



# Bestemmingsplan

Toelichting

CPO De Rivierduin

Gemeente Wijchen



# BESTEMMINGSPLAN

CPO De Rivierduin

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.BHRCPOdeRivierduin-OW01

Opdrachtgever: gemeente Wijchen

Contactpersoon: E.M. Hendriksen

Status: ontwerp

Datum: 2 april 2020



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01



## Inhoudsopgave

|                    |                                                        |           |
|--------------------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1                | Aanleiding en doelstelling                             | 5         |
| 1.2                | Plangebied                                             | 5         |
| 1.3                | Vigerend bestemmingsplan                               | 6         |
| 1.4                | Leeswijzer                                             | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Plangebied en planvoornemen</b>                     | <b>9</b>  |
| 2.1                | Omgeving van het plangebied                            | 9         |
| 2.2                | Huidige situatie                                       | 9         |
| 2.3                | Planvoornemen                                          | 10        |
| 2.4                | Afwijking vigerend bestemmingsplan                     | 13        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskaders</b>                                   | <b>15</b> |
| 3.1                | Rijksbeleid                                            | 15        |
| 3.2                | Provinciaal beleid                                     | 17        |
| 3.3                | Regionaal beleid                                       | 19        |
| 3.4                | Gemeentelijk beleid                                    | 20        |
| 3.5                | Overig                                                 | 22        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>                    | <b>25</b> |
| 4.1                | Bedrijven en milieuzonering                            | 25        |
| 4.2                | Geluid                                                 | 25        |
| 4.3                | Geur                                                   | 26        |
| 4.4                | Externe veiligheid                                     | 26        |
| 4.5                | Bodem                                                  | 28        |
| 4.6                | Luchtkwaliteit                                         | 28        |
| 4.7                | Natuur                                                 | 29        |
| 4.8                | Verkeer en parkeren                                    | 33        |
| 4.9                | Archeologie                                            | 35        |
| 4.10               | Cultuurhistorie                                        | 38        |
| 4.11               | Molenbiotoop                                           | 40        |
| 4.12               | Leidingen                                              | 42        |
| 4.13               | Waterhuishouding                                       | 42        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Juridische regeling</b>                             | <b>53</b> |
| 5.1                | Algemeen                                               | 53        |
| 5.2                | Bestemmingen                                           | 53        |
| 5.3                | Algemene regels                                        | 54        |
| <b>Hoofdstuk 6</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>55</b> |
| 6.1                | Economische haalbaarheid                               | 55        |
| 6.2                | Maatschappelijke aanvaardbaarheid                      | 55        |



## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

### **1.1      Aanleiding en doelstelling**

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is de wens om twaalf nieuwe woningen te realiseren aan de oostelijke rand van Bergharen tussen de Molenweg en de Wijksestraat.

Op dit gebied langs de Molenweg berust momenteel een agrarische bestemming, maar de gemeente Wijchen heeft samen met Vereniging De Rivierduin op 20 december 2018 een intentieovereenkomst getekend met als doel twaalf woningen in eigen beheer te kunnen bouwen. Vereniging de Rivierduin is ontstaan als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij de toekomstige bewoners van het gebied gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

Het plangebied is nu nog in bezit van de gemeente, met de intentie deze grond later in het ontwikkelingstraject te verkopen aan Vereniging de Rivierduin.

Om de ontwikkeling van woningbouw te kunnen realiseren in het gebied tussen de Molenweg en de Wijksestraat te realiseren, is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

### **1.2      Plangebied**

Het plangebied ligt tussen de Molenweg en de Wijksestraat aan de oostgrens van de dorpskern van Bergharen. De Molenweg is een belangrijke doorgaande weg door Bergharen.

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen het kadastrale perceel Bergharen, sectie H, nummer 994, waarvan enkel een noordelijk deel voorzien is voor nieuwbouw, met een grootte van 6109 m<sup>2</sup>.



*Luchtfoto van Bergharen en de globale ligging van het plangebied*

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

De planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' (vastgesteld, 31 januari 2013) en het daaropvolgende plan 'Buitengebied herziening 2014' (vastgesteld, 16 oktober 2014).

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Waarde - Archeologie 2'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1'. De gebiedsaanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' heeft als doel het beschermen van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' ligt op het plangebied ten behoeve van het behoud en beheer van de nabijgelegen molen 'De Verrekijker'.

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



*Fragment verbeelding 'Geconsolideerde versie Buitengebied en herziening 2014' met de ligging van het plangebied*

#### **1.4 Leeswijzer**

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in Hoofdstuk 2 het plangebied en het planvoornemen beschreven. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In Hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte komen in Hoofdstuk 6 en Hoofdstuk 5 de juridische vertaling in de regels en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



## Hoofdstuk 2 Plangebied en planvoornemen

### 2.1 Omgeving van het plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de oostelijke rand van Bergharen, een dorp dat sinds 1984 deel uitmaakt van de gemeente Wijchen. De rand van het dorp wordt aan de oostkant gekenmerkt door de natuurlijke overgang van het open rivierlandschap naar het beboste rivierduin, met daarop de molen 'De Verrekijker' en de nabij liggende Kapelberg als belangrijk cultureel erfgoed. De ronde stenen korenmolen is gebouwd in 1904 en is door zijn ligging hoog op de rivierduin goed te herkennen vanuit buurdorp Hernen. De molen leent zijn naam aan zijn hoge ligging ten opzichte van het dorp Bergharen en het bijbehorende uitzicht.

De Kapelberg is tevens een blikvanger en ligt op het hoogste punt (21,3 m) van het Land van Maas en Waal. Deze kapel heeft een belangrijke religieuze waarde voor het gebied. Beiden zijn ontsloten door de Molenweg, die de hoger gelegen rivierduin doorkruist en in noordoostelijke richting de doorgang vormt naar nabijgelegen dorp Winssen en het grotere Beuningen. Ten noorden van het gebied is een bedrijf gevestigd in de vorm van een machinehandel.

Ten westen van de locatie ligt de woonkern van het dorp Bergharen, met het multifunctionele centrum 'De Zandloper' als hart van het dorp.



*Aanblik van de planlocatie vanaf de Dorsvlegel*

### 2.2 Huidige situatie

De planlocatie is kadastraal bekend als Bergharen, sectie H, nummer 994 (gedeeltelijk). Het perceel wordt ingesloten door woningen aan de zuidwestzijde en door agrarische grond aan de noord- en oostzijde. Momenteel wordt het perceel, dat in bezit is van de gemeente, gebruikt voor aspergeteelt en/of andere vormen van akkerbouw. Daarnaast hebben enkele bewoners van de Dorsvlegel de gronden tijdelijk in gebruik. Het landbouwperceel is momenteel alleen ontsloten via de Dorsvlegel.



*Gedetailleerde luchtfoto van de planlocatie*

## **2.3 Planvoornemen**

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van een woningbouwproject van 12 woningen op vrije kavels in de vorm van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

### **2.3.1 Het bouwplan**

#### Bouwkavels

Er zal een twaalfstal kavels gerealiseerd worden aan de noordzijde van het perceel Bergharen, sectie H, nummer 994 met een centrale openbare ruimte. Vijf kavels zijn gesitueerd ten westen van de openbare ruimte. Zeven kavels zijn gesitueerd aan de oostzijde van de openbare ruimte. De kavels verschillen in grootte en bestrijken bij elkaar een oppervlakte van 3.802 m<sup>2</sup>. De woningen op de kavels zullen door middel van CPO zelf gerealiseerd worden.

Het binnengebied kenmerkt zich door wat hogere woningen, twee lagen met kap, het bebouwingsbeeld is hier dichters dan het deel aan de buitenzijde van het plan, waar de woningen opgebouwd zijn uit één laag met een kap. Deze woningen zijn levensloopbestendig en kenmerken zich door een groot programma op de begane grond en een klein programma op de verdieping. Hierdoor is er in bouwvolume een zachter verloop naar het buitengebied mogelijk. De beeldkwaliteit en bebouwingskarakteristiek van de op te richten woningen zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitplan, dat als Bijlage 2 is bijgevoegd bij deze toelichting.

#### Parkeren en verkeersontsluiting

Per kavel zal minimaal één parkeerplaats op eigen terrein worden gerealiseerd, met uitzondering van de tussenwoning. De overige benodigde parkeerplaatsen zullen op

openbaar terrein worden gerealiseerd. Het gebied wordt ontsloten via de Dorsvlegel, die aansluit op de Molenweg en de Wijksestraat.

#### Groenvoorziening

Er wordt een groenvoorziening aangelegd, in het verlengde van het bestaande wijkpark. Bij eventuele verdere uitbreiding van de bebouwing naar het zuiden blijft deze groenvoorziening behouden, zodat de zichtrelatie met het buitengebied gewaarborgd blijft.



*Stedenbouwkundig plan*



### *3D impressie van de bouwvolumes*

#### 'Zachte' afronding noordgrens

Een van de kwalitatieve aandachtspunten bij de ontwikkeling van het bouwplan, is het zorg dragen voor een 'zachte' overgang naar het achterliggende - noordoostelijk/oostelijk gelegen - gebied (zie blauwe lijn op de onderstaande afbeelding). Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bergharen' in 2008 werd al aangehaald, dat bij een eventuele uitbreiding aan de oostzijde van de kern voorkomen zal moeten worden dat een harde rand ontstaat.

De ene helft van het plan liggen de woningen grenzend aan de bestaande wijk, de andere helft van de woningen ligt aan het buitengebied. Het binnengebied kenmerkt zich door wat hogere woningen, twee lagen met kap, het bebouwingsbeeld is hier dichters dan het deel aan de buitenzijde van het plan, waar de woningen opgebouwd zijn uit één laag met een kap. Deze woningen zijn levensloopbestendig en kenmerken zich door een groot programma op de begane grond en een klein programma op de verdieping. Hierdoor is er in bouwvolume een zachter verloop naar het buitengebied mogelijk.

De zachte overgang kan daarnaast worden bewerkstelligd door voorwaarden te stellen aan de bouw mogelijkheden op de achtertuinen van de kavels die grenzen aan deze lijn, zodat sprake is van behoud van een landelijk open karakter. In het voorliggend bestemmingsplan heeft de zone de aanduiding 'specifieke vorm van groen - overgangszone'. Ter plekke van deze aanduiding zijn de gronden specifiek bestemd voor behoud en bescherming van het waardevolle karakter van het aangrenzende open landelijke gebied

Aangezien het wettelijke regiem in het kader van het vergunningvrij bouwen (i.c.te) zware eisen stelt aan het opnemen van een aparte regeling in het bestemmingsplan voor het bouwen van erfafscheidingen en bijgebouwen, zijn binnen de CPO afspraken gemaakt over de uitvoering van de bebouwing in de aangrenzende tuinen:

- de hoogte van de erfscheidingen op de grens mag niet meer bedragen dan 1,25 m;
- de erfscheiding bestaat de gehele lengte uit eenzelfde materiaal, bij voorkeur met een groene uitstraling;
- voor de tuinhuisjes/overkappingen geldt dat de maximale breedte op de noordoostelijke grens 4 meter bedraagt en de maximale dakhoogte hiervan wordt afgestemd op het lage gedeelte van de te bouwen levensbestendige woning.



*De overgangszone aangeduid op de luchtfoto; voor deze zone worden aanvullende eisen aan de bouwmogelijkheden gesteld*

### **2.3.2 Collectief Particulier Opdrachtgeverschap**

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gaat het om een groep burgers die samen woningen ontwikkelen. Een groep burgers organiseert zich in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak een vereniging, en treedt hierbij op als ontwikkelaar van een complex woningen. De toekomstige bewoners zijn zelf risicodragend projectontwikkelaar voor hun planvoornemen, maar houden als collectief ook volledige zeggenschap over de uiteindelijk te realiseren woningen en het uiterlijk van deze woningen binnen de door de gemeente vastgestelde kaders. Het collectief in Bergharen zal worden gedragen door Vereniging De Rivierduin.

In vergelijking tot reguliere bouw is het binnen een CPO-project mogelijk een woning volledig naar eigen wens te regelen. Bovendien kan er door middel van CPO fors beneden marktwaaarde gebouwd worden. Deelnemers betalen enkel de kostprijs van de woning omdat er geen verdere winstdoelstelling is. Dit vertaalt zich vaak in hoge bouwkwaliteit en lage bijkomende kosten. Kosten voor bijvoorbeeld projectmanagement, architect en aannemer worden gesplitst over de deelnemers er zijn geen kosten voor tussenpersonen als een makelaar. Realisatie van woningen door middel van een CPO komt tevens de sociale cohesie binnen de deelnemers als toekomstige buren ten goede.

### **2.4 Afwijking vigerend bestemmingsplan**

De planlocatie is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - 1'. Het oprichten van 12 woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom het bestemmingsplan te worden herzien.



## Hoofdstuk 3      Beleidskaders

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1      Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het gebied is niet gelegen binnen een door het Rijk aangewezen nationaal belang. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft daarom geen consequenties voor het planvoornemen.

#### 3.1.2      Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer het Nationale Natuurnetwerk (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

#### 3.1.3      Besluit ruimtelijke ordening; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per juli 2017 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'motivering duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De motivering duurzame verstedelijking richt zich op substantiële veranderingen en bouwplannen, die qua aard en omvang zodanig zijn, dat voor mogelijke leegstand elders gevreesd zou kunnen worden. Het doel is om overbodige bouwplannen (kantoren, woningen) te voorkomen en hergebruik te stimuleren.

Per 1 juli 2017 zijn een aantal wijzigingen op de eerdere ladder van kracht geworden. Op basis van deze gewijzigde tekst geldt in het geval dat het bestemmingsplan een nieuwe

stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dat de toelichting een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, de zogeheten Laddertoets.

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

Betreffende de Laddertoets dienen de volgende vragen beantwoord te worden voor het planvoornemen:

- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Waarom kan de woningbouwontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld worden?

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woningbouwproject is gering. Het project faciliteert voornamelijk voor inwoners uit het dorp Bergharen en de directe omgeving.

Vanuit de Woonagenda Subregio Nijmegen en de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 wordt invulling gegeven aan de wens voor kleinschalige nieuwbouw in de kleine kernen van de gemeente. Uit afspraken met de provincie Gelderland omtrent de primosprognose kan de gemeente Wijchen 800 nieuwe woningen bouwen. Lokale behoefte is hierin leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte. De gemeente Wijchen wil (in combinatie met omliggende gemeenten) voldoende ruimte faciliteren voor deze kleinschalige particuliere initiatieven zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De behoefte aan de woningen in dit CPO-project bestaat uit de directe vraag van haar leden. Ook staat er een aantal geïnteresseerden op een wachtlijst. Het grootste deel van de woningen wordt afgenomen door senioren die actief deelnemen in dit CPO-project. Samen met de doorstromers en de starter vormen zij een gemêleerde groep met een voor ieder passend woningtype.

Het woningbouwproject ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied, maar grenst hier wel aan. Een intensieve zoektocht van de gemeente samen met inwoners van Bergharen leverde geen geschikte locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Uiteindelijk is door de leden van het CPO voor de beoogde locatie gekozen. De gemeente Wijchen houdt binnen het bestemmingsplan 'Kern Bergharen' onder andere rekening met uitbreiding van woningbouw in oostelijke richting. Hier blijft de visuele (verstorende) invloed van de woningbouwontwikkeling beperkt door de inklemming tussen de oorspronkelijke, gesloten bebouwing.

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

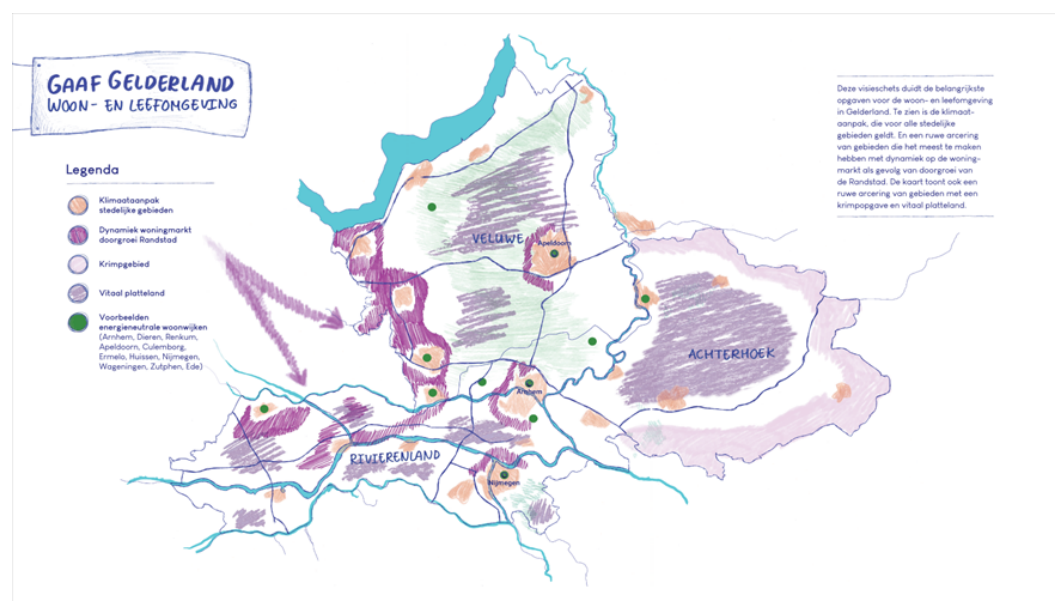
## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Woon- en leefomgeving

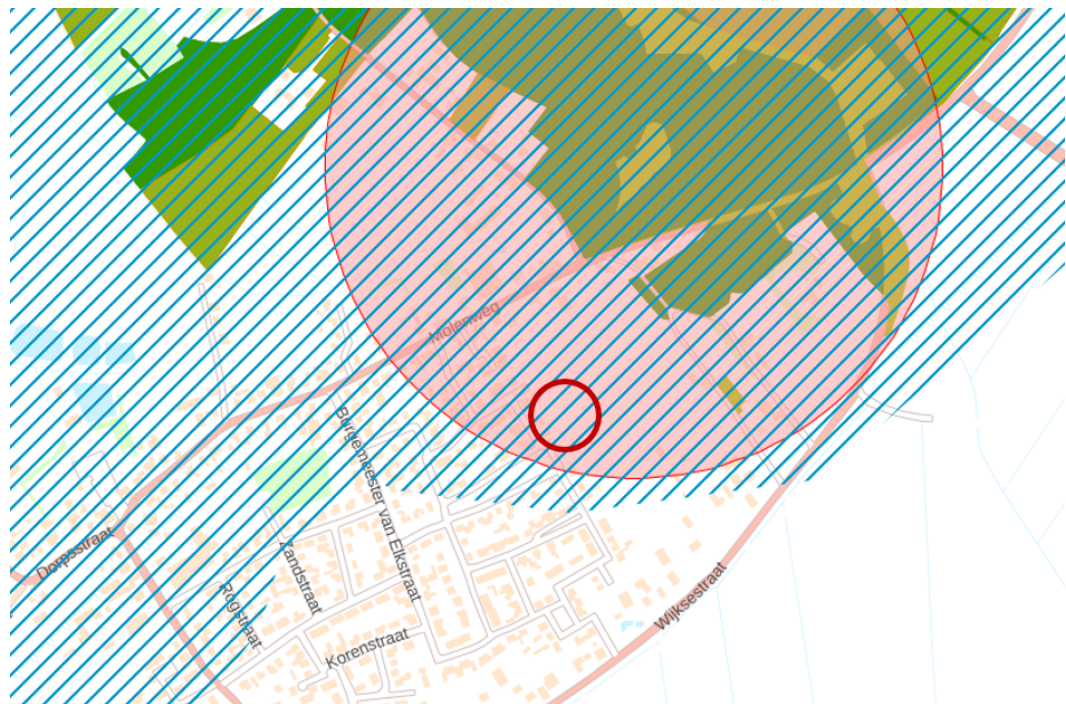
Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: *dynamisch*, *divers* en *duurzaam*. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving toont de Provincie het streven een duurzaam en divers woon- en leefklimaat te willen dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning. Daarbij geldt dat in het Land van Maas en Waal, waar Bergharen onderdeel van uit maakt, wordt gestreefd naar een vitaal platteland.

Het CPO-project in Bergharen draagt bij aan de ambitie van de Provincie Gelderland te voldoen aan de diversiteit van woningvraag. CPO als projectontwikkeling heeft als doel het initiatief van woningbouw en alle bijkomende zaken bij de particulier neer te leggen, waarbij de gemeente enkel een faciliterende rol heeft. Conform de landelijke vereiste worden de woningen gasloos gerealiseerd. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied wordt ingericht als groenvoorziening, waarbij sprake is van een versterking van de biodiversiteit. Bovendien wordt het plan klimaatadaptatief door de toename aan verhard oppervlak te compenseren door waterinfiltratievoorzieningen (zie daarvoor paragraaf 4.13 Waterhuishouding). Het voornemen past binnen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 19 december 2018. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

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



*Uitsnede geconsolideerde versie Omgevingsverordening Gelderland met ligging planlocatie*

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

#### Art. 2.38 Instructieregel bestemmingsplan Intrekgebied

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een intrekgebied maakt de winning van fossiele energie niet mogelijk.

*Er is met het voorliggend bestemmingsplan geen sprake van de winning van fossiele energie.*

#### Art. 2.64 Bescherming windvang molen

1. Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de molens in het Nederlands Openlucht-museum te Arnhem.

*Er wordt voldaan aan lid 1, zie daarvoor paragraaf 4.11 Molenbiotoop. Lid 2 is niet van toepassing.*

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

### **3.3 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Woonagenda Subregio Nijmegen**

In de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen afgesproken gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking en woningbehoefteprognose. Hierin is opgenomen dat binnen de regio tot 2027 in totaal 16.500 woningen bijgebouwd moeten worden. In de gemeente Wijchen wordt gestreefd naar de nieuwbouw van 1.100 woningen.

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

De ambities van de Woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken omvatten:

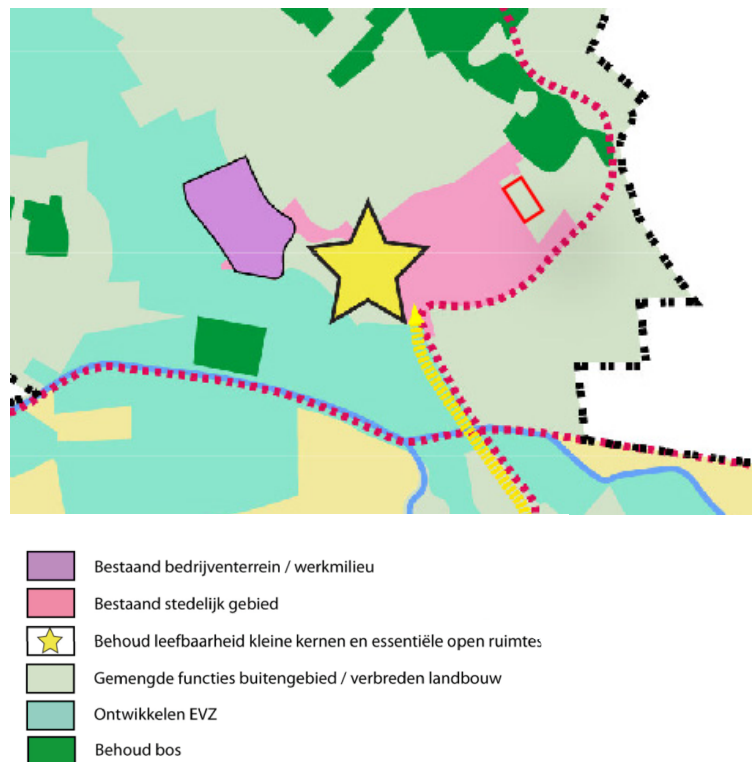
- Snel én verantwoord inspelen op woningbehoefte
- Diversiteit van het woonmilieu versterken
- Een duurzame en flexibele woningvoorraad

Onder de tweede ambitie, het versterken van de diversiteit van het woonmilieu, worden initiatieven zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) verstaan waaronder betreffend project valt. Het plan is daarom in lijn met de Woonagenda Subregio Nijmegen.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Structuurvisie Wijchen

Op 29 mei 2009 is de Structuurvisie Wijchen 2009 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen. In deze structuurvisie worden de aspecten bodem en water, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie, wonen, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, verkeer en milieu behandeld. Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor een periode van tien jaar.



*Ligging plangebied binnen Structuurvisie Wijchen 2009*

De planlocatie wordt binnen de structuurvisie aangeduid als 'gemengde functies buitengebied/verbreden landbouw'. Voor het dorp Bergharen is binnen de Structuurvisie geen locatie aangeduid als 'Woningbouwontwikkeling'. Wel is het behoud van de leefbaarheid in Bergharen één van de speerpunten in de structuurvisie. Om de kern leefbaar te houden worden twaalf woningen toegevoegd aan de kern. In het bestemmingsplan 'Kern Bergharen' wordt de planlocatie als wenselijke uitbreidingslocatie beschouwd (zie paragraaf 3.4.3).

Binnen de Structuurvisie Wijchen wordt er tevens gesproken over een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's. Ook wordt verduidelijkt dat rond de kleine kernen in het buitengebied op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap worden toegevoegd, waarbij zorgvuldig omgegaan

moet worden met de bestaande waardes en kwaliteiten.

Binnen de Structuurvisie Wijchen wordt invulling gegeven aan de wens voor kleinschalige woningbouwprogramma's rondom de kleine kernen in het buitengebied. De Structuurvisie Wijchen ondersteunt hiermee het planvoornemen en vormt geen belemmering.

### **3.4.2 Woonvisie Gemeente Wijchen 2025**

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

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

De gemeente vindt het belangrijk dat er aandacht is voor innovatie en vernieuwing, bijvoorbeeld door voldoende ruimte te bieden voor CPO en andere nieuwe woonvormen. Hierbij legt de gemeente het initiatief bij de starters, jonge gezinnen en vitale ouderen uit de dorpen zelf. Zij ondersteunt initiatiefnemers met haar verbindende rol om partijen samen te kunnen brengen met kennis van bouwmogelijkheden.

Het CPO-project in Bergharen valt binnen de structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor starters en ouderen op korte termijn door het realiseren van 12 woningen aan de rand van het stedelijk gebied. De huidige samenstelling van het CPO-project bestaat uit één startershuishouden, drie doorstromers en acht seniorenhuishoudens. Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025.

### **3.4.3 Bestemmingsplan Kern Bergharen**

In januari 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Wijchen het bestemmingsplan 'Kern Bergharen' vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de relatie met het landschap en de opbouw van de dorpskern omschreven.

Hierin is toegelicht dat de visuele invloed van de bestaande woningbouwlocaties is beperkt door de inklemming tussen de oorspronkelijke, gesloten bebouwing langs de historische wegen. In de toelichting is aangegeven dat verdere uitbreiding van woningbouw in Bergharen mogelijk plaatsvindt in oostelijke richting, aansluitend op de bestaande bebouwing, om op deze manier de bestaande dorpsstructuur en de verwevenheid met het omringende landschap zo min mogelijk te verstoren.

Met de ontwikkeling van het voorliggend woningbouwproject wordt invulling gegeven aan de uitbreiding van het dorp Bergharen op de locatie die reeds in 2009 is genoemd als locatie met de minste impact op de visuele sfeer van het Bergharense landschap en de kenmerkende relatie tussen Bergharen en de rivierduin. Er wordt met de groenvoorziening

aan de zuidzijde aangesloten op het bestaande wijkpark, waardoor de relatie tussen de wijk en het buitengebied ook in de toekomst behouden blijft.

#### **3.4.4 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan Wijchen 2008-2018 en Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen 2016**

Het gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan is vastgesteld op 30 oktober 2008 schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar. Daarnaast wordt sinds 25 oktober 2016 het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen gehanteerd.

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

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

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

In paragraaf 4.8 Verkeer en parkeren wordt verder ingegaan op het bovenstaande. De nieuwe situatie past binnen het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan.

### **3.5 Overig**

#### **3.5.1 Dorpsplan Bergharen 2011-2031**

Medio 2009 heeft de Leefbaarheidsgroep Bergharen mede op initiatief van de gemeente Wijchen een eerste aanzet gegeven om voor Bergharen een Dorpsplan te maken, waarin de toekomstvisie van de inwoners van Bergharen wordt vastgelegd. Het Dorpsplan is geen gemeentelijk beleid, maar wordt wel tegen het licht gehouden in relatie tot de ontwikkeling van het CPO-project.



De nadruk qua ontwikkeling ligt op kleinschaligheid en (pluksgewijze) verdichting in of aan de rand van het dorp, het benutten van de ontwikkelingsruimte op het oude korfbalveld en een verdere invulling van een eventueel centraal dorpshart. Het CPO-project betreft een kleinschalige verdichting aan de rand van het dorp en sluit daarbij aan.

Het dorpsplan gaat in op de randen en het aangezicht van het dorp. Eisen ten aanzien van nieuwe bouwkavels of bouwplannen dienen te worden afgestemd op de cultuurhistorische waarde van de bebouwing in het dorp en sluiten aan bij de sfeer van het dorp Bergharen. De historische kern van Bergharen wordt gevormd door de Dorpsstraat met de kerk. Latere uitbreidingen buiten het historische wegenpatroon zijn ten oosten van de Dorpsstraat gerealiseerd, tussen de oorspronkelijke linten. Het CPO-project wordt gerealiseerd tussen deze twee linten (zie ook paragraaf 4.10 Cultuurhistorie). Daarnaast wordt rekening gehouden met de zachte overgang naar het buitengebied (zie paragraaf 2.3.1).



## Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Het plan bestaat uit de oprichting van twaalf woningen. Een woning is geen hinderveroorzakend object, maar wel aan te merken als gevoelig object. Daarom dient ter plekke van de te realiseren woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden. Bovendien mag het planvoornemen niet leiden tot een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven.

Om dit te onderzoeken zijn de hinderveroorzakende inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied geanalyseerd en weergegeven in de navolgende tabel.

| Adres           | Bedrijf                        | Afstand tot plangebied | VNG-richtafstand |
|-----------------|--------------------------------|------------------------|------------------|
| Molenweg 54     | Taxibedrijf                    | 45 m                   | 30 m             |
| Molenweg 41     | Machinehandel                  | 110 m                  | 100 m            |
| Wijksestraat 25 | Plantenkwekerij                | 185 m                  | 30 m             |
| Elzendweg 7-9   | Loonbedrijf met landbouwmuseum | 190 m                  | 50 m             |

*Omliggende bedrijven, VNG-codering, richtafstanden en afstanden tot het plangebied*

Uit deze tabel kan worden geconcludeerd dat de nieuw op te richten woningen niet binnen de richtafstanden liggen van omliggende bedrijven. De bedrijven worden daarmee niet belemmerd door de voorgenomen planontwikkeling. Gelet op de omliggende bedrijven is er tevens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de op te richten woningen.

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

### 4.2 Geluid

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

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van 12 woningen. Dit zijn verblijfsobjecten die worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object. Het plangebied ligt buiten de geluidszones van de Molenweg en de Wijksestraat zoals vastgesteld in artikel 74 van de Wgh. Er zijn geen spoorlijnen aanwezig in de nabije omgeving. De planlocatie ligt tevens niet binnen de richtafstand van andere geluidbronnen, zoals bedrijven. Daarom is een nader akoestisch

onderzoek niet noodzakelijk.

Vanuit het plangebied worden wel meer verkeersbewegingen verwacht over de bestaande weg Dorsvlegel. Het gaat conform de normen van het CROW om 102 verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.8 Verkeer en parkeren). De gehele wijk is een 30 km/u-zone, waarmee een geluidsonderzoek niet noodzakelijk is. Aangezien sprake is van gemiddeld slechts 102 verkeersbewegingen per dag, kan worden gesteld dat het plan leidt tot beperkte effecten en dat ook in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### **4.3 Geur**

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

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

Het planvoornemen voorziet in het toevoegen van 12 geurgevoelige objecten. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van geuremissiebronnen. Een nadere toetsing is daarom niet nodig.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

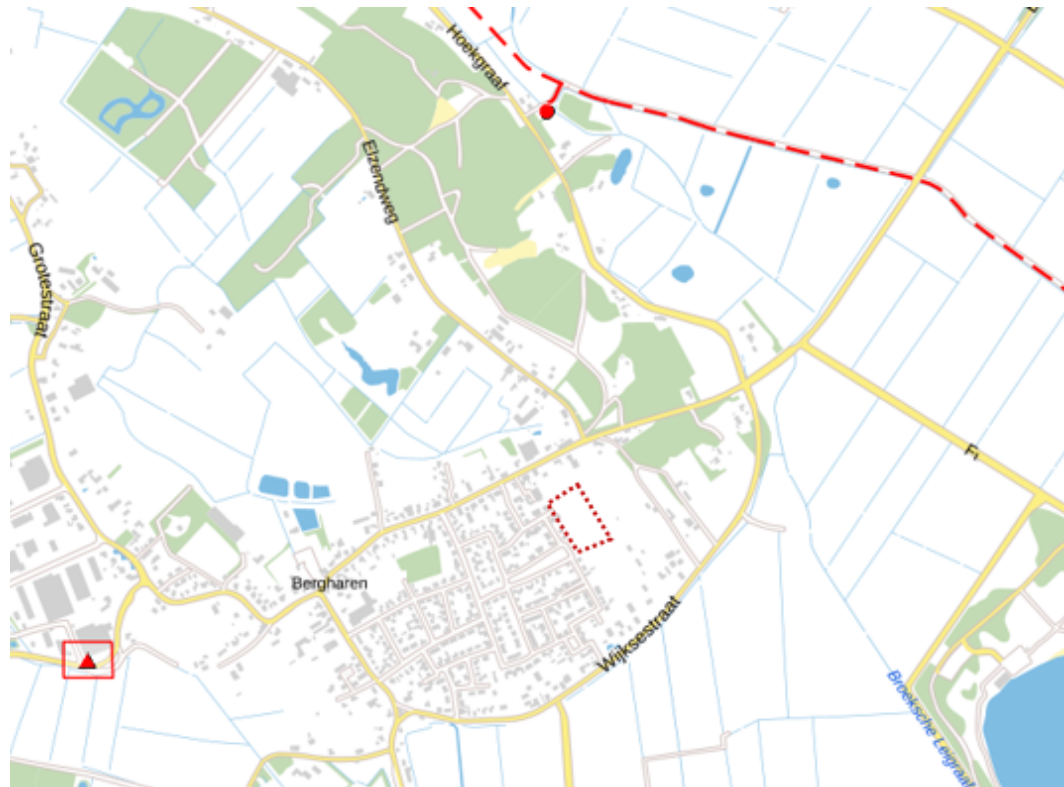
### **4.4 Externe veiligheid**

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

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe

veiligheidsbuisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Het voornemen bestaat uit de oprichting van 12 woningen. Daarmee worden nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd en moet worden beoordeeld of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Daarom is de risicokaart beschouwd.



*Uitsnede risicokaart met ligging planlocatie*

#### *Risicovolle inrichtingen*

Uit de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

#### *Transport gevaarlijke stoffen en leidingen*

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt.

Het plan voorziet zelf niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron. In de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

#### **4.5 Bodem**

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen is door Aelmans ECO B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (E190140.007/KDI, d.d. 12 december 2019). Het rapport is bijgevoegd als Bijlage 3 bij de toelichting.

Van de uitkomende grond zijn een viertal grondmengmonsters samengesteld en onderzocht op het standaard NEN-5740 pakket voor grond. Daarnaast zijn twee grondmengmonsters samengesteld, welke analytisch op asbest in grond zijn onderzocht. Gezien het aangetroffen grondwater is tevens ook een peilbuis geplaatst.

In hoofdstuk 5 van het verkennend bodemonderzoek (conclusies en aanbevelingen) wordt resumerend gesteld dat ondanks de licht verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater, er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen verbonden zijn voor de beoogde bouw van de woningen.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

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

Wanneer een project aangeduid kan worden als 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging (NIBM), vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer een activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1500 woningen bij één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien het hier om slechts 12 woningen gaat blijft het voornemen ruimschoots onder de grens van 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, waardoor het planvoornemen aangemerkt kan worden als NIBM. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

## 4.7 Natuur

Voor de planologische procedure dient te worden vastgelegd dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is binnen de geldende natuurwetgeving. In natuurbescherming wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden en beschermde soorten.

### 4.7.1 Beschermde gebieden

Er dient aannemelijk te worden gemaakt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Europees beschermde Natura2000-gebieden en het provinciaal natuurnetwerk (Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone).

Op circa 150 meter ten noordoosten van het voorgenomen plangebied ligt de Bergharensche berg. Deze rivierduin is deel van het Gelders Natuurnetwerk en wordt beheerd door Geldersch Landschap en kastelen. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied bevindt zich op circa 4,3 km ten noorden van het plangebied.

Als een (bouw)project significant negatieve effecten veroorzaakt op stikstofgevoelige habitattypen en soorten in een Natura2000-gebied als gevolg van stikstofemissie of andere effecten is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming vereist (zie artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Om de gevolgen van het voornemen op omliggende Natura2000-gebieden inzichtelijk te maken, is een notitie opgesteld en een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze 'Quickscan stikstof' is als Bijlage 4 toegevoegd aan de toelichting.

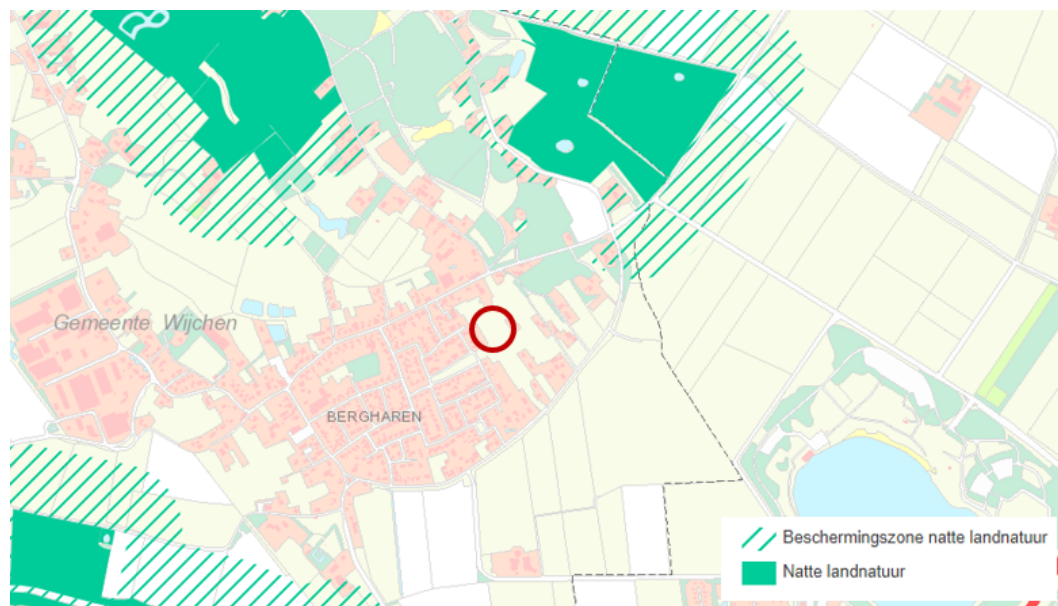
Uit de Quickscan stikstof blijkt dat negatieve effecten ten gevolge van stikstof op de instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden op basis van het voorgaande met zekerheid worden uitgesloten, waardoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet vereist is.

Ten aanzien van het GNN en de GO hebben de voorgenomen plannen geen significant negatief effect tot gevolg op de kernkwaliteiten van het gebied.

#### Natte landnatuur

Ten zuidoosten van Wijchen en rondom Bergharen liggen zogeheten 'natte natuurparels'. Dit betreffen waardevol ecosystemen die afhankelijk zijn van veranderingen in de grondwatersituatie en oppervlaktewaterpeilen. Het gaat om (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de bijbehorende beschermingszones natte landnatuur. De gebieden zijn aangewezen als 'Natte landnatuur' in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Het gaat om twee gebieden ten noorden van het Bergharen, aan de voet van het Bergharensche rivierduin, en een gebied ten zuiden van Bergharen, langs de Nieuwe Wetering.

Gelet op de gevoeligheid van deze natuurgebieden is de bescherming daarvan opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. De ligging van deze gebieden en de beschermingszone is weergegeven op de navolgende themakaart. De provincie wil de achteruitgang van de kwaliteit van deze wateren en natte natuur voorkomen en daar waar mogelijk de situatie voor de natuur verbeteren, zonder dat daarmee de situatie van de landbouw verslechterd.



Omgevingsvisie Gaaf Gelderland: Themakaart Waterbeleid; natte landnatuur

Het plangebied van het bestemmingsplan 'CPO De Rivierduin' ligt niet binnen de beschermingszone.

Voorheen gold de provinciale bescherming van deze natuurgebieden voor een groter gebied, waardoor de hydrologische bescherming op de gehele kern van Bergharen van toepassing was. Deze bescherming is opgenomen in het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' door middel van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - hydrologische beschermingszone'. Inmiddels is heroverwogen dat deze bescherming alleen noodzakelijk is binnen 200 m van de natte landnatuur. Daarnaast is, wanneer hydrologische bescherming vanuit fysieke kenmerken van het landschap niet noodzakelijk is, de hydrologische beschermingszone op perceelsniveau verkleind. Vanwege deze heroverweging op provinciaal niveau wordt de beschermingszone 'milieuzone - hydrologische beschermingszone' niet overgenomen in het voorliggend bestemmingsplan.

Vanwege de ligging, schaal en aard van het voornemen kan worden gesteld dat het voornemen geen negatief effect heeft op de provinciaal beschermde natte landnatuur.

#### 4.7.2 Beschermde soorten

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, is door Staro B.V. een quickscan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr. 19-0358, versie 2, december 2019). Hieronder zijn de conclusies van dit rapport weergegeven. Het rapport is tevens bijgevoegd als Bijlage 5 bij de toelichting.

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Het is uit te sluiten dat in het plangebied beschermde flora, vlinders, libellen, kevers, weekdieren, reptielen en vissen voorkomen. Wel geldt voor alle aanwezige soorten in het plangebied de algemene zorgplicht, zie §1.3 van dit rapport. De navolgende tabel geeft een overzicht van de mogelijk

aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van het plangebied.

#### Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Vogels kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied. In de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig. De akker zou gebruikt kunnen worden voor akker/weidevogels als nestgelegenheid. De voorgenomen werkzaamheden hebben geen significant negatief effect op vogels indien ze worden uitgevoerd vóór eind maart of na begin augustus. Ook kan voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie plaatsvinden door een ecoloog om te controleren op de aanwezigheid van nesten in de akkerranden. Indien geen nesten aanwezig zijn, kan in het broedseizoen gewerkt worden.

Nader onderzoek naar steenuilen dient te worden uitgevoerd in de periode half februari t/m eind april om te bepalen wat de effecten van de voorgenomen plannen op steenuilen zijn. Uit het nader onderzoek naar steenuilen blijkt of maatregelen voor steenuilen noodzakelijk en zo ja, welke maatregelen genomen dienen te worden.

#### Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Vleermuizen kunnen het plangebied gebruiken als foerageergebied. In de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig. De voor genomen werkzaamheden hebben derhalve geen significant negatief effect op vleermuizen.

#### Soorten van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming

Bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander kunnen verschuilen in de akkerrand, onder de planten in de tuinen en ingegraven in de grond. Algemene (spits)muizen en egels kunnen verschuilen in de akkerrand, onder de planten in de tuinen. Bij graafwerkzaamheden in de tuinen en de akkerrand, en bij het verwijderen van kruidachtige vegetatie en struiken kunnen mogelijk verblijfplaatsen van amfibieën en grondgebonden zoogdieren worden vernietigd en individuen worden verstoord of verwond. Voor bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander, algemene (spits)muizen en egel geldt in provincie Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt altijd de Algemene zorgplicht, zie §1.3. Om het verwonden van dieren te voorkomen kan bij graafwerkzaamheden en bij het verwijderen van de vegetatie één kant op worden gewerkt, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten.

| Soort(groep)                                                                    | Bescherming | Functie plangebied                  | Mogelijk effect | Ontheffing nodig                        | Maatregelen                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Weide/<br>akkervogels                                                           | §3.1 Wnb    | Broedgelegenheid                    | Ja              | Nee, mits maatregelen worden uitgevoerd | Werkzaamheden in de akker en akkerranden worden uitgevoerd voor eind maart of na begin augustus, of als uit een inspectie door ecooloog blijkt dat geen broedgevallen aanwezig zijn in het plangebied |
| Steenuil                                                                        | §3.1 Wnb    | Broedgelegenheid en foerageergebied | Ja              | Mogelijk                                | Nader onderzoek in de periode half februari t/m eind april                                                                                                                                            |
| Kerkuil                                                                         | §3.1 Wnb    | Foerageergebied                     | Nee             | Nee                                     | -                                                                                                                                                                                                     |
| Bastaardkikker, bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en meerkikker | §3.3 Wnb    | Land- en overwinteringshabitat      | Ja              | Nee, algehele vrijstelling              | -                                                                                                                                                                                                     |
| Algemene (spits)muizen en egels                                                 | §3.3 Wnb    | Verblijfplaatsen                    | Ja              | Nee, algehele vrijstelling              | -                                                                                                                                                                                                     |

*Tabel: Overzicht mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten in de omgeving van het plangebied*

#### Advies en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits:

- Bij graafwerkzaamheden en bij het verwijderen van kruidachtige vegetatie in de akkerrand en de tuinen in één richting wordt gewerkt. Zo wordt voldaan aan de zorgplicht en hebben verscholen amfibieën en grondgebonden zoogdieren de mogelijkheid om te vluchten.
- Nader onderzoek naar steenuilen dient te worden uitgevoerd in de periode half februari t/m eind april om te bepalen wat de effecten van de voorgenomen plannen op steenuilen zijn. Uit het nader onderzoek naar steenuilen blijkt of maatregelen voor steenuilen noodzakelijk en zo ja, welke maatregelen genomen dienen te worden.
- Werkzaamheden in de akker en akkerranden worden uitgevoerd vóór eind maart of na begin augustus. Zo worden eventueel broedende weide/akkervogels niet verstoord of verwond. Of als een inspectie door een ecooloog op de aanwezigheid van nesten voorafgaand aan de werkzaamheden heeft uitgewezen dat geen broedende vogels aanwezig zijn op de akker.

#### 4.7.3 Conclusie

Het plan zal niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming, mits rekening wordt gehouden met bovenstaande aanbevelingen. Het vervolgonderzoek naar broedgelegenheden en foerageergebied van de steenuil wordt ingepland en uitgevoerd. Wanneer uit het vervolgonderzoek blijkt dat sprake is van significante effecten op broedgelegenheden en/of het foerageergebied van de steenuil, kunnen mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen, waarna een ontheffing kan worden verleend. Met inachtneming van de door de ecooloog opgestelde conclusies en aanbevelingen, kan worden gesteld dat sprake is van een uitvoerbaar planvoornemen. Vóór vaststelling van het bestemmingsplan zal het vervolgonderzoek worden toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan, waarmee vóór het nemen van een besluit wordt aangetoond dat geen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming.

Uit het bovenstaande kan worden opgemaakt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid het planvoornemen.

### 4.8 Verkeer en parkeren

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

#### 4.8.1 Verkeer

Om de verkeersgeneratie van en naar het plangebied te bepalen is gebruik gemaakt van de maximumnormen van het CROW voor 8 vrijstaande koopwoningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen in de rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied.

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

- Koop, twee-onder-een-kap:  $8,2 * 4$  woningen = 32,8 verkeersbewegingen
- Koop, vrijstaand:  $8,6 * 8$  woningen = 68,8 verkeersbewegingen

De totale verkeersgeneratie bedraagt daarmee gemiddeld 102 verkeersbewegingen per weekdag.

Het plangebied zal ontsloten worden via de Dorsvlegel en hiermee aangesloten worden op de bestaande bebouwde kern van Bergharen (zie onderstaande afbeelding). De toekomstige ontsluiting via de Dorsvlegel kan de verwachte verkeersgeneratie verwerken.



*Ontsluitingsroute planlocatie*

Het planvoornemen leidt niet tot negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

#### 4.8.2 Parkeren

Om de parkeerbehoefte voor het project te bepalen is gebruik gemaakt van de maximumnormen van het CROW voor 8 vrijstaande koopwoningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen in de rest bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied.

Uitgaande van de CROW-normen bedraagt de parkeerbehoefte voor het project:

- Koop, twee-onder-een-kap:  $2,6 * 4$  woningen = 10,4 parkeerplaatsen
- Koop, vrijstaand:  $2,7 * 8$  woningen = 21,6 parkeerplaatsen

Er is een totale parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in de aanleg van 21 parkeerplaatsen op openbaar terrein (zie Bijlage 1). Daarnaast is op 11 percelen ruimte voor het parkeren van één voertuig op eigen terrein. Daarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van 32 parkeerplaatsen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de norm zoals vastgesteld in het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen.

#### 4.8.3 Conclusie

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

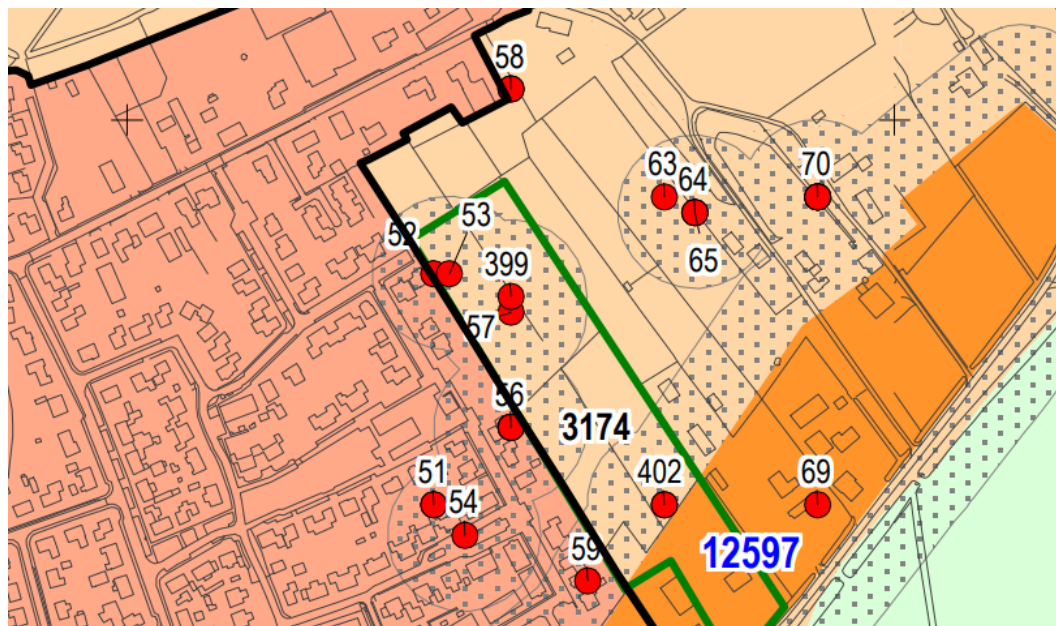
## 4.9 Archeologie

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

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen.

### 4.9.1 Archeologische beleidskaart Wijchen

Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Wijchen heeft in 2009 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze kaart vormt de onderlegger voor het Wijchens archeologiebeleid en is het gemeentelijk toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen.



*Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Wijchen (RAAP-rapport 1828, kaartbijlage 2, blad 1)*

Op deze kaart is het plangebied aangewezen als een gebied met een hoge archeologische verwachting, mede door vier archeologische vondsten binnen de plangrens (nr. 52, 53, 57 en 399 op de kaart). Dit betekent dat archeologisch onderzoek verplicht is bij een ingreep groter dan 100 m<sup>2</sup>. Aangezien in het planvoornemen voorziet in een ontwikkeling groter dan 100 m<sup>2</sup> is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### 4.9.2 Archeologisch vooronderzoek en proefsleuvenonderzoek

Vanwege de hoge archeologische verwachting is door archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch vooronderzoek en een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (rapportnr. 3874, d.d. 14 oktober 2019). Dit onderzoek is als Bijlage 6 toegevoegd aan de toelichting.

Omdat de precieze aard van de vindplaats binnen het plangebied niet duidelijk is geworden uit het vooronderzoek, is aanbevolen om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren.

De totale score van twaalf punten in de waarderingstabel maakt dat vindplaats 1, 2, 3 en 5 als behoudenswaardig worden aangemerkt. De totale score van negen punten in de waarderingstabel maakt dat vindplaats 4 als niet-behoudenswaardig wordt aangemerkt.

Op basis van de behoudenswaardigheid van vier vindplaatsen binnen het plangebied adviseert RAAP om in eerste instantie *behoud in situ* uit te voeren. Hierbij blijven de archeologische resten behouden en worden niet verstoord door de eventuele nieuwbouw. Gezien de sterke wens om het plangebied verder te ontwikkelen voor woningbouw, maar ook de aanwezigheid van archeologisch behoudenswaardige vindplaatsen binnen het plangebied in ogenschouw nemend, is een opgraving in dit geval sterk aan te bevelen. De aard en omvang van deze opgraving wordt uiteindelijk bepaald door de locaties van de woningen en de aanleg van het riool en overige nutsvoorzieningen. Hieronder is een voorstel geschreven voor een eventueel vervolgonderzoek binnen de grenzen van het plangebied.

Het voorstel van RAAP is om, indien de resten niet duurzaam kunnen worden behouden, binnen de grenzen van de aangewezen vindplaatsen een opgraving uit te voeren. Hierbij wordt echter het oppervlak dat op de kaart als laagte is aangeduid niet volledig vlakdekkend opgegraven, maar met vier doorgetrokken landschapssleuven onderzocht. Dit houdt in dat de laagte voor ca. 40% wordt opgegraven met sleuven van 10 m breed. Met deze methode kan de relatie tussen de erven hoger op het rivierduin en activiteiten in de laagte alsnog worden onderzocht (o.a. door het verzamelen van vondsten in de laagte) en kan het microreliëf en de ontstaansgeschiedenis van het prehistorische landschap worden bekeken.

Een opgraving vindt plaats op basis van een Programma van Eisen, dat dient te worden opgesteld door een senior KNA archeoloog en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Bij een volledige opgraving kan na vrijgave vrijwel het gehele terrein verder worden ontwikkeld voor de woningbouw.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is waargenomen dat ter hoogte van werkput 6, meer specifiek in een strook van ca 15-20 m breed langs de zuidzijde van het plangebied, een mogelijk tweede archeologisch niveau op een diepte van ca. 2,5 m-mv is gelegen. Echter was dit moeilijk waarneembaar door de grote hoeveelheid grondwater die hier naar boven kwam. In het geval dat dit niveau verstoord zou raken en opgegraven dient te worden, is de inzet van bronbemaling tijdens het archeologisch werk onontbeerlijk. Vanwege de hoge kosten wordt dit dan ook afgeraden en zou dit niveau beter *in situ* behouden kunnen blijven.

### 4.9.3 Selectiebesluit

Het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen, sluit zich aan bij het advies, dat wordt afgegeven door het onderzoeksbureau na het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek. Het selectiebesluit van de gemeente Wijchen is bijgevoegd als Bijlage 7 bij de toelichting.

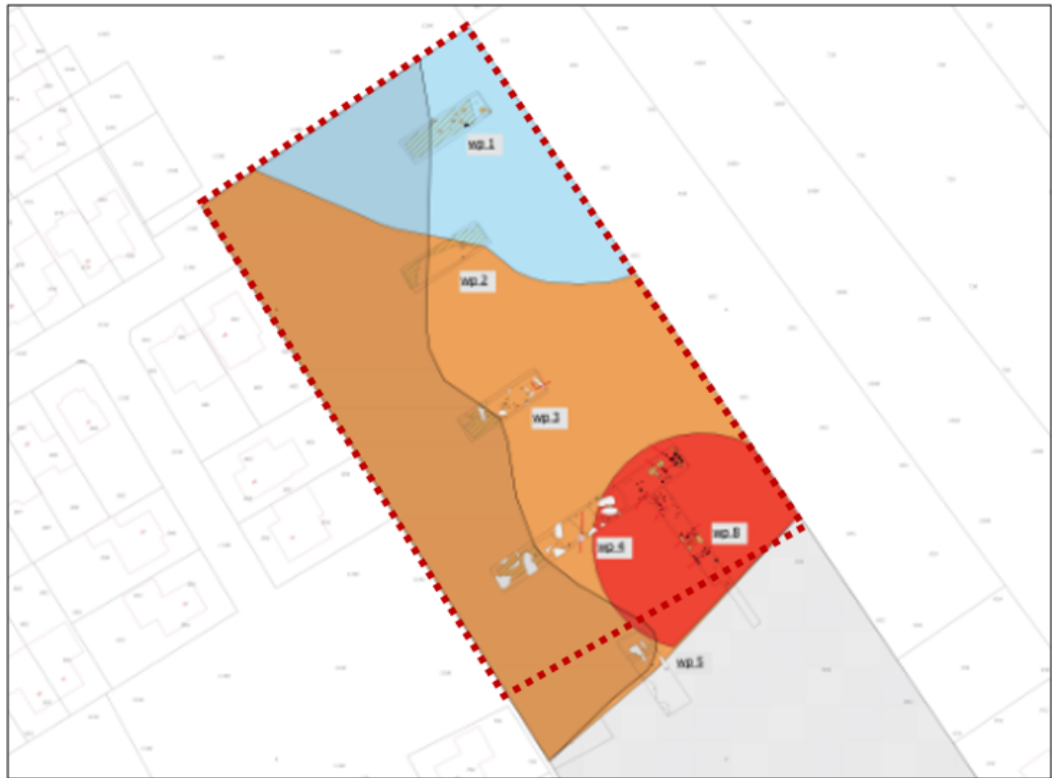
#### Achtergrondinformatie

In het plangebied zijn sporen en resten gevonden van archeologische vindplaatsen uit drie verschillende perioden. Helemaal in het noorden is een vindplaats uit de late Bronstijd-vroege IJzertijd gevonden (blauw). Het grootste deel van het perceel bevat sporen van een vindplaats uit de midden-late IJzertijd (oranje). Deze vindplaats lag naast een laagte in het landschap (depressie), waar soms water in stond. De bewoners van de nederzetting maakten gebruik van die laagte. In een klein gebied in deze oranje zone zijn bovendien nog aanwijzingen gevonden voor een vroeg-Middeleeuwse nederzetting (rood), die weliswaar grotendeels buiten dit perceel zal hebben gelegen maar mogelijk nog net voor een klein deel ook binnen dit perceel.

#### Opgravingen en dubbelbestemmingen

Het deel dat is bestemd voor de nu geplande woningen en bijbehorende infrastructuur, moet worden opgegraven (blauwe, oranje en rode zone op het bijgevoegde kaartje). De laagte die tijdens het proefsleuvenonderzoek is aangetroffen (gearceerd op het bijgevoegde kaartje), hoeft niet volledig te worden onderzocht. Ca. 40% daarvan is voldoende. Omdat de opgravingen worden uitgevoerd, kan de archeologische dubbelbestemming verdwijnen ter plaatse van de woningen en infrastructuur.

Ter plaatse van de groeninrichting ten zuiden van de nieuwe woningen wordt alleen het tracé van de ooit door te trekken weg opgegraven. Alleen bij dit tracé zal de dubbelbestemming na de opgraving kunnen verdwijnen. Voor het overige deel van de groeninrichting wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen.



*Kaart behorende bij het selectiebesluit met ligging plangebied*

#### 4.9.4 Aanpak opgravingen en procedure

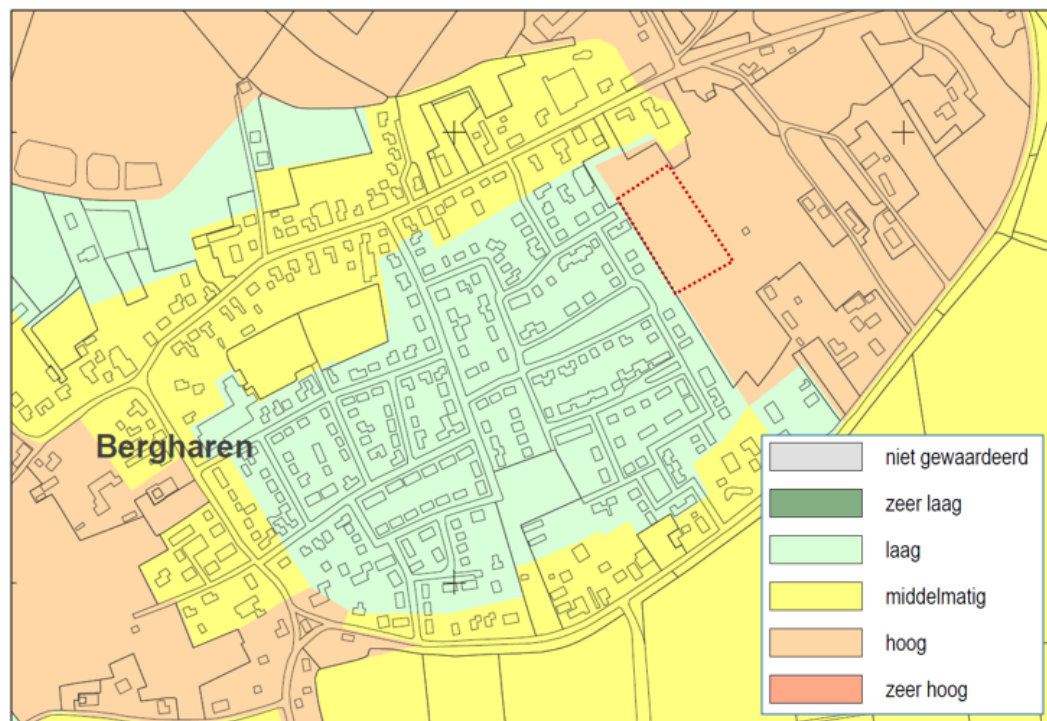
Ter plekke van de gronden die worden bestemd als 'Wonen' en 'Verkeer' en ter plekke van het tracé van de door te trekken ontsluiting in de bestemming 'Groen' worden opgravingen uitgevoerd. De opgraving is ingepland en wordt uitgevoerd. In het ontwerpbestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen daarom reeds van de verbeelding verwijderd. Wanneer de opgravingen voltooid zijn zal het bevoegd gezag opnieuw een selectiebesluit nemen. Het nieuwe selectiebesluit zal bij vaststelling worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Het aspect archeologie vormt na de uitvoering van de opgravingen geen belemmering meer voor het planvoornemen.

#### 4.10 Cultuurhistorie

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

Het plangebied is binnen het parapluplan bestemd met 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Wijchen is het plangebied aangeduid met een hoge cultuurhistorische waarde. Dit betekent dat het gebied mede bestemd is voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische

waarden. Een omgevingsvergunning wordt verleend wanneer voldaan wordt aan het criteria dat de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden van het betreffende gebied.



*Uitsnede cultuurhistorische waarderingskaart gemeente Wijchen met ligging planlocatie*

De historische kern van Bergharen wordt gevormd door de Dorpsstraat met de kerk. Latere uitbreidingen buiten het historische wegenpatroon zijn ten oosten van de Dorpsstraat gerealiseerd, tussen de oorspronkelijke linten.

Vanuit de kern is de zichtrelatie met het omringende landschap van groot belang voor de beleving. In het noorden van Bergharen is er zicht op de akkers en bossen op het rivierduin met het duidelijk waarneembare reliëf. In het zuiden ervaart men vanaf de rand het open komgebied. De overgangen van het dorp naar het landschap zijn vrijwel overal zacht. De visuele (verstorende) invloed van de recentere woningbouwontwikkeling is beperkt door de inklemming tussen de oorspronkelijke, gesloten bebouwing.

Het woningbouwproject De Rivierduin wordt gerealiseerd in aansluiting op de bestaande bebouwing met lage cultuurhistorische waarde tussen de historische linten. Met de woningbouwontwikkeling wordt rekening gehouden met een zachte overgang met het omringende landschap. De zachte overgang tussen het dorp en het rivierduin in het noorden is in het bestemmingsplan geborgd door de noordelijke rij woningen een lagere bouwhoogte te geven (één laag met een kap). De achterzijde van de woningen bestaat slechts uit één laag en de achterzijde van de tuinen is specifiek bestemd voor het behoud van een zachte overgang door de aanduiding 'specifieke vorm van groen - zachte overgang' op te nemen. De beeldkwaliteit en het bebouwingskarakter van het nieuwe woongebied zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 2), waaraan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen door welstand wordt getoetst.

Nadat de planlocatie is ontwikkeld voor de woonfunctie, omvat het plangebied geen cultuurhistorische waarden die in het bestemmingsplan geborgd dienen te worden. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' is daarom niet overgenomen in het bestemmingsplan 'CPO De Rivierduin'.

Hiermee kan worden gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

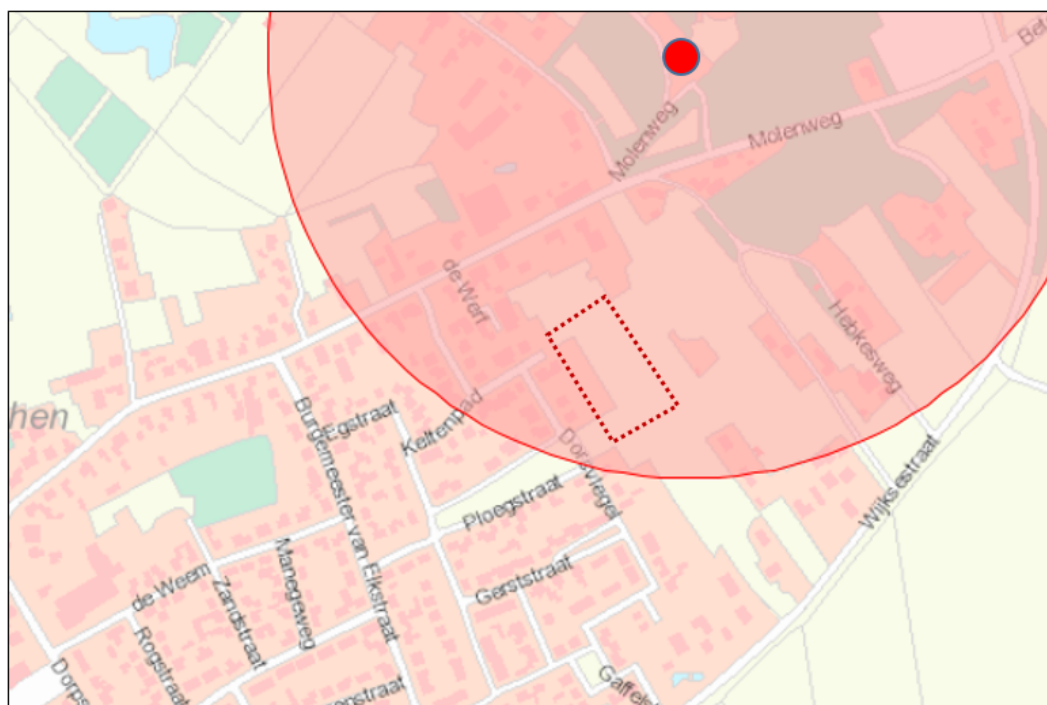
#### 4.11 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de molen 'De Verrekijker'. De molen staat op circa 240 meter afstand van het plangebied. Deze korenmolen is gebouwd in 1904 en staat op de Bergharensse Berg. De molen is van cultuurhistorische waarde voor de omgeving. De Verrekijker heeft dienst gedaan voor het malen van graan, maar wordt nu gebruikt als vakantiewoning.



*Molen 'De Verrekijker' op de Bergharensse Berg*

Voor De Verrekijker is in de Omgevingsverordening Gelderland en het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' een molenbiotoop vastgelegd met als doel het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen.



*Uitsnede themakaart Omgevingsverordening Gelderland met ligging molen en plangebied*

Voor de molenbiotoop is in het bestemmingsplan ' de functieaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' opgenomen. Voor het gebied binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen geldt voor de maximale bouwhoogte de volgende formule:

$$\text{maximale bouwhoogte (in m)} = X / 50 + 2,5$$

met X = de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen.

Binnen een afstand gelegen tussen 100 m en 400 m uit de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de wieken van de molen gedeeld door 50, vermeerderd met 2,5 m. Deze maximale bouwhoogte is gebaseerd op de hoogte van de onderste punt van de wieken in verticaal staande toestand ten opzichte van N.A.P. Wanneer het peil ter plekke van de bouwlocatie lager is, mag deze hoogte daarbij opgeteld worden.

Uitgaande van een afstand van 240 meter tot het plangebied is de maximale bouwhoogte voor het gebouw  $240 \text{ m} / 50 + 2,5 = 7,3 \text{ m}$  ten opzichte van de onderste punt van de verticaal staande wijk.

De hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wijk is in geen geval lager dan de molenbelt. Daarom is voor deze berekening de hoogte van de molenbelt aangehouden. De molenbelt heeft een hoogte van minimaal 18,5 m +N.A.P. Het peil ter plekke van nieuw te bouwen woningen bedraagt 8,2 tot 8,5 m +N.A.P. Het verschil tussen de hoogte van de molenbelt en het peil ter plekke van de nieuw te bouwen woningen bedraagt minimaal 10 m. De maximale bouwhoogte bedraagt daarmee op basis van de molenbiotoop van molen 'De Verrekijker' minimaal 17,3 m.

De maximale bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen is lager dan 17,3 meter. Daarmee voldoet de maximale bouwhoogte aan de eisen die worden gesteld in het kader van de vrijwaringszone en wordt de molenbiotoop van De Verrekijker niet aangetast. Het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen zijn daarmee voldoende geborgd.

#### **4.12 Leidingen**

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is dus op dat gebied geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

#### **4.13 Waterhuishouding**

##### **4.13.1 Algemeen**

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buiten toepassing verklaringen van beheerverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in 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.

##### **4.13.2 Beleid**

###### ***Europese Kaderrichtlijn Water (2000)***

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. In de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichtingen per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewater binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische toestand' (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goede ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

###### ***Waterwet***

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Kort samengevat regelt de Waterwet het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De Waterwet biedt instrumenten om het waterbeheer op een doeltreffende en doelmatige manier op te pakken. Ook vervangt

de Waterwet een groot aantal wetten op het gebied van water. Hieruit is op rijksniveau een Nationaal Waterplan ontwikkeld. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid.

De provincie Gelderland heeft een Regionaal Waterplan opgesteld. De bedoeling is dat op basis van deze structuurvisies plannen van de Waterwet doorwerken in de ruimtelijke ordening en ervoor zorgen dat de waterbelangen op een goede manier worden geborgd.

De op 1 januari 2008 ingevoerde Wet gemeentelijke watertaken is opgenomen in de Waterwet. Door deze wetgeving kunnen gemeenten een verbrede zorgplicht op zich nemen. Deze wetgeving maakt het mogelijk om rioolheffing te heffen voor zuiveringstechnisch werk dat door de gemeente (of waterschap/derde) wordt beheerd op grond van de Gemeentewet.

### ***Nationaal Waterplan 2016-2021***

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het Nationaal Waterplan 2016-2021. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte termijn.

### ***Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'***

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 bepalend voor het waterbeleid. Met dit programma blijft het Waterschap Rivierenland op koers om het rivierengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om afvalwater effectief te zuiveren. De speerpunten hierin zijn:

Een veilig rivierengebied. Verbeteren en versterken dijken en boezemkades. Met daarnaast oog voor oplossingen door een aangepast ruimtelijke inrichting en door risicobeheersing (bijv. evacuatie);

Anticiperen op klimaatveranderingen. Een robuust en ecologisch gezond watersysteem dat voldoende water van goede kwaliteit biedt aan landbouw, natuur, stedelijke gebieden en recreatie;

Het duurzaam en doelmatig zuiveren van afvalwater door o.a. centralisatie van zuiveringen en van slibverwerkingen.

### ***Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer***

In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Deze zijn ook onder de alineas met beleidsuitgangspunten samengevat. 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 rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

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

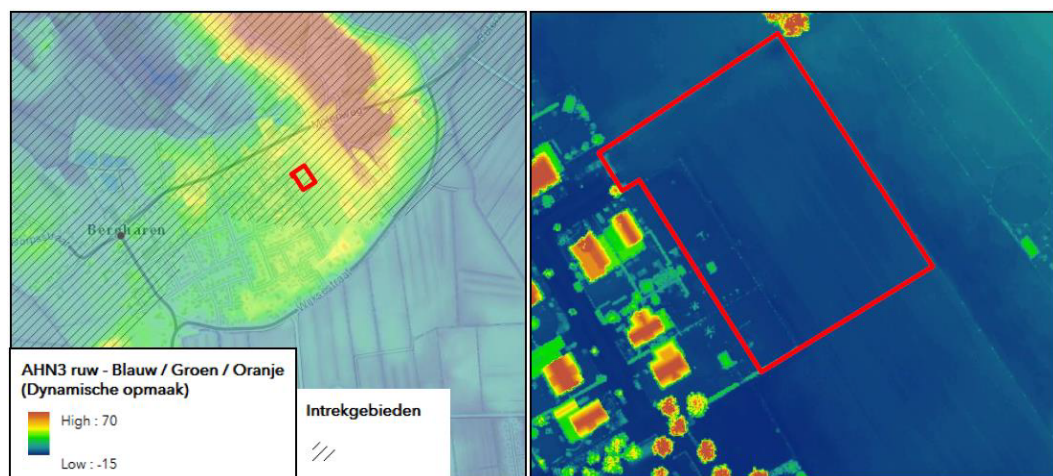
#### 4.13.3 Huidige waterhuishoudkundige situatie

##### ***Bodemsamenstelling en hydrologische gegevens***

Het plangebied ligt ten oosten van Bergharen op de overgang naar het landelijk gebied. Westelijk bevindt zich een woonwijk en aan de andere zijden weilanden.

Het plangebied ligt net als Bergharen hoger in het landschap op een rivierduin. Dit blijkt ook duidelijk uit de hoogtekartaart. Noordelijk van de Molenweg en zuidelijk van de Wijksestraat is het maaiveld duidelijk lager gelegen (terrasvlakke). Het maaiveld binnen het plangebied is aflopend van noord naar zuid van ca. 8,7 naar 8,3 meter +NAP). De westelijke Dorsweg ligt op ca. 8,2 meter NAP.

Het plangebied ligt net binnen het intrekgebied van het op ca. 5 kilometer noordwestelijk gelegen drinkwaterwingebied Druten. Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater niet toegestaan is. Door de bouw van nieuwe woningen en te voldoen aan de DUBO-maatregelen is geen toekomstige vervuiling en dus geen nadelige invloed op de bestaande grondwaterkwaliteit te verwachten.



Afbeelding 2: Uitsneden hoogtekartaart met aanduiding plangebied (bron: Provincie Gelderland en hoogtekartaart Nederland)

Het plangebied is geografisch gezien gelegen in het rivierengebied tussen de stuwwal bij Nijmegen en de Maas. De afwatering in dit Poldergebied vindt plaats via de Maas. De ondergrond ter plaatse is geohydrologisch onder te verdelen in een deklaag, een eerste watervoerend pakket, de eerste scheidende laag, het tweede watervoerende pakket en de slecht doorlatende basis.

De deklaag bestaat uit een 3 tot 6 meter dik pakket van fijn tot matig grove zanden, waarin leem-, klei- en veenlagen voorkomen. De holocene rivierafzettingen zijn matig doorlatend en worden gerekend tot de Betuwe Formatie (Nuenengroep). Plaatselijk kan een grindbijmenging voorkomen. Op plaatsen waar de deklaag uitsluitend uit zand bestaat, is de stijghoogte van het freatisch grondwater gelijk aan die van het eerste watervoerend pakket.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit een circa 10 meter dikke laag met overwegend grove grindhoudende zanden, behorende tot de fluviatiële afzettingen van de Formatie van Kreftenheye, Urk en Sterksel. In dit pakket kunnen ook fijnkorrelige fluvioglaciale inschakelingen van de Formatie van Drenthe voorkomen. Plaatselijk kunnen tevens kleilagen voorkomen.

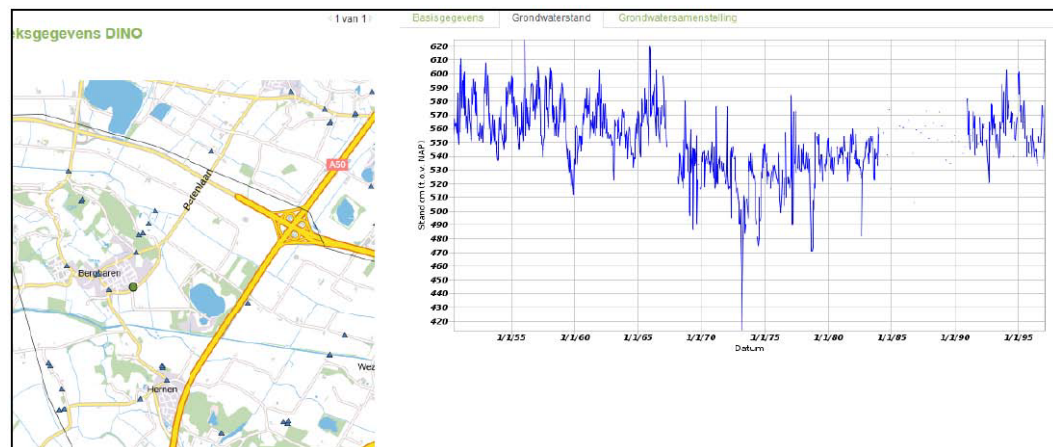
Het eerste watervoerende pakket wordt aan de onderzijde begrensd door de circa 15 meter dikke eerste scheidende laag, behorende tot de Formatie van Tegelen. Deze formatie kan worden beschouwd als de geohydrologische basis van het ondiepe hydrologische systeem. Onder de eerste scheidende laag wordt het circa 30 meter dikke tweede watervoerende pakket aangetroffen, bestaande uit matig fijne glauconiet- en schelphoudende zanden behorende tot de Formatie van Oosterhout.

Onder het tweede watervoerende pakket wordt tenslotte de Tertiare basis van het geohydrologische systeem aangetroffen welke eveneens tot de Formatie van Oosterhout wordt gerekend.

### **Grondwater**

Voor het bepalen van de verwachte grondwaterstanden is gebruik gemaakt van bodemdata Nederland, het DINO-loket en de gisviewer van de provincie Gelderland. Tevens is gebruik gemaakt van de boorprofielen van op het perceel uitgevoerde veldonderzoek ten behoeve het infiltratie onderzoek.

De bodem bestaat naar verwachting uit een vorstvaaggrond bestaande uit grof zand met een diepe grondwatertrap VII (GHG 80-140, GLG >120). Gemiddeld is het grondwater op 5,8 m +NAP te verwachten (zie afbeelding 3). De grondwaterstroming is in westelijke richting te verwachten.



Afbeelding 3: Uitsnede grondwaterdata peilbuis B39H0018 nabij plangebied (bron: Dinoloket Nederland)

Op de geomorfologische kaart van Nederland ligt Bergharen op een rivierduin (code B57, reliëf met korte hellingen). De 1e meter is een holoceen pakket. Hieronder is tot ca. 3 m-mv de Formatie van Bostel aanwezig. Hieronder bevindt zich tot ca. 26 m-mv de goed doorlatende Formatie van Kreftenheye.

Bij het uitgevoerde infiltratieonderzoek zijn de profielboringen geplaatst om de lokale bodemopbouw vast te stellen. Vanaf maaiveld tot ca. 0,3-0,6 m-mv is een pakket aangetroffen dat bestaat uit zwak siltig, matig humeus, matig fijn zand. Deze gaat over in een grijsgeel, zwak siltige, matig fijne zandlaag aanwezig tot de verkende diepte van ca. 3 m-mv. Het grondwater is ten tijde van het veldwerk (28 januari 2020) aangetroffen op ca. 1,75 m-mv. Opvallend is dat bij het westelijke deel van het plangebied (boringen 2, 4, 5, 8 en 10) er in de ondergrond op ca. 1-1,2 een humeuze tussenlaag van ca. 0,5 meter dik aangetroffen is. Dit duidt op een oude ophoging van het maaiveld. Hieronder zijn ter voorbeeld een foto van het profiel van boring en 12 toegevoegd.



Afbeelding 4: Foto's boorprofiel boring 2 en 12 van linksboven naar rechtsonder per halve meter uitgelegd

Bij de uitgevoerde boringen in het plangebied zijn geen roestverschijnselen waargenomen in het boorprofiel waardoor geen hangwater in het gebied voorkomt. De boorlocaties zijn opgenomen in bijlage 3 en de boorprofielen in bijlage 4.

Concluderend uit de gekende boorgegevens is de GHG is ter plaatse van het plangebied op ca. 1,5 m-mv te verwachten. De GLG is op ca. 3 m-mv te verwachten.

### ***Infiltratieonderzoek***

Voor het plangebied is een infiltratieonderzoek (Aeres Milieu, AM120021, 7 februari 2020) uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in Bijlage 8 van de toelichting.

Concluderend uit de meetresultaten blijkt dat in de onverzadigde zone een goede verticale doorlatendheid aanwezig is. De horizontale doorlatendheid zal nog groter zijn. In de ondergrond zijn geen infiltratie belemmerende bodemlagen aanwezig. De diepere, verzadigde ondergrond is zeer goed doorlatend.

Opgemerkt wordt dat de humeuze toplaag en op ca. 1-1,5 m-mv diepte westelijk binnen het plangebied niet separaat onderzocht is. Geadviseerd wordt om deze te doorgraven omdat humeuze grondlagen de eigenschap hebben om dicht te slibben en zo de verticale infiltratie te verstoren. Dit is alleen van toepassing indien boven deze bodemlaag geïnfiltreerd wordt.

Concluderend uit de meetresultaten kan voor toekomstige infiltratievoorzieningen gerekend worden met een minimale K-waarde van 1,2 meter per dag (laagste waarde inclusief veiligheidsmarge). Hierdoor zullen alle types infiltratievoorziening voldoende snel weer beschikbaar zijn voor een volgende bui. De horizontale verspreiding in de bodem zal afhankelijk van de bodemlaag waarin geïnfiltreerd wordt ca. 10x groter is als deze K-waarde.

### ***Oppervlakte- en afvalwatersysteem***

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig. De dichtstbijzijnde watergangen (A en C-watergangen) liggen langs de Wijksestraat op ca. 250 meter afstand en achter de Molenweg op ca. 190 meter afstand.

In de Dorsvlegel ten westen van het plangebied is het bestaande rioleringsstelsel gelegen.

## Waterkeringen

#### 4.13.4 Afwegingen met betrekking tot wateraspecten nieuwe situatie

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige 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).

De ontwateringsdiepte (GHG) dient op minimaal 1,00 m onder vloerpeil woningen te liggen, minimaal 0,70 m onder straatpeil en minimaal 0,50 m onder groenvoorzieningen. Op basis van de bestaande hoogteligging van het plangebied wordt ter plaatse voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte en is geen grondwateroverlast te verwachten.

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 nietuitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Eventueel verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Het afvalwater van de woningen in het plangebied wordt ingezameld in een openbaar afvalwaterriool, dat wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel van kern Bergharen. Voor het rioolstelsel van Bergharen heeft dit geen gevolgen.

### ***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 het scheiden van afvalwater en hemelwater.

### ***Hemelwater***

Gezien de bodemopbouw en de grondwaterstand (zie uitgevoerd infiltratieonderzoek) wordt het hemelwater volledig binnen het plangebied verwerkt (geborgen en geïnfiltreerd) en wordt niet op de riolering geloosd of naar omliggend gebied afgevoerd.

### ***Toename verhard oppervlak***

Het plangebied CPO de Rivierduin heeft een bruto oppervlak van 6.796 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie bestaat het gehele plangebied uit weiland en is daarmee onverhard. Door de voorgestelde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe.

### ***Verhard oppervlak particulier terrein***

Het uitgeefbare particuliere terrein heeft een bruto oppervlak van 4.596 m<sup>2</sup>. Hiervan is 50% verhard oppervlak (dak, oprit, terras). Dat is omgerekend een toename van 2.298 m<sup>2</sup> verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie.

Het hemelwater van elk van de particuliere terreinen wordt overeenkomstig de Waterwet artikel 3.5 volledig op het eigen terrein verwerkt (geborgen en geïnfiltreerd). Op de hemelwatervoorzieningen op particulier terrein zijn de voorschriften uit het Bouwbesluit van toepassing. Aan de hemelwatervoorzieningen op particulier terrein stelt de gemeente geen nadere voorschriften. Wel wordt de aanleg en instandhouding van een dergelijke voorziening in de koopovereenkomst tussen gemeente en kavelkoper opgenomen.

### ***Verhard oppervlak openbare ruimte***

Het openbaar gebied heeft een bruto oppervlak van 2.200 m<sup>2</sup>. Hiervan is 66% verhard oppervlak (rijbaan, trottoir, parkeervakken). Dat is omgerekend een toename van 1.450 m<sup>2</sup> verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie.

#### Waterberging bui T=5+10%

Het hemelwater van het openbare gebied wordt over het oppervlak getransporteerd naar het openbare groen. 33% van het openbaar gebied oftewel 750 m<sup>2</sup> bestaat uit openbaar groen. In het openbare groen liggen bergings- en infiltratievoorzieningen om het hemelwater te verwerken. Deze zijn zodanig gedimensioneerd, dat het hemelwater bij een bui T=5+10% volgens Buishand & Velds volledig in de bergings- en infiltratievoorzieningen wordt verwerkt (geen water op straat).

#### Waterberging T=100+10%

Het plangebied is tevens getoetst aan de potentiële risico's van extreme neerslag. Bij zo'n extreme bui mag er hinder, maar geen letsel of schade ontstaan door het hemelwater. De vloerpeilen van de woningen in het plangebied liggen minstens 0,20 straatpeil. Het plangebied is zodanig ingericht dat het hemelwater bij een bui T=100+10% volgens Buishand & Velds volledig op de straat en het maaiveld geborgen kan worden en niet de in woningen komt te staan.

#### **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.

Het te infiltreren hemelwater is afkomstig van relatief schone oppervlakken, waardoor het risico op verontreiniging van bodem en grondwater door afspoeling van verontreinigingen verwaarloosbaar is. De hoeveelheid te infiltreren hemelwater heeft geen invloed op de grondwaterstanden.

Voorliggend plan zal op grond hiervan geen natuurwaarden en biodiversiteit schaden.

#### **Drinkwaterbesparing**

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen (toiletspoeling, beregening, wassen, enz.). Verspilling van drinkwater kan worden voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen.

#### **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. Tevens worden op deze wijze vervuilingen in het systeem zichtbaar. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen aanwezig. Wel wordt het water zichtbaar gemaakt door het hemelwater over het oppervlak naar de infiltratievoorzieningen in het openbare groen af te voeren.

#### **4.13.5 Digitale watertoets**

Voor het bestemmingsplan 'CPO De Rivierduin' is de watertoets uitgevoerd en bijgevoegd als Bijlage 9 bij de toelichting. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)).

Uit de ingevoerde gegevens volgt dat de normale watertoetsprocedure doorlopen moet worden. Dit betekent dat het plan in het kader van het vooroverleg toegezonden moet worden aan het Waterschap Rivierenland. het waterschap is bij de voorbereiding van het plan betrokken en blijft bij dat ook bij de verdere uitwerking van dit plan om tot een goede borging van de waterschapsbelangen te komen.

#### **4.13.6 Conclusie**

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



## Hoofdstuk 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

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

#### *1. Inleidende regels*

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

#### *2. Bestemmingsregels*

Dit hoofdstuk betreft een nadere verklaring van de bestemmingen die op de verbeelding zijn aangegeven. De gehanteerde bestemmingen zijn in paragraaf 5.2 kort toegelicht.

#### *3. Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene bepalingen zijn kort toegelicht in paragraaf 5.3

#### *4. Overgangs- en slotregels*

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

### 5.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen:

#### *Wonen*

Voor de twaalf nieuw op te richten woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De hoofdgebouwen kunnen worden opgericht binnen een bouwvlak. Binnen het bouwvlak is door middel van bouwaanduidingen aangegeven dat de bouwvorm voor de hoofdgebouwen vrijstaand of twee-aaneen (gesloten) dient te zijn. Beide bouwwijzen zijn mogelijk, dit is als zodanig weergegeven binnen het bouwvlak op de verbeelding.

De maatvoeringseisen zijn, voor wat betreft de toegestaan bouw- en goothoogte van het hoofdgebouw, weergegeven op de verbeelding. Voor de overige maatvoering gelden de bouwregels in deze bestemming.

#### *Verkeer*

Voor de verkeersontsluiting, de parkeerplaatsen en groenvoorzieningen is de bestemming

Verkeer opgenomen. De bestemmingsomschrijving als ook de bouwregels komen overeen met andere, overeenkomstige, binnen de gemeente Wijchen recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen.

#### *Groen*

De groenvoorziening aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd als 'Groen'.

#### *Waarde - Archeologie 1*

Naast de enkelbestemmingen is ook de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen; deze dubbelbestemming wordt naar aanleiding van het selectiebesluit opgenomen ter plekke van de groenvoorziening (zie ook 4.9 Archeologie).

### **5.3 Algemene regels**

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

Er is ook een algemene aanduidingsregel opgenomen:

#### *Vrijwaringszone - molenbiotoop 1*

De aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' is toegekend aan het gebied rondom de molen 'De Verrekijker' op de Bergharensse berg. Om het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen te borgen, is op de verbeelding een zone aangegeven waarbinnen nieuwe bebouwing gebonden is aan een bepaalde hoogte en waar voor nieuwe aanplant van beplanting hoger dan de molenbelt een omgevingsvergunning nodig is. Hierbij is de regeling overgenomen, zoals in het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen' is opgenomen.

## **Hoofdstuk 6            Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1        Economische haalbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan 'CPO De Rivierduin' is opgesteld ten behoeve van de collectieve particuliere ontwikkeling van het plangebied. De vereniging De Rivierduin neemt het opdrachtgeverschap over van de gemeente en is daarmee de economische drager van het project. Er zijn voor de gemeente geen uitvoeringskosten waarvoor een specifiek onderzoek naar economische aspecten moet worden uitgevoerd. De grondverkoop aan de vereniging De Rivierduin leidt uiteindelijk tot een positief resultaat voor de gemeentelijke kas. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

### **6.2        Maatschappelijke aanvaardbaarheid**

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Het ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd, waarna eenieder gedurende een periode van zes weken in de gelegenheid wordt gesteld te reageren op dit plan bij de gemeente Wijchen.





