverkeer is geconcludeerd dat maatregelen gericht op reductie van de geluidbelasting middels bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting op de gevels onvoldoende doeltreffend zijn en bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeers- en vervoerskundige of financiële aard. Voorgesteld wordt om voor de geprojecteerde woningen / geluidsgevoelige objecten, waarbij de gevelbelasting niet voldoet een hogere waarde vast te stellen. B&W is bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde.

Hogere waarde/geluidsluwe gevels

Bij de gemeente Wijchen dient voor een aantal woningen een hogere waarde aangevraagd te worden. Deze dient te worden gebaseerd op de optredende cumulatieve gevelbelasting exclusief correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. De gemeente zal hierbij als randvoorwaarde stellen dat de betreffende woningen dienen te beschikken over een geluidsluwe gevel. Het onderzoek toont aan dat de betreffende woningen, waarvoor een hogere waarde dient afgegeven te worden, hier aan voldoen.

Conclusie

Met inachtneming van het feit dat fase 1 reeds eerder planologisch mogelijk is gemaakt, het uitgangspunt van 2-laags ZOAB op de Klapstraat en de aanname dat voor fase 2 voor een aantal woningen een hogere waarde vastgesteld zal worden, is het plan uit oogpunt van de Wet geluidhinder en uit oogpunt van een goede ruimtelijk-akoestische situatie aanvaardbaar.

6.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 100.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte bij min. 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling

Plangebied

Aan de hand van de CROW-publicaties 256 en 272, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en

voorzieningen is de verkeersgeneratie van het totale gebied berekend.

In onderstaande tabel is de berekening weergegeven.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie weekdag	Per	Totale verkeersgenerati e
Appartementen noord	97	2.9	2.61	Woning	253
Appartementen zuid	51	2.9	2.61	Woning	133
Zorgappartementen	56	2.9	2.61	Woning	146
Sociaal/gezondheid	400 m ²	23.1	23.12	100 m ² bvo	92
Totaal					625

Met behulp van de web-based Nibm-tool is bepaald of voldaan wordt aan de Nibm-norm. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		625
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,62
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er in het kader van de "Wet Luchtkwaliteit" geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling waarop onderhavige onderbouwing betrekking op heeft.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering editie 2009 is ervoor bedoeld dat nieuwe bedrijven een juiste plek ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan.

Vier vragen staan binnen de brochure centraal:

- Welke afstand dient tussen nieuwe bedrijven en bestaande woningen te worden aangehouden?
- Welke afstand dient tussen nieuwe woningen en bestaande bedrijven te worden aangehouden?
- Welke bedrijven zijn mogelijk in gemengd gebied?
- Mag een zeker bedrijf zich op een bepaalde locatie vestigen?

De brochure legt niet vast wat wel en niet mag, een gemeente beslist zelf of men op een bepaalde locatie bedrijven of woningbouw mogelijk wil maken, een goede motivatie dient hieraan ten grondslag te liggen. De brochure is hierbij slechts een hulpmiddel. De brochure is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen maar heeft enkel betrekking op nieuwe situaties.

Op grond van de brochure worden aan milieubelastende activiteiten (o.a. bedrijven) planologische toetsingsafstanden gekoppeld ten opzichte van milieugevoelige gebieden (o.a. woningen). Deze toetsingsafstand wordt gerelateerd aan het omgevingstype waarop de milieubelastende activiteit

betrekking heeft. Er worden hierbij twee omgevingstypen onderscheiden:

- Omgevingstype “rustige woonwijk” en “rustig buitengebied”. Een rustige woonwijk is een (deel van een) woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er zijn, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) aanwezig. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is er weinig verstoring door verkeer. Een rustig buitengebied is qua aanvaardbare milieubelasting vergelijkbaar met een rustige woonwijk. Ook een stilte- of natuurgebied valt onder dit gebiedstype.
- Omgevingstype “gemengd gebied”. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, waaronder ook bedrijven. Dit omgevingstype sluit aan bij de gebiedstypen centrum-stedelijk, groen-stedelijk, buiten-centrum en centrum-dorps (volgens de Handleiding MILO). Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied beschouwd worden.

De richtafstand wordt bepaald aan de hand van vier mogelijke hinderfactoren, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Hierbij is grootste van de hinderfactoren maatgevend voor de richtafstand.

De planologische mogelijkheden / beperkingen van de locatie

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen functies die een beperkende invloed op het plangebied hebben; er bevinden zich voornamelijk bedrijven aan huis en dergelijke kleinschalige functies die nauwelijks hinder veroorzaken (categorie 1 van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering). De Elsthoof zelf (zorginstelling) kan ingedeeld worden in categorie 1 (artsenpraktijk, klinieken, consultatiebureau), met een hinderafstand van 10 meter.

In het kader van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van onderhavige locatie.

6.6 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen buiten bedrijven. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpgtankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij personenconcentraties.

In het besluit zijn kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Aan de grenswaarden moet bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening worden voldaan. Het besluit betreft ‘inrichtingen’ in de zin van de Wet milieubeheer.

Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar ‘plaatsgebonden risico’ (PR) en ‘groepsrisico’ (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met die activiteit.

Groepsrisico

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek) curve weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo’n ongeval kleiner zijn.



Om een indicatie te krijgen van aanwezige risicobronnen in of nabij het plangebied is de Risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Hier uit blijkt dat er zich in de directe omgeving van de planlocatie geen inrichtingen bevinden waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Daarnaast bevinden zich geen wegen in de omgeving van het plangebied die in het kader van het aspect transport gevaarlijke stoffen over de weg, opgenomen zijn in de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen d.d. maart 2003. Evenmin liggen relevante buisleidingen binnen of in de omgeving van het plangebied.

Stofcategorie A: 700 (wagons per jaar) / B2: 200 / B3: 0 / C3: 1050 / D3: 50 / D4: 50.

In paragraaf 1.3.2 van de handleiding staat de toetsing voor het plaatsgebonden risico weergegeven. Hieruit blijkt dat er mogelijk een $pr 10^{-6}$ contour is op dit baanvak. Uit de berekening in 2009 van AVIV blijkt echter dat er geen pr -contour aanwezig is. Aangezien het pr een eigenschap van het baanvak/het spoor is en deze in essentie niet veranderd kan worden aangenomen dat het pr gelijk blijft en dus 0 meter is. Hier kan dus worden afgezien van een $pr 10^{-6}$ berekening.

41

uitgevoerd.

De aanpak en resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 5 van deze toelichting. Uit de berekening van het groepsrisico voor fase 2 van het project 'Klapstraat' blijkt dat er in de toekomstige situatie geen verhoging van het groepsrisico plaatsvindt ten opzichte van de autonome situatie. Conform de Circulaire RNVGS is een verantwoording voor het groepsrisico door het Bevoegd Gezag niet noodzakelijk.

6.7 Watertoets

Algemeen

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

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

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

Ten behoeve van de waterparagraaf is een geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan opgesteld (Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan Passedwardsstraat 'De Elshof' te Wijchen, Ecopart, 20 augustus 2013 onder kenmerk 15762, versie 1.1). Zie Bijlage 6.

Plangebied

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland. Het gebied wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Er is geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

Huidig watersysteem

De lokale geohydrologische situatie is als volgt:

- de maaiveldhoogte ligt ongeveer op 7,90 tot 8,40 meter +NAP;
- in de omgeving van het plangebied is behoudens een stuk watergang aan de overzijde van het spoor, geen oppervlaktewater of een watergang aanwezig waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- in de huidige situatie wordt het hemelwater deels geïnfiltreerd binnen het plangebied en wordt het deels afgevoerd buiten het plangebied via een gemeentelijk rioolstelsel;
- de toplaag van de bodem (0 tot 0,5 meter onder maaiveld) bestaat over het algemeen uit matig fijn matig siltig zand;
- de bodem is over het algemeen matig doorlatend; het zandpakket onder de toplaag bestaat uit fijn tot matig fijn zand met een k-waarde (waterdoorlatendheid) tussen de 1,0 en 3,0 meter per dag;
- de gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt tussen 6,30 en 6,50 meter onder maaiveld.

Beleid Waterschap Rivierenland

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

waterschap: waterkering, waterkwantiteit en waterkwaliteit. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in het stedelijk gebied gericht op:

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

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

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

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

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen:

- waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing,
- waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en
- versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

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

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

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

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater waar mogelijk op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in

openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen het plangebied dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging van het plangebied of hoge grondwaterstanden).

Afkoppeling en waterberging

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

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is de aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan >500 m² (stedelijk gebied) of >1500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat de aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (zie Handreiking watertoets Waterschap Rivierenland).

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan moet hiermee rekening worden gehouden.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het (bouw)plan en toekomstige beheer van het plangebied mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Drinkwaterbesparing

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

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door de aanleg van gootjes.

Maatregelen

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding (zowel bebouwing en terreinverharding) toe met circa 5300 m² ten opzichte van de huidige situatie. De toename overstijgt de norm van 500 m² waarbij er, volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen dienen te worden in het kader van de waterberging, in geval het hemelwater direct of indirect (via riooloverstort) op het oppervlaktewatersysteem wordt afgevoerd. Binnen het plangebied of elders dienen voorzieningen te worden getroffen voor extra waterberging. Bij een maatgevende bui mag de landelijke afvoernorm van 1,5 l/s/ha niet worden overschreden. Het hemelwater wordt in ieder geval tot aan de grens van het plangebied gescheiden aangeboden. Voor de locatie wordt nog een nader onderzoek verricht naar de waterhuishouding.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen. Wel wordt de loop van het cultuurhistorische riviertje de oude Elst meegenomen in de inrichting van het openbaar gebied tussen de Klapstraat en de Buizerdstraat. Het Wijchens Maasje was een zijtak van de Maas die duizenden jaren geleden al door het Land van Maas en Waal stroomde. Het Wijchens Meer is hier een restant van. De Elst takte ter hoogte van het huidige politiebureau af van het Wijchens Maasje en liep van daar naar het noordwesten. In de jaren dertig liep er nog een restant van het Wijchens Maasje door de huidige wijk Kraaijenberg richting Leur. De twee knotwilgen op het grasveld aan de Passedwarstraat zijn nog overgebleven en refereren naar de loop van de Elst. De bomen stonden aan weerszijden van dit riviertje. Tijdens de uitbreiding van Wijchen na de Tweede Wereldoorlog werd het riviertje dichtgegooid maar ondergronds stroomt het water door. Hoewel de Elst als cultuurhistorische waterelement al lang niet meer herkenbaar is in het landschap langs de Klapstraat, heeft het wel cultuurhistorische waarde. Daarom wordt er nu bij de nieuwe inrichting van het openbaar gebied, als referentie naar het riviertje de oude Elst, een wadi aangelegd op de (vermoedelijk) oorspronkelijke locatie van de rivier.

Waterhuishoudkundig plan

Vanaf het plangebied wordt, met uitzondering van de bestaande lozingen van hemelwater, enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit zo veel mogelijk te infiltreren binnen het plangebied. Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. Het af te voeren dakwater wordt bij voorkeur bovengronds en het wegwater ondergronds via putten afgevoerd naar een van de aan te leggen infiltratievoorzieningen binnen het plangebied. Als uitgangspunt bij de uitwerking van het bijgaande voorstel is aangehouden, dat de bestaande bebouwing op de gemeentelijke riolering blijft aangesloten. Van de nieuw op te richten bebouwing zal het hemelwater separaat worden afgevoerd naar hiervoor aan te leggen voorzieningen. Voorstel is om een watersysteem aan te leggen zoals hieronder is omschreven:

- Het binnen deelplangebied A vrijkomende hemelwater afkomstig van de te realiseren nieuwbouw en verhardingen, kan worden geborgen en geïnfiltreerd middels een tweetal aan te leggen wadi's met een bergend vermogen tot aan het maaiveld van circa 135 m³. De maximale peilstijging in de wadi mag maximaal 300 mm bedragen; voor een zeer extreme bui kan een overloop worden opgenomen naar de parkeervoorzieningen.
- Het binnen deelplangebied B vrijkomende hemelwater afkomstig van de te realiseren nieuwbouw en verhardingen, kan worden geborgen en geïnfiltreerd middels een aan te leggen wadi met een bergend vermogen tot aan het maaiveld van circa 75 m³. De maximale peilstijging in de wadi mag maximaal 300 mm bedragen.
- Vanwege de aanwezigheid van enige stoorlaagjes direct onder de aan te leggen wadi's dienen enige verticale drains te worden aangelegd in de wadi's om de infiltratiecapaciteit te kunnen waarborgen.
- Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau. Verder dient er een zandvang te worden aangebracht voor elk lozingspunt op de infiltratievoorziening.

Resumerend kan op basis van de beschikbare gegevens worden gesteld, dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie aan de Passedwarstraat te Wijchen, de aanleg van een bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een drietal wadi's met een hiervoor berekende minimale inhoud, voldoet aan de door de gemeente Wijchen en het waterschap gesteld afkoppelings- en infiltratie-eis. Voor de tijdelijke berging van het aanvullende hemelwater dat vrijkomt bij een zeer extreme bui, is

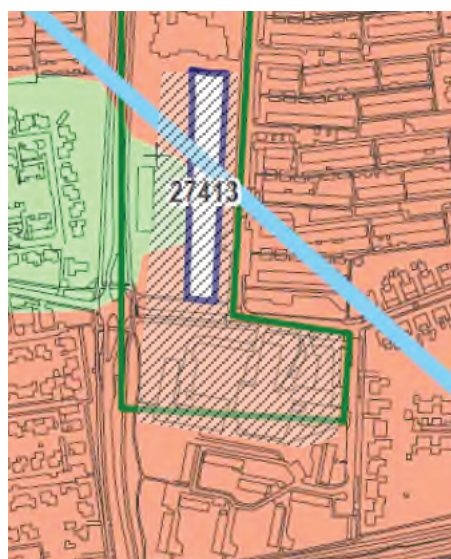
voldoende oppervlakte aanwezig om dit water te kunnen opvangen binnen het plangebied.

Overleg met waterbeheerder

Het voor de voorgenomen ontwikkeling opgestelde waterhuishoudkundige plan is opgesteld in overleg met de gemeente Wijchen. Alvorens dit plan definitief in de waterparagraaf kan worden opgenomen, dient hierover nog advies te worden ingewonnen bij het waterschap. Voorgesteld wordt dit advies derhalve zo spoedig mogelijk door te sturen naar het Waterschap.

6.8 Archeologie

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



Uitsnede van de archeologische beleidskaart van Wijchen. De planlocatie (gearceerd) ligt grotendeels in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde (alleen het groene gebied kent een lage verwachting). Voor de paars en groen omliggende gebieden zijn onderzoeksresultaten bekend. De lichtblauwe lijn geeft de ligging van de voormalige waterloop de Elst weer.

Er dient niet alleen rekening gehouden te worden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden. Daartoe zijn in het recente verleden enkele onderzoeken uitgevoerd, die hierna worden beschreven. Tussen het moment van onderzoek en nu is het beleid of is de wetgeving niet noemenswaardig gewijzigd, is geen sprake van bijzondere nieuwe technieken of waarderingsmethodieken en hebben geen bodemverstorende ingrepen plaatsgevonden ter plaatse van de nog te realiseren gedeelten van het plan. Daarom zijn deze onderzoeken voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan nog voldoende bruikbaar.

In 2007 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Wijchen een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wat betreft de bodemkundige opbouw van het plangebied kan voor vrijwel het gehele gebied in de natuurlijke situatie worden uitgegaan van een bruinekleurde, 30-50 cm dikke B-inspoelingshorizont. Van grote delen van het plangebied is de natuurlijke bodemopbouw in het verleden echter in meer of mindere mate verstoord.

In een groot aantal boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Er is geen duidelijk patroon te herkennen in de verspreiding van aangetroffen archeologische vondsten. Overal zijn vondsten uit verschillende archeologische perioden gedaan. In het gehele gebied dient men rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische sporen.

In combinatie met de bodemkwaliteit zijn drie zones te onderscheiden waar een grote kans bestaat op

het aantreffen van (deels) intacte archeologische sporen:

- de groenstrook ten westen van De Elsthof;
- een gedeelte van het grasveld tussen de Passedwardsstraat en de Fazantstraat;
- een groot deel van de groenzone ten noorden van de Fazantstraat.

In de overige gebieden wordt de kans op de aanwezigheid van (deels) intacte archeologische sporen klein geacht, met uitzondering van het schoolterrein De Buizerd, direct ten zuiden van de Fazantstraat. Hier ontbreken voldoende waarnemingen als gevolg van de bebouwing, maar mogelijk is de bodemverstoring beperkt. De ligging van de historische voormalige watergang De Elst in deze zone is een punt van aandacht.

Aanbevelingen

Zones met een hoge archeologische verwachting

Op grond van de resultaten van het verkennend en karterend booronderzoek wordt voor de zones met een (deels) intacte natuurlijke bodemopbouw aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging nader vast te stellen door middel van een waarderend proefsleuvenonderzoek. Dit geldt alleen voor die zones waar de geplande bodemingrepen dieper reiken dan ca. 30 cm -Mv. Indien mogelijk dient te worden gestreefd naar beperking van de bodemingrepen tot maximaal 30 cm -Mv.

Zones met een Lage archeologische verwachting

Vooralsnog worden voor de dieper verstoorde zones geen aanbevelingen gedaan voor nader onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg. Wel wordt aanbevolen de resultaten van het voorgestelde proefsleuvenonderzoek in de zones met een hoge verwachting te relateren aan deze gebieden. Mogelijk kan dit alsnog aanleiding geven tot een beperkte, gerichte begeleiding van graafwerkzaamheden tijdens de uitvoering, bijvoorbeeld om eventueel te verwachten resten van zeer diepe grondsporen (denk aan diepe greppelstructuren) op te sporen. Aanbevolen wordt dan ook om het proefsleuvenonderzoek tijdig en ruim voorafgaande aan de feitelijke ontwikkeling van het gebied op te starten.

Proefsleuvenonderzoek

In augustus 2008 heeft Bureau Archeologie Gemeente Nijmegen in het gebied direct ten noorden van de Passedwardsstraat een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7). In deze rapportage zijn de uitkomsten van het archeologisch vooronderzoek verwerkt. Daarnaast zijn drie proefsleuven gegraven tot een diepte van maximaal 1,2 m beneden het maaiveld. Omdat er geen behoudenswaardige zaken zijn aangetroffen, kan het terrein archeologisch worden vrijgegeven.

Aanvullende archeologische notitie

In aanvulling op het door RAAP uitgevoerde onderzoek is in 2008 door de Grontmij een archeologische notitie opgesteld die betrekking had op de gronden rond de zorginstelling de Elsthof (zuidelijk plandeel). Uit de notitie, opgenomen in Bijlage 8, blijkt het volgende:

Tijdens het booronderzoek door RAAP in 2007 zijn 9 verkennende boringen verricht rond de gebouwen van de Elsthof. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit rivierduinafzettingen op rivierkleiafzettingen uit het Pleistocene. De kleiafzettingen zijn aangetroffen vanaf circa 1,25 m beneden het maaiveld. Direct ten westen van de Elsthof zijn in enkele boringen intacte bodemprofielen met een inspoelingshorizont aangetroffen. In het overige gedeelte van het gebied rond de Elsthof zijn geen intacte bodemprofielen waargenomen. Bij enkele van de verstoorde profielen zijn ophooglagen aangetroffen. De ophoging heeft als doel gehad een natuurlijke depressie op te vullen. In het ophoogzand zijn enkele vondsten aangetroffen, maar deze zijn dus afkomstig van een andere, onbekende locatie. Daarnaast is in het gebied een grootschalige bodemverstoring geconstateerd, herkenbaar aan de intensieve bebouwing met onderkeldering en steilranden. Zoals gezegd zijn in het plangebied meerdere vondsten gedaan. De vondsten in de secundair aangebrachte lagen zijn archeologische gezien niet relevant. Direct ten westen van de Elsthof zijn in de intacte boringen vondsten aangetroffen uit de Romeinse Tijd en de Late Middeleeuwen / Nieuwe Tijd.

Op basis van het Bureauonderzoek kunnen in het zuidelijk plandeel rivierduinafzettingen worden

verwacht. Deze plaatsen werden in het verleden gezien als gunstige locaties voor bewoning. In het plangebied (perceelnummer 2426) is de bodem verstoord en is de kans op archeologische sporen klein. Direct ten westen van perceel met kadastraal nummer 2426, de groenstrook, is de bodem (gedeeltelijk) onverstoord en is de kans op archeologische sporen groot. Dit gedeelte ligt buiten het plangebied.

Op basis van de resultaten van de onderhavige notitie wordt een archeologisch (vervolg)onderzoek in het plangebied niet noodzakelijk geacht. De voorgenomen bodemingrepen kunnen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

6.9 Natuurbescherming & flora en fauna

Natuurbeschermingswet

Voor elk plan dat significante gevolgen kan hebben op een gebied dat is aangewezen als Natura 2000, Vogel- of habitatrictlijngebied moet een passende beoordeling worden gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen.

Het plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrictlijngebied. Initiatieven als gevolg van het voorliggende plan hebben derhalve geen invloed op de beschermde gebieden. Het plan behoeft derhalve geen toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrictlijn worden een groot aantal inheemse bedreigde diersoorten en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 diersoorten en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. Deze wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"-principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken. Met de planning van de werkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met het broedseizoen van de vogels (15 maart t/m 15 juli).

Groenstructuurplan

Het noordelijke delen van de planlocatie langs de Buizerdstraat en Klapstraat maken deel uit van een, in het Groenstructuurplan "Wijchen 2008-2017", opgenomen groenstructuur. Bij de verdere uitwerking van het schetsontwerp en de uitwerking van de tweede fase van de plannen dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met datgene hetgeen dat voor deze groenstructuur is omschreven in het groenstructuurplan.

Quickscan natuurwaarden

Door ecologisch bureau Loo Plan is op 12 september 2013 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd voor het onderhavige plangebied, opgenomen in Bijlage 9. In de quickscan wordt aangegeven welke beschermde plant- en diersoorten in het plangebied kunnen voorkomen. Ook wordt de betekenis van de groenstructuur voor flora en fauna aangegeven.

Op basis van een veldbezoek wordt de (kans op) aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten onderzocht. Dit gebeurt aan de hand van de terreingesteldheid, een brede ecologische kennis en bekende gegevens over de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

Tevens wordt een algemene inschatting gemaakt of de aangrenzende terreinen geschikt zijn als leefgebied voor beschermde soorten. Immers, bepaalde werkzaamheden kunnen uitstralingseffecten hebben op aanliggende terreinen. Bovendien kunnen de dieren die in omliggende terreinen aanwezig zijn

ook het onderzoeksgebied benutten.

Voorafgaand aan de quickscan is de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) van de gegevensautoriteit Natuur geraadpleegd over de aanwezigheid en verspreiding van beschermde soorten. Deze gegevens worden als achtergrondinformatie gebruikt bij de veldbeoordeling.

Aanvullend op de quickscan is op 19 september een Batlogger op het dak nabij de liftschacht geplaatst. Het apparaat is 26 september weer opgehaald. In de periode van registratie zijn er 5 nachten geweest die gunstig worden beschouwd voor het waarnemen van vleermuizen (temperatuur > 10 graden Celsius en droog met niet veel wind).

Conclusies en aanbevelingen

- De voorgenoemde werkzaamheden hebben geen invloed op gebiedsbescherming. De beschermde gebieden (Natura 2000 en EHS) liggen op ruime afstand. De ingreep heeft een beperkte uitstraling, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden.
- In de te slopen liftschacht komen mogelijk vleermuizen voor(*). De spouw kan een vaste verblijfplaats van gebouwbewonende soorten, zoals gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis of laatvlieger, herbergen. Dit vereist een nader onderzoek. De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen dient nader onderzocht te worden. Op basis daarvan moeten ontheffingen en/of nadere uitvoeringsmaatregelen worden bepaald. *NB: Het onderzoek zal voorjaar 2014 worden uitgevoerd, omdat dit een geschikte onderzoeksperiode is.*
- Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. Vogels die broeden mogen nimmer verstoord worden.

() de opnamen met de Batlogger tonen de aanwezigheid van de laatvlieger, gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis aan. Van de gewone dwergvleermuis zijn ook baltsgeluiden opgenomen. Dergelijke sociale geluiden wijzen op paarplaatsen in de directe nabijheid.*

Conclusie voor het bestemmingsplan

Uit oogpunt van natuurbescherming en bescherming van flora en fauna is het plan uitvoerbaar. Uitgangspunt hierbij is dat het vervolgonderzoek gestart is voorjaar 2014 en gereed is najaar 2014 en dat de resultaten daarvan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ondersteunen.

Hoofdstuk 7 Juridisch plan

7.1 Planmethodiek en technische opzet

Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd eindplan. Dit houdt in dat aan de gronden binnen het plangebied specifieke bestemmingen zijn toegekend zonder uitwerkingsverplichting. Tevens zijn bevoegdheden voor wijziging en afwijking opgenomen.

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding onverhoopt tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bevat bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog, dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de (verplichte) toelichting van het bestemmingsplan, en evenmin op de inhoud van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem en die te raadplegen zijn via een interface, zoals een website. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels.

7.2 Toelichting op de planregels

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart). De basis voor de verbeelding is een voldoende recente kadastrale ondergrond aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven met hierbinnen de betreffende bestemmingen alsmede daarbij behorende aanduidingen. De betekenis van bestemmingen en aanduidingen blijkt uit de planregels, die als volgt zijn ingedeeld:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsomschrijvingen (art. 1) en regels inzake de wijze van meten (art. 2).
- Hoofdstuk 2 bevat de omschrijving en regeling van de in het plan voorkomende afzonderlijke bestemmingen (art. 3 t/m 5). Deze artikelen worden hierna kort toegelicht.
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel (art. 6), algemene bouwregels (art. 7), algemene gebruiksregels (art. 8) en algemene afwijkingsregels (art. 9).
- Hoofdstuk 4 bevat de wettelijk verplichte overgangsregels (art. 10) alsmede de slotregel met de titel van het bestemmingsplan (art. 11).

Artikel 3. Groen

In de bestemming 'Groen' zijn de (semi-)openbare ruimten bestemd die hoofdzakelijk (maar niet uitsluitend) een groenfunctie hebben. Het gaat hier om de gronden tussen de gebouwen en de openbare weg. De bestemming biedt, behalve voor groenvoorzieningen, ook mogelijkheden voor (onder andere) paden en parkeerplaatsen, speel- en ontmoetingsvoorziening, waterpartijen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming beoogt de totstandkoming van overwegend groene gebieden, zoals parken en tuinen, met daarbinnen ruimte voor andere functies.

Artikel 4. Verkeer - Verblijfsgebied

In de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn de openbare ruimten bestemd die primair een verkeersfunctie hebben. Voor een aantal 'overbouwingen' is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Hier is een overbouwing toegestaan ten behoeve van woonbebouwing die binnen de aangrenzende

bestemming 'Wonen' is toegestaan. In de begripsbepaling is aangegeven wat onder een overbouwing moet worden verstaan. Een ruimte tot minimaal 4 m boven peil dient vrij te blijven van bebouwing.

Artikel 5. Wonen

Deze bestemming betreft de gebouwde woon-, zorg- en commerciële functies. De woonfunctie is primair, vandaar de keuze voor de bestemming Wonen. Door middel van functieaanduidingen is aangegeven welke andere (zorg- en commerciële) functies eveneens zijn toegestaan, in welke mate en op welke plaats. Ter plaatse van het zorgcentrum is de aanduiding 'maatschappelijk' opgenomen. Op deze plaats is een *bijzonder woongebouw* toegestaan. In de begripsbepaling is aangegeven dat hier gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kiosk' zijn in beperkte mate commerciële functies toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' zijn praktijkruimten toegestaan, bijvoorbeeld ten behoeve van een huisartsenpraktijk, maar ook een medisch diagnostisch centrum.

De gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Via maataanduidingen is tevens de maximale goot- en/of bouwhoogte van de gebouwen geregeld.

Hoofdstuk 8 Financiële toelichting

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan heeft naast de onderzoeksaspecten ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten.

Het bestemmingsplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van een woningbouwplan een grondexploitatieplichtig bouwplan is, ex. art. 6.12 lid 1 Wro jo. Art. 6.2.1. onder a Bro. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan indien kostenverhaal anderszins is verzekerd (artikel 6.12 lid 2 Wro).

De ontwikkelingen binnen het plangebied en de daarmee samenhangende kosten zijn geheel en al voor risico voor de aanvragers (woningbouwvereniging). Het noordelijke deel van de gronden zijn gemeentelijk eigendom en worden in het kader van deze ontwikkeling deels overgedragen aan de woningbouwvereniging. Dit betreft de gronden waarop gebouwd wordt plus de directe omgeving. De rest blijft in eigendom van de gemeente en wordt ingericht als parkachtige omgeving. Het zuidelijke deel van de gronden zijn grotendeels het eigendom van Talis. Een klein deel van de grond is in eigendom van de gemeente, er zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente afspraken gemaakt ter overname van dit grondstuk.

Voor zover er sprake is van kostenverhaal zal dit geregeld worden via de uitgifte van gronden. Tevens wordt een 'planschadeovereenkomst' afgesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst (ex. art. 6.4.a Wro) wordt vastgelegd dat eventueel toe te kennen planschadeclaims aan derden, voorkomend uit de planologische wijziging op het perceel, op de initiatiefnemer verhaald kan worden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat voor onderhavig bestemmingsplan het kostenverhaal anderszins is verzekerd. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende verzekerd.

Derhalve is de conclusie gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

9.1 Informatie

Op 26 april 2005 is een informatiebijeenkomst geweest over de Ontwikkelingsvisie Klapstraat van Royal Haskoning. De ontwikkelingsvisie heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 10 mei 2005. Hierop zijn 7 schriftelijke reacties binnengekomen. Naar aanleiding van de reacties is de visie aangepast, waarbij is afgezien van een kleine woonvlek boven de Fazantstraat. Daarnaast is de overige bebouwing ten noorden van de Fazantstraat uit de visie verwijderd.

Op 9 januari 2008 is informatiebijeenkomst met betrekking tot de eerste fase van de plannen geweest in De Elsthof. Het voorlopige ontwerp is voor bewoners van de zijstraten van de Buizerdstraat gepresenteerd op mei 2008. Uit deze bijeenkomsten zijn verder geen bijzonderheden naar voren komen.

Verder is op 25 september 2013 het plan voor fase 2 aan de buurt gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst.

9.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan 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 welke in het plan in het geding zijn.

Met het plan zijn er geen rijks- en/of provinciale belangen in het geding. Wel is het plan voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van 17 juli t/m 27 augustus 2014 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

