

Bestemmingsplan “Lambrasse”

Gemeente Wijchen

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Lambrasse”

Gemeente Wijchen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08521_8
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0296.BpLambrasse-VG01
Datum:	16 november 2022
Opdrachtgever:	Belin BV en/of Mark van Thiel Beheer BV Gemeente Wijchen
Projectteam BRO:	MOo, CVe, JCJV, HLe, DEe
Concept:	juli 2017
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	januari 2020
Vaststelling:	november 2022
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan “Lambrasse” (bedrijfsbebouwing en woonwijk)

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebieden	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Woonwijk Lambrasse	9
3.1.1 Stedenbouwkundig concept	9
3.1.2 Programmatische aspecten	12
3.1.3 Verkeerskundige aspecten	13
3.2 Bedrijfsbebouwing Lambrasse	13
4. BELEIDSKADER	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Rijksbeleid	18
4.3 Provinciaal beleid	20
4.4 Gemeentelijk beleid	23
5. RANDVOORWAARDEN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.3 Bodemkwaliteit	26
5.4 Externe veiligheid	26
5.5 Natuurbescherming	32
5.6 Geluid	34
5.7 Luchtkwaliteit	35
5.8 Bedrijven en milieuzonering	36
5.9 Waterparagraaf	37
5.10 Verkeer en parkeren	43
5.11 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	48
6. JURIDISCHE PLANOPZET	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Opbouw van de bestemmingsregeling	49
6.2.1 Inleidende regels	49
6.2.2 Bestemmingen	49

6.2.3 Algemene regels	50
6.2.4 Overgangs- en slotregels	51
6.3 Specifieke bestemmingsregels	51
 7. UITVOERBAARHEID	 54
7.1 Economische uitvoerbaarheid	54
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan met als bijlage het stedenbouwkundig kader
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Externe veiligheid
- Bijlage 5: Ruimtelijke onderbouwing Groenestraat
- Bijlage 6: Onderzoek luchtkwaliteit
- Bijlage 7: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 8: Marktscan en ladder horeca en leisure
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 10: Waterparagraaf
- Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie
- Bijlage 12: Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking
- Bijlage 13: AERIUS berekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2005-2006 heeft Belin in Wijchen gronden aangekocht tussen de Randweg Noord, de Hernenseweg en de A326 en daarop het plan Lambrasse met 245 starterswoningen ontwikkeld. Het plan is in 2007 in uitvoering genomen en in februari 2010 werd de laatste fase 'De Poort van Leur' opgeleverd.

Aan de westzijde van het plan ligt nog een perceel grond, officieel gelegen aan de Groenestraat te Wijchen, kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie L nr. 490 en sectie L nr. 3962, tezamen 6.940 m² groot. Met de gemeente is afgesproken dat zij medewerking zal geven aan de realisatie van bedrijfsmatige activiteiten op dit perceel. Belin heeft haar rechten aan derden overgedragen en deze hebben op dit perceel in eerste instantie plannen ontwikkeld voor de realisering van een Food- en Fitnesscentrum. Door de economische crisis zijn de concrete plannen wat op de achtergrond gekomen en is afgesproken dat eerst een bestemmingsplanwijziging tot stand zal worden gebracht zodat slagvaardiger kan worden opgetreden.

De realisatie van de plannen van Belin is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

De realisatie van de woonwijk Lambrasse is destijds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Om een en ander in een bestemmingsplan te vervatten, is deze woonwijk ook opgenomen in dit bestemmingsplan, overeenkomstig de vergunde en inmiddels bestaande situatie. Aangezien de woningen destijds middels een procedure mogelijk zijn gemaakt, heeft onderbouwing hiervan destijds plaatsgevonden. Waar relevant wordt in dit plan aandacht besteed aan deze onderbouwing. Daarnaast vindt voor deze woningen de beleidstoets (Rijk, provincie, regio en gemeente) plaats.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.2 Ligging en begrenzing plangebieden

Het plangebied ligt tegen de wijk Kraaijenberg van de kern Wijchen. Het plangebied is gelegen tussen de Groenestraat respectievelijk de Hernenseweg, de A326 en de oprit vanaf de Hernenseweg naar Nijmegen toe alsmede de Randweg Noord. Het plangebied is circa 5 hectare groot (de woonwijk en het gebied bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten).

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is aangegeven op de verbeelding.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor het eerste plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Wijchen' van de gemeente Wijchen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 26 maart 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 november 1998. Daarnaast geldt voor een deel aan de zuidzijde van het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Wijchen', vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 31 januari 2013.

Het plangebied heeft in de vigerende bestemmingsplannen de bestemmingen 'Agrarisch gebied', 'Verkeer' en de dubbelbestemming 'Leidingen'. Bovendien is binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' een aanduiding 'landschapselementen' opgenomen. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn geen agrarische bouwpercelen aanwezig.

Tevens is het paraplu 'Cultuurhistorie Wijchen', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2017, van kracht.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit vier onderdelen:

- de plantoelichting, waarin de achtergronden en onderbouwing van het bestemmingsplan zijn beschreven;
- de planregels, waarin de voorwaarden voor de op de verbeelding (plankaart) vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- de verbeelding (de plankkaart), waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een separaat bijlagenboek.

In de toelichting (het eerste gedeelte van het bestemmingsplan) worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Zo wordt de ruimtelijke hoofdstructuur en de functionele samenhang van het gebied in hoofdstuk 2 beschreven. Hoofdstuk 3 geeft de planbeschrijving weer. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting wordt achtereenvolgens ingegaan op het relevant beleid van rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de randvoorwaarden dan wel beperkingen (milieu, natuur, verkeer en archeologie) die van toepassing zijn ten aanzien van de inrich-

tings- en omgevingsaspecten die geldend zijn voor de aanwezige functies en de toekomstige ontwikkelingen. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de economische uitvoerbaarheid en het maatschappelijke draagvlak voor het plan.

Alle in de toelichting genoemde onderzoeken en andere rapportages dan wel memo's zijn gebundeld in een separaat bijlagenboek.

De regels (het tweede gedeelte van het bestemmingsplan) zijn weergegeven conform de landelijke standaarden als opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012(SVBP 2012). Dat geeft dat de regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4. Dit is nader c.q. aangevuld voor zover mogelijk en toegestaan.

De verbeelding (het derde gedeelte van het bestemmingsplan) is opgemaakt conform de landelijke standaarden als opgenomen in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het oostelijk deel: de woonwijk

Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit de nieuwe woonwijk Lambrasse, bestaande uit 245 woningen. In het volgende hoofdstuk zal nader ingegaan worden op de ruimtelijk-functionele opzet van deze wijk. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele boerderijen en woningen (wijk Kraaijenberg).

Het westelijk deel: locatie toekomstige bedrijfsbebouwing Lambrasse

De locatie voor de bedrijfsbebouwing van Lambrasse is gelegen in de oksel van de oprit naar de A326, naast de nieuwe woonwijk Lambrasse. Het terrein vormt de oostelijke begrenzing van de kern van Wijchen en is in gebruik als agrarisch weiland. Aan de noord- en oostzijde wordt het terrein begrensd door houtwallen en het talud van de A326. Het maaiveld ligt ruim 3 meter lager dan dit talud en de aansluiting op de Hernenseweg. De houtwallen bereiken een hoogte van ongeveer 15 meter ten opzichte van het maaiveld.

De begroeiing aan de rand van het gebied begeleidt de omliggende infrastructuur en kadert het gebied in. Vanuit de snelweg gezien ligt het gebied verscholen achter een dichte houtwal. Ondanks de ligging aan de snelweg is het gebied niet als volwaardige snelweglocatie of zichtlocatie te beschouwen. De houtwal aan de rand is een beeldbepalend element dat behouden dient te blijven. Deze begroeiing is ook behouden in de woonwijk Lambrasse. Hierin vormt de begroeiing een buffer voor de achterliggende woningen.

Het terrein wordt bepaald door de aanwezigheid van de snelweg met al de daarbij horende infrastructuur, een grote vijver met een Donjon die onderdeel uitmaakt van de woningbouwontwikkeling Lambrasse en het vrije doorzicht richting het zuiden. Het groen, het water en de hoogteverschillen creëren een klein landschap dat aanknopingspunten biedt om ontwikkeld te worden tot een poort van de kern Wijchen. In afbeelding 2 is een impressie weergegeven van de bestaande situatie in het plangebied.



Afbeelding 2: Foto impressie bestaande situatie

3. PLANBESCHRIJVING

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is op te delen in twee onderdelen: de bestaande woonwijk Lambrasse en het perceel met de te realiseren bedrijfsbebouwing. Er zal in dit hoofdstuk dan ook in twee aparte paragrafen ingegaan worden op deze onderdelen. Tot slot zal in voorliggend hoofdstuk kort worden ingegaan de planbeschrijving voor het tweede plangebied.

3.1 Woonwijk Lambrasse

In deze paragraaf wordt aan de hand van een stedenbouwkundig concept een korte omschrijving gegeven voor de woonwijk Lambrasse. Daarna zal ook ingegaan worden op de programmatische en verkeerskundige aspecten voor de woonwijk.

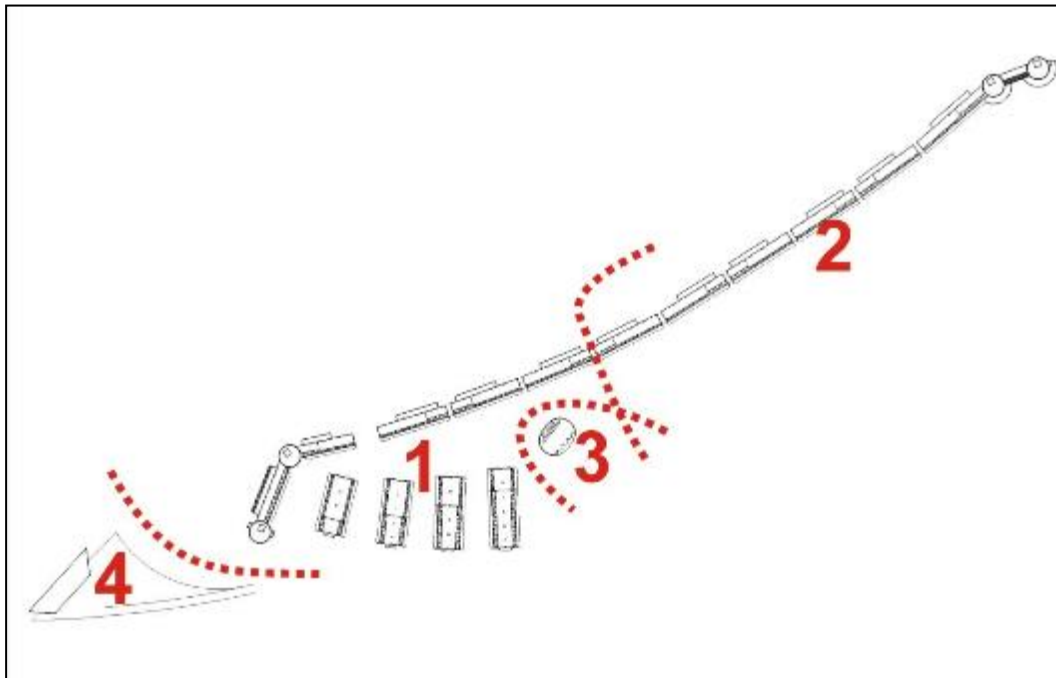
3.1.1 Stedenbouwkundig concept

Allereerst wordt het gehele gebied kort beschreven. Het stedenbouwkundige concept wordt in belangrijke mate bepaald door de wisselwerking van een bijzondere locatie met specifieke woonvormen. Het totale plan is te verdelen in vier deelgebieden, deze worden na het algemene deel kort verder toegelicht.

Algemeen

Een terrein dat vrijwel geheel door infrastructuur wordt omsloten, tussen de bestaande bebouwde kom en de noordelijke snelweg langs Wijchen, vraagt om een bijzondere woonvorm met een eigen identiteit. In het plan is gebruik gemaakt van het WEGA-woonconcept, welke ontwikkeld is door Starterswoning BV. De Wegawoningen zijn rug-aan-rug geplaatst, waardoor de woningen met de achtergevels tegen elkaar staan. Een Wegawoning heeft dus geen achtertuin. De gesloten (en geluidsdichte) achtergevels van de woningen maken een zeer doelmatig gebruik van de binnenruimte mogelijk, waardoor een veel groter leefoppervlak ontstaat dan bij traditionele woningen. De meeste verkeersruimten bevinden zich achter in de woning. Bij het ontwerpen van de woningen is uitgegaan van een zo laag mogelijk grondgebruik in combinatie met een compacte woning.

De compacte (rug aan rug) oriëntatie van het Wega-woonconcept leent zich uitstekend voor een scherm-variant, met een dichte kant op het noorden langs de snelweg, en een open zijde aan de zuidkant. Alleen op die manier is een duurzame afscherming van geluid en stof gegarandeerd, door middel van een lijnvormig bebouwingsconcept dat het gehele plangebied als het ware omarmt (Lambrasse). Door dit lint te combineren met een waaier van oost-west georiënteerde compacte Wega-blokken, is gezocht naar één herkenbaar concept, met een aansprekend beeld vanaf de toeleidende hoofdwegen.



Afbeelding 3: De vier deelgebieden met indicatie plangebied

Gegeven de ruimtelijk-functionele beperkingen van deze locatie, is het essentieel dat de inrichting van de openbare ruimte extra aandacht krijgt. Aan de westflank van het plan is tussen het lint en de waaier een groene binnenruimte gecreëerd van voldoende maat, terwijl aan de zuidwestkant een brede groenzone met waterpartijen het plan completeert.

Op een centraal punt in het plan, in de zichtlijnen van de randweg, is in de vorm van een “terp (de Molenberg)” (met een knipoog naar de fraaie molen in het centrum van Wijchen) een bijzonder vormgegeven appartementengebouw gesitueerd, dat analoog aan de schermwoningen, een dove (gesloten) noordzijde en een open zuidzijde heeft. Overigens is het spelen met reliëf één van de kenmerkende uitgangspunten voor de inrichting van het openbaar gebied vanaf de wat dieper gelegen waterpartijen tot en met de Molenberg. We zien dit landschappelijk ook in samenhang met de oplopende taluds van de infrastructuur aan de westkant van het plan.

Hoewel het plangebied verschillende typen woningen bevat is er bewust voor gekozen om het bebouwingsbeeld architectonisch gezien één duidelijk samenhangend concept te laten zijn. Met als richtbeeld een “veste”, scherp afgetekend ten opzichte van de omgeving en met ruimte voor accenten zoals de Donjons aan de westkant maar wel zodanig dat het totaalbeeld voorrang krijgt.

Aan de oostzijde is de ontwikkeling afgesloten met een markant gebouw dat de Poort van Leur heet. In feite zijn dit twee donjons met daartussen twee bijzondere Wegawoningen. Door en onder dit gebouw bevindt zich de fietsverbinding naar de andere zijde van de snelweg, de kern Leur. De Poort van Leur sluit het geheel ook duidelijk af.

Niet alleen qua ontsluiting maar ook qua ruimtelijk beeld sluit de wijk Lambrasse goed aan bij de bestaande woonwijk Kraaijenberg. Dat betekent dat ter plaatse van de Randweg Noord gezocht is naar een parkachtige uitstraling ter weerszijden van de weg zodat het beeld van een weg door de bebouwde kom van Wijchen in plaats van erlangs (zoals in de huidige situatie) voorop staat.

Vier deelgebieden

Het stedenbouwkundige plan voor de woonwijk kent een verdeling in vier deelgebieden:

1. het centrale woongebied met een centrum van goedkope starterswoningen en een scherm van wat duurdere starterswoningen en appartementen;
2. de noordoostelijke uitloper eveneens met schermwoningen en de afsluitende Poort van Leur;
3. het centrale woongebouw met woningen gericht op alleenstaanden;
4. commercieel gebied met horecafuncties (geen onderdeel van de woonwijk, dit deelgebied wordt in de volgende paragraaf beschreven).

Algemeen geldt dat er veel water en groen aanwezig moet zijn.

Ad 1. het centrale woongebied met een centrum van goedkope starterswoningen en een scherm van wat duurdere starterswoningen en appartementen (Starterswoning BV te Wijchen).

In het centrale woongebied zijn conceptmatige starterswoningen gesitueerd in de vorm van Wegawoningen en Donjons. Het Wega-concept kent verschillende types, in dit plan zijn de basis- en de schermwoningen gebruikt. Een rij schermwoningen is gesitueerd parallel aan de A326, waardoor deze meteen als geluidsbarrière en fijnstofschermbaan dient voor het achterliggende gebied.

De schermwoningen bestaan uit blokken van 10 woningen, waarvan drie in vier lagen en de overige zeven in drie lagen. De blokken worden van elkaar gescheiden door een garage met daarop een zes meter hoog transparant geluidsschermbaan. Dit lint begint in deelplan 1 en zet zich ritmisch voort in deelplan 2. Aan de westzijde maakt het lint van schermwoningen een noord-zuidgeoriënteerde omhaal. Het lint wordt afgerond met donjons. Hierin zijn acht of negen appartementen van ongeveer 80 tot 120 m² groot gesitueerd. Tussen de Donjons zijn de schermwoningen in vier lagen uitgevoerd.

In totaal zijn er 44 schermwoningen, waarvan 29 in een drie-laagse en 15 in een vier-laagse uitvoering.

Het binnengebied is gevuld met vijf groepen Wega-basiswoningen in blokken variërend van 2x8 tot 2x11 woningen. De naar de Groenestraat georiënteerde kopgevels zijn uitgevoerd met een uitkragende glazen uitbouw waardoor enerzijds deze kopwoningen optimaal kunnen profiteren van invallend zonlicht, terwijl anderzijds daardoor de architectuur een aantrekkelijk geheel vormt. Van de 76 basiswoningen zijn er 36 uitgevoerd als standaard drie-laags woningen, 32 als vier-laags woningen en 8 als bijzondere kopgevelwoningen.

Ad 2. de oostelijke uitloper eveneens met schermwoningen en een afsluitende donjon.

Dit gebied is een voortzetting van het Wega-schermbaan (deelgebied 1) langs de A326, bestaande uit een zestien blokken van Wega-schermbaan met het afsluitende complex de Poort van Leur. In het complex bevinden zich 20 appartementen op ondergrondse parkeerkelders en de twee bijzondere tot het appartementencomplex behorende Wegawoningen.

Ad 3. Het centrale woongebouw met woningen gericht op alleenstaanden.

Op het punt waar zichtlijnen elkaar kruisen is ruimte voor een aandachttrekkende ontwikkeling geweest. Er is een soort terp ontwikkeld; Molenberg, met daarop bebouwing. In de Molenberg is ruimte voor een parkeergarage. Het gebouw heeft een ellipsvormige uitstraling. Aan de noordkant ligt een groot vijf verdiepingen hoog trappenhuis dat vanwege de doorstroming van lucht aan de onder- en de bovenzijde open is en voor het overige fungeert als een soort geluidsschermbaan, waarachter zich de woonvertrekken bevinden. Per laag zijn 5 op het zuiden gerichte kleine appartementen voor alleenstaanden aanwezig. De oppervlakten variëren van 60 tot 75 m².

Ad 4. Commercieel gebied (buiten de woonwijk).

Ten tijde van de realisatie van de woonwijk maakte dit deelgebied nog geen onderdeel uit van de ontwikkeling. In onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van dit terrein wel meegenomen. Nadere informatie hierover volgt in de volgende paragraaf in dit hoofdstuk.

Water en groen

Van de beschikbare circa 4,5 hectare voor de woonwijk is circa 1,7 hectare toebedeeld aan de woningen zodat er 2,7 hectare over is gebleven voor wegen, openbaar parkeren, gemeenschappelijke voorzieningen en vooral groen- en watervoorzieningen.

De openbare groenvoorzieningen zijn bedoeld als compensatie van de afwezigheid van eigen achtertuinen. In het gebied is een beschut gebied gecreëerd in een amfiteaterachtige vorm. Tevens is er een gemeenschappelijke tuin gecreëerd.

Openbare ruimte

De inrichting van het terrein is vooral een inpassing van het programma in het bestaande landschap. Er is gezocht naar duurzame oplossingen voor bijvoorbeeld de al aanwezige bomen in het plangebied. Slechts vier bomen zijn verplaatst. Er is gekozen voor een terrein met lichte hoogteverschillen. Thema van de openbare ruimte zijn de heuvels die een “spoor” door het plan trekken. Op deze manier zijn veel parkeerplaatsen ongemerkt en overdekt in het gebied opgenomen. De heuvels zijn gemiddeld 1 tot 1,5 meter hoog.

Voor de inrichting van het terrein zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- gebruik van een beperkt aantal soorten duurzame materialen en duurzame soorten groen;
- de afvoer van water in de openbare ruimte zoveel mogelijk tastbaar maken. Dit betekent afkoppeling van hemelwater vanaf de daken van de woningen en straten. Dit wordt via goten afgevoerd naar de groenzone;
- in het plangebied is een grondwatervijver aanwezig;
- de wijk heeft straten. Parkeerplaatsen zijn niet als zodanig in de openbare ruimte opgenomen. Wel zijn er logische plekken in het bestrate gebied te vinden die zich lenen voor parkeerplaatsen.

3.1.2 Programmatische aspecten

Hieronder wordt het woningbouwprogramma weergegeven zoals opgenomen is in de stedenbouwkundige opzet.

Deelplan	Aantal	Soort woning
Centraal woongebouw	25	Appartementen voor alleenstaanden
Wegawoningen	68	Wegabasiswoningen voor starters
	8	Uitgebouwde Wegawoningen voor starters
	105	Wega schermwoningen voor starters
Donjons	39	Appartementen voor starters, doorstromers en een- of tweepersoonshuishoudens

Door dit woningbouwprogramma wordt er een breed aanbod gedaan aan doelgroepen als starters en alleenstaanden. Dit zijn groepen die in een traditionele gezinsmarkt weinig aan bod komen. De woningen worden grotendeels aangeboden in de goedkope sector.

3.1.3 Verkeerskundige aspecten

Ontsluiting

Vanaf de Randweg Noord is een aansluiting voor de woonwijk gerealiseerd, vergelijkbaar met de bestaande aansluiting Randweg Noord – Kavelpad. Kenmerkend voor het Wega-concept (schermvariant of rug aan rug), is de begane grondlaag voor entree, berging en garage. Binnen de waaier wordt daarmee uitgegaan van een inrichtingsconcept dat per woning een tweetal parkeerplaatsen op het maaiveld mogelijk maakt. Mede gelet op het feit dat het plangebied voor de auto in feite als één grote cul de sac functioneert en dus verkeersluw is vormgegeven, wordt ervan uitgegaan dat de ruimte tussen de blokken in beginsel als één geheel wordt vormgegeven en de bovengenoemde norm wordt ingepast.

Parkeren

In totaal zijn 245 woningen met daarbij 505 parkeerplaatsen op eigen terrein of in een bijbehorende parkeergarage en/of –kelder gerealiseerd. Daarnaast worden nog circa 80 parkeerplaatsen in de openbare ruimte geboden. Tevens zijn er 7 losse privé garages met elk 1 parkeerplaats aanwezig.

3.2 Bedrijfsbebouwing Lambrasse

Ten behoeve van de ontwikkeling van de bedrijfsbebouwing Lambrasse is in 2007 een stedenbouwkundig kader opgesteld, welke als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen¹. In het stedenbouwkundig kader zijn de kaders voor de verdere uitwerking van het plan opgenomen. Dit stedenbouwkundig kader wordt hierna als eerste beschreven. Daarna volgt een beschrijving van een voorbeeld van een bouwplan voor de bedrijfsbebouwing.

Stedenbouwkundig kader

Vanuit de snelweg gezien ligt het gebied verscholen achter een dichte houtwal. Ondanks de ligging aan de snelweg is het gebied niet als volwaardige snelweglocatie of zichtlocatie te beschouwen. Er wordt voor de locatie niet gezocht naar een beeldbepalend gebouw dat de omgeving overschreeuwt. Het gebouw dient op te gaan in het omliggende landschap. De maximale hoogte van het gebouw sluit aan bij de hoogte van de Donjons in de woonwijk Lambrasse. Deze Donjons bestaan uit 5 lagen.

Het gebouw zal de westelijke entree van Wijchen markeren, daarom wordt er gezocht naar een bepaald 'accent'. Een goed voorbeeld van een 'markering' in de omgeving van het plangebied is de watertoren. Het accent hoeft niet per se gezocht te worden in de vorm van het gebouw zelf. Men kan ook denken aan een architectonisch accent, een vlaggenmast of reclamezuil.

Parkeren

Voor het gebied wordt gezocht naar een parkeeroplossing waarbij het uitzicht vanuit de appartementen in de Donjons in de woonwijk Lambrasse niet bepaald wordt door 'blik'. Uit financiële en functionele overwegingen lijkt een parkeeroplossing op maaiveld voor de hand te liggen. Parkeren op maaiveld sluit het beste aan bij de mogelijke functies. Voor het parkeren moet gezocht worden naar een passende afscherming van de auto's in de inrichting. Men kan denken aan hagen, schanskorven en hoogteverschillen.

¹ Stedenbouwkundig kader Bedrijfsbebouwing Lambrasse, BRO, 7 mei 2007 (rapportnummer: 208X00250.039238_1).

Uitzicht en oriëntatie

De houtwal aan de noord- en westzijde van de locatie beperkt het uitzicht in grote mate. Het is niet gewenst deze houtwal 'onder handen' te nemen zodanig dat een echte zichtlocatie aan de snelweg ontstaat. Het is de bedoeling het gebied in te bedden in dit groene kader. Dit betekent dat men de snelwegzijde van het gebied kan beschouwen als een achterkant. Het gebouw is op het zuidoosten aan de Hernenseweg georiënteerd gekoppeld aan de ontsluiting van het plangebied en de wijk Lambrasse. Daarnaast dient men het vrije zicht op het appartementengebouw Donjon Zuid vanaf de snelwegafslag en de Hernenseweg in acht te nemen.

Functionele voorwaarden

Het gebied is geen echte 'snelweglocatie' of 'zichtlocatie'. In die zin kan men niet rekenen op een groot passantenbezoek. De nieuwe functie moet het hebben van haar eigen kwaliteiten. De eis van hoogwaardigheid is niet alleen door de verscholen ligging ingegeven, maar deze eis is ook inherent aan de ligging van het gebied naast de nieuwe woonwijk Lambrasse. Vanuit de optiek van de nieuwe bewoners van deze wijk is ook kwaliteit gewenst.

Dit betekent dat de nieuwe functie zowel functioneel als visueel attractief moet zijn. De functie moet ook iets toevoegen aan de huidige markt. Het moet een 'gat' in de markt dichten en daarnaast van hoogstaande kwaliteit zijn. Het gebouw zelf dient een representatief uiterlijk te bezitten. De beeldkwaliteit dient gelijkwaardig te zijn aan de beeldkwaliteit van de woonwijk Lambrasse. Deze kwaliteitseisen bevorderen de duurzaamheid van de locatie.

De duurzaamheid van het nieuwe gebouw moet daarnaast gezocht worden in het gebruik. Er is een multifunctioneel gebouw gewenst zodat men in de toekomst niet aangewezen is op één functie. Het gebouw moet voor meerdere (zakelijke) functies gebruikt kunnen worden en moet in de toekomst eenvoudig te verbouwen zijn voor een eventueel ander gebruik. Duurzaamheid speelt ook op andere gebieden een belangrijke rol, onder meer ten aanzien van materialen en energiezuinigheid. Zo is het uitgangspunt dat getracht wordt zo compact mogelijk te bouwen, met duurzaam ruimtegebruik en energiezuinigheid tot gevolg.

Uitwerking stedenbouwkundig kader

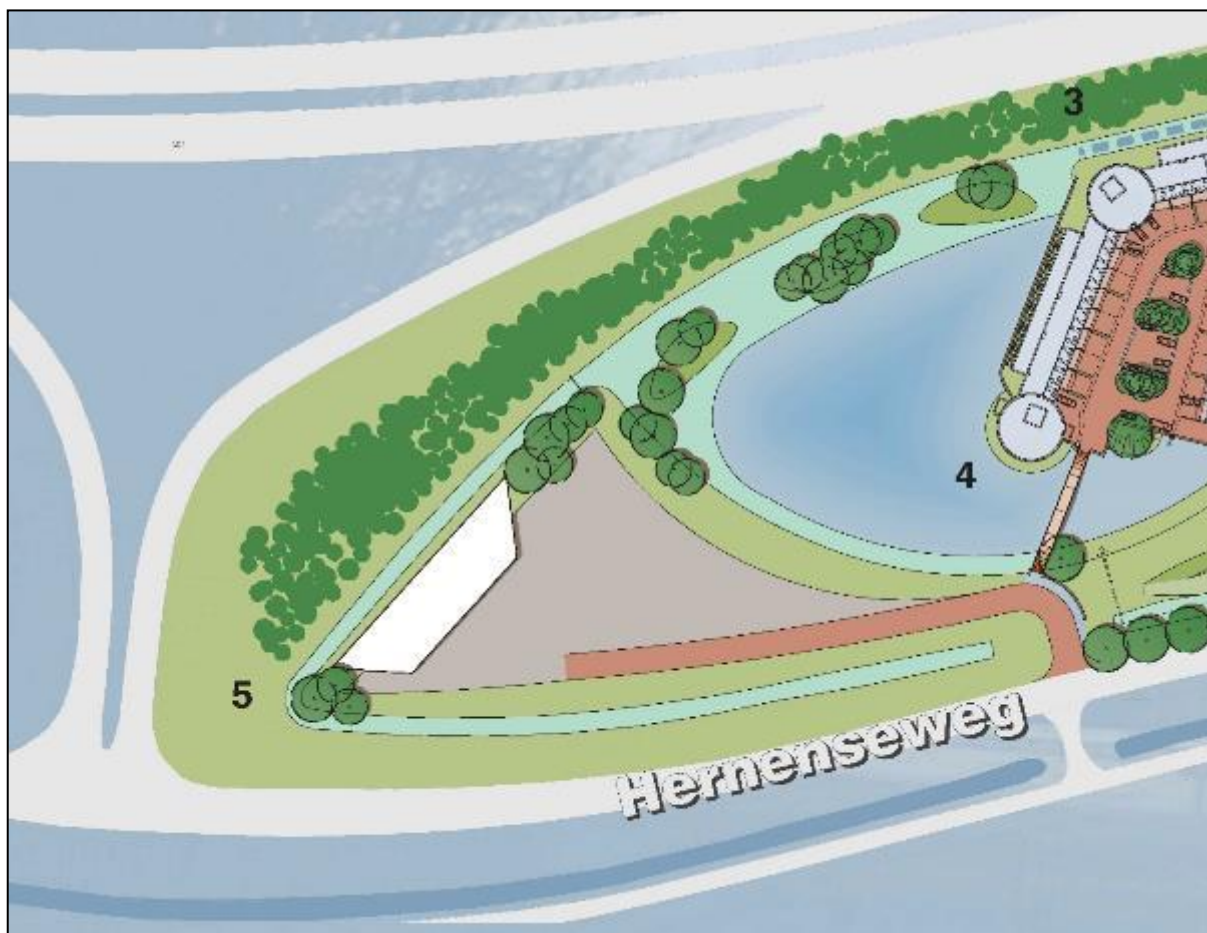
De uitwerking van het stedenbouwkundig kader als hiervoor genoemd vergt een gedegen studie naar de architectonische vormgeving die aan de geformuleerde kwalitatieve randvoorwaarden voldoet. Teneinde duidelijk te maken wat de bedoeling is, is in dit kader een voorbeeld uitgewerkt waarvan door de gemeente en haar esthetische adviseurs is aangegeven dat deze passen binnen de geformuleerde uitgangspunten.

Voorbeeld stedenbouwkundig kader

In afbeelding 4 is een voorbeeld weergegeven van een mogelijke uitwerking van het stedenbouwkundig kader. Dit voorbeeld is een uitwerking voor een invulling die lange tijd voor mogelijk werd gehouden maar uiteindelijk wegens marktomstandigheden naar achteren is geschoven.

Het architectonische concept van het voorbeeld kan gelezen worden als meteoriet, die geland is op twee glazen paviljoens. In de paviljoens bevindt zich de horeca, in twee formules die elkaar invullen en versterken. In de meteoriet, die ontsloten wordt vanuit de tussenruimte tussen de paviljoens, bevinden zich de sportieve functies. Het totaal van functies geeft het gebouw een autonome aantrekkingskracht en eigen identiteit.

De locatie is een ideale plek voor de vestiging van horeca in de vorm van een fastfood restaurant. Hierbij wordt het risico gelopen dat het geijkte beeld van kleinschalige, eenvoudige bebouwing met daaromheen een grote hoeveelheid infrastructuur ontstaat. De concentratie van functies die gezocht zijn, heeft ook in dat opzicht een doel. Door het terrein intensief te gebruiken en de bebouwing te concentreren kan een monumentaliteit gecreëerd worden die aansluit bij de schaal van de snelweg en het Donjon. Ook ontstaat dan een vanzelfsprekende aanleiding voor het hoogteaccent dat gevraagd wordt in de randvoorwaarden.



Afbeelding 4: Impressie bouwplan (voorbeeld uitwerking stedenbouwkundig kader)

In onderhavig voorbeeld geeft het gebouw een ontspannen en heldere architectuur, waaraan de functies goed af te lezen zijn. De herkenbaarheid mag hierbij niet leiden onder de flexibiliteit. Kleur- en materiaalgebruik zal aansluiten bij de locatie; enerzijds groeit het gebouw uit het terrein en reageert het op de aanwezige hoogteverschillen, anderzijds verwijst het naar de grotere schaal van de snelweg. In basis omvat het gebouw 4 etages met een technische ruimte er bovenop als accent.

Functionele invulling

- Door BRO is de regionale marktruimte en kansrijke invullingsopties voor het bedrijfspand onderzocht. Deze analyse is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen². Uit de analyse kan geconcludeerd worden dat er vooral marktperspectief is voor: Een moderne fastfoodzaak, onderscheidend van het bestaande aanbod in de omgeving. Met name een modern fastfoodrestaurant

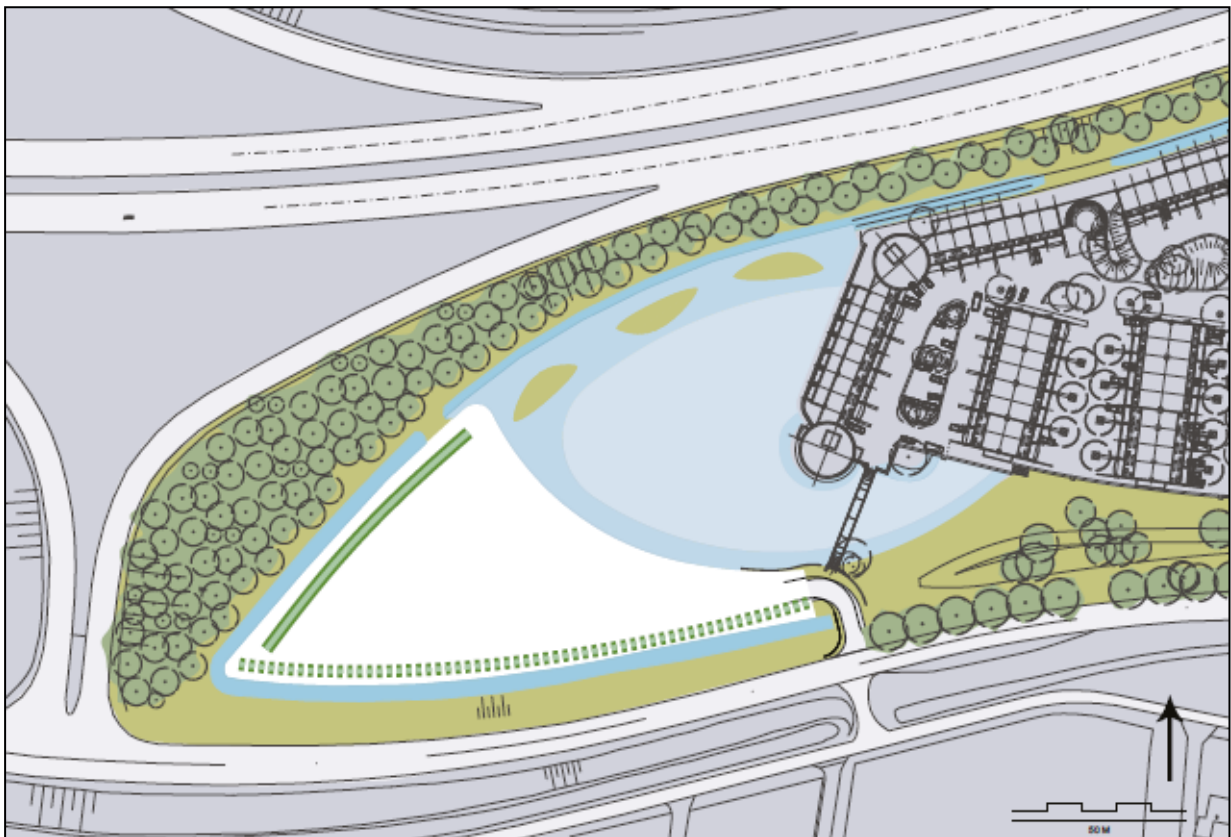
² Ladder onderbouwing horeca en leisure locatie Lambrasse, BRO, kenmerk, 211x08521.091783_2, d.d. 28 september 2022

als McDonald's, Burger King of Kentucky Fried Chicken wordt kansrijk geacht, bij voorkeur met drive through.

- Een laagdrempelig, dagrond geopend familierestaurant met een brede menukeuze, dat zich voor een belangrijk deel richt op autoverkeer op de A50. Ook een ondersteunende functie voor een eventueel te vestigen hotel is goed denkbaar.
- Een middelgroot hotel in het middensegment (60-80 kamers, uitgangspunt 3 sterren-plus), dat zich overwegend richt op de zakelijke markt en ook vergaderzalen biedt.
- Een fitnesscentrum, qua marktsegment en doelgroepen onderscheidend van het gevestigde aanbod in Wijchen. Voorbeeld: een hoogwaardige fitness met het karakter van een "club". Ook hier is een combinatie met een hotel denkbaar.
- Een samenvoeging van de vermelde functies is goed mogelijk en kan de wervingskracht en het verzorgingsgebied voor het geheel zelfs aanmerkelijk vergroten.

Terrein- en parkeerinrichting

Het terrein wordt ontsloten op de Hernenseweg. Aan de hand van een verkeersonderzoek dat wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal worden bepaald welke ontsluitingsmethodiek op de Hernenseweg het meest passend is bij de te vestigen functie en de te verwachten verkeersgeneratie. De verplichting tot uitvoering van dit verkeersonderzoek is in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen als een voorwaardelijke verplichting. In totaal biedt het terrein plaats aan ongeveer 129 parkeerplaatsen op het maaiveld.



Afbeelding 5: Situering ontsluiting

Andere voorbeelden

In de stedenbouwkundige visie opgesteld door BRO, welke als bijlage bij deze toelichting is toegevoegd, zijn nog andere voorbeelden opgenomen ten aanzien van welke architectuur wordt bedoeld.

Uiteindelijk te realiseren plan

Bij het uiteindelijk te realiseren plan zal extra aandacht worden besteed aan de architectuur, de verschijningsvorm en de functionaliteit van de bedrijfsbebouwing Lambrasse. Het college van burgemeester en wethouders heeft middels de bestemmingsplanregels mogelijkheden om onder meer de architectuur, de verschijningsvorm en de functionaliteit te toetsen en eventueel aanwijzingen te geven dan wel aanvullende voorwaarden te stellen.

Daarnaast is op basis van het stedenbouwkundig kader een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het beeldkwaliteitsplan voor de bedrijfsbebouwing en de landmark speelt een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de welstandsc commissie de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een kwalitatieve toets aan de hand van dit beeldkwaliteitplan.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid.

Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte³ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

³ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Doorwerking

De woonwijk Lambrasse heeft gezorgd voor een aanzienlijke aanvulling op het huidige woningenbestand, waarmee ruimte is geboden om te kunnen voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Daarnaast is er in het concept specifiek aandacht geschonken aan starterswoningen en woningen voor kleine huishoudens.

De bedrijfsbebouwing Lambrasse zorgt voor een ontwikkeling en versterking van het stedelijk netwerk; door de realisatie van de voorzieningen wordt de leefbaarheid verbeterd en de verstedelijking neemt toe.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁴

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

De woonwijk Lambrasse is reeds tot ontwikkeling gebracht. Deze hoeft dan ook niet nader beschouwd te worden. De ontwikkeling van een bedrijfslocatie in het plangebied betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, derhalve is het doorlopen van de Ladder noodzakelijk. In de bijlage bij dit bestemmingsplan

⁴ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

is de complete Laddertoets bijgevoegd.⁵ Hieronder volgen enkel de conclusies van de uitgevoerde Laddertoets.

Er bestaat in kwantitatief opzicht voldoende regionale behoefte (marktruimte) voor de beoogde functies hotel en restauratieve horeca. Een functie gericht op fitness/wellness zal zich, door de relatief bescheiden kwantitatieve behoefte, nadrukkelijk moeten onderscheiden van het gevestigde aanbod in Wijchen. Zie voor een nadere toelichting het beschreven onderzoek.

Vanuit de behoefte van de regionale bevolking zijn kwaliteiten in algemene zin, product vernieuwing, bereikbaarheid en onderscheidend vermogen in wezen belangrijker dan kwantitatieve, cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Vanuit kwalitatief perspectief leveren alle onderzochte functies een bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie voor de regionale bevolking en voorzien ze aldus in de huidige en toekomstige behoefte. Een belangrijke kernkwaliteit van Lambrasse is de uitstekende bereikbaarheid per auto t.o.v. de meeste andere horeca- en leisurebedrijven in de regio. De belangrijkste vrijetijdsbestemming is en blijft de Nijmeegse binnenstad, waar evenwel (anders dan bij Lambrasse) de 'totaalbeleving' en de zeer veelzijdige synergie tussen functies (leisure, horeca, retail, cultuur, uitgaan, evenementen, etc.) centraal staan. Het verzorgingsgebied van deze binnenstad is bovenregionaal, de gemiddelde verblijfsduur lang en bezoekmotieven zijn vooral recreatief van aard. Lambrasse kan zich ontwikkelen tot een complementaire vrijetijdsbestemming in de regio, vanwege het product, de goede bereikbaarheid en de mogelijkheid tot het combineren van activiteiten. De diverse functies 'maken' samen het product.

De conceptuele meerwaarde en wervingskracht van Lambrasse wordt vooral gevormd door de veelzijdigheid (kritische massa), ruime maatvoering voor functies (in/rond het centrum niet beschikbaar) en de uitstekende bereikbaarheid per auto vanaf de A326. Binnen de gemeente Wijchen is geen alternatieve locatie of leegstaand vastgoed beschikbaar, die in ruimtelijk-fysiek opzicht voldoet aan deze criteria.

De Laddertoets toont aan dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan de beschouwde invullingen van de bedrijfsruimte. Binnen bestaand stedelijk gebied in de regio zijn er geen alternatieve locaties of leegstand vastgoed waar in deze behoefte kan worden voorzien.

4.3 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden en 6 april 2017 als geconsolideerde versie uitgebracht. De Omgevingsvisie is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze waren:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

⁵ Ladderonderbouwing, *Wijchen ladderonderbouwing horeca en leisure locatie Lambrasse*, rapportnummer: 211X08521.091783_6, d.d. 16 november 2022.

Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden. In het plangebied is een woonwijk gerealiseerd. De nieuwe voorgename ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van nieuwe bedrijfsbebouwing.

Het plangebied ligt in Arnhem Nijmegen City Region. Voor de Stadsregio zijn de volgende kwaliteitsambities van belang:

- versterking van de stedelijke structuur met aandacht voor de kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad en goede en bereikbare voorzieningen;
- ontwikkeling van een vitaal en leefbaar ommeland, rekening houdend met demografische ontwikkelingen, waar gebiedskwaliteiten verbonden worden met ruimte en mogelijkheden tot ontwikkeling;
- innovatieve en economische structuurversterking met aandacht voor TOP-sectoren en brede basis-economie, waarbij goed vestigingsklimaat onontbeerlijk is;
- verbetering van de bereikbaarheid met aandacht voor verdere verbetering bestaande infrastructuur (inclusief de doortrekking van de A15), de corridorfunctie met logistieke hot-spots en hoogwaardig openbaar vervoer (de zogenaamde S-as van Wijchen naar Zevenaar).

De provincie streeft naar het behoud van kansrijke bestaande bedrijven en werkgelegenheid om de concurrentiepositie van Gelderland te versterken. Een optimaal vestigingsklimaat is het doel, waarbij bedrijven zich kunnen ontwikkelen en kunnen zorgen voor werkgelegenheid. De provincie gaat uit van de kracht van ondernemers en ondernemingen. De provincie zet zich maximaal in om kansrijke bedrijven te faciliteren. De provincie gaat op zoek naar de economische dynamiek en ondersteunt de economische kracht van Gelderse bedrijven.

De provincie streeft naar een adequate borging van de kwaliteit van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik, samen met partners en mensen in de provincie. De provincie voelt zich verantwoordelijk voor een aantrekkelijke, vitale en krachtige provincie. Die verantwoordelijkheid voor onze leefomgeving wil de provincie meer dan voorheen doorleven, aanmoedigen en bewerkstelligen. Daarom streeft de provincie naar een adequate borging van de kwaliteit van de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking.

Nieuwe omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 1 maart 2019 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 in werking getreden. Deze vervangt Omgevingsvisie Gelderland 2014 - 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Anders dan de Omgevingsvisie Gelderland 2014-2018, geeft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018 richting op de strategische hoofdlijnen van het beleid. Beide visies integreren een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving; te weten ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

Doorwerking

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. Binnen het plangebied is een woonwijk gesitueerd, waarmee wordt ingespeeld op de woningbehoefte. Door deze woningen blijft het buitengebied zo veel mogelijk gevrijwaard van verstedelijking. De woonwijk heeft geen karakteristieke elementen of waardevolle open ruimte aangetast. De voorgestane ontwikkeling van de bedrijfsbebouwing zorgt voor een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving door de functies die er gerealiseerd worden en is tevens goed ontsloten. Daarnaast wordt het stedelijk grondgebruik geïntensiveerd terwijl de karakteristieke elementen bewaard blijven. Ook de ontwikkeling van de bedrijfsbebouwing is

zodoende in lijn met de provinciale omgevingsvisie. In paragraaf 4.2 is het initiatief getoetst aan de Ladder.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld. Deze is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden en 6 april 2017 als geconsolideerde versie uitgebracht. In de Omgevingsverordening wordt het provinciaal beleid vertaald in een juridisch instrument. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Naar aanleiding van de nieuwe omgevingsvisie, is Actualisatieplan 9 tot wijziging van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Het gaat om de vaststelling van enkele beleidsrijke wijzigingen in de Omgevingsverordening, en om een integrale redactionele opschoning (en dus beleidsneutrale wijziging) van de tekst van de Omgevingsverordening. Die opschoning sluit aan bij het provinciale streven naar toegankelijk taalgebruik en bij de taalvernieuwing die is nagestreefd bij het formuleren van de Omgevingswet.

Doorwerking

Ten aanzien van woonlocaties is bepaald, dat de gemeentebesturen een regionale woonagenda op. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid. Als nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid.
- Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Nu het hier gaat om een bestaande woonwijk, wordt hiermee rekening gehouden in de regionale woonagenda. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om voldoende en geschikte ruimte voor de vestiging van nieuwe bedrijven en voor de ontwikkeling van bestaande bedrijven. De provincie wil er, samen met gemeenten voor zorgen, dat het juiste bedrijf zich op de juiste plek kan vestigen. Dit vraagt om kwalitatief goede locaties die aansluiten bij de vraag van bedrijven en de gewenste, ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio. Die behoefte verschilt per bedrijf en per regio. Voor een goed vestigingsklimaat wordt daarom per regio gewerkt aan een divers aanbod van verschillende type werklocaties. Waar de opgave er om vraagt, worden hierover in regionaal verband afspraken gemaakt in het Regionaal programma werklocaties.

Voor de ontwikkeling van de bedrijfsbebouwing kan uit de uitgevoerde Laddertoets (zie paragraaf 4.2) geconcludeerd worden dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte voor het beoogde programma, bestaande uit een hotel, horeca (met name restaurant, fastfood) en fitnesscentrum. Binnen de gemeente Wijchen zijn geen alternatieve locaties of leegstaand vastgoed voor handen. Er is sprake van goed ruimtegebruik waarbij wordt ingespeeld op een bestaande behoefte. Het initiatief is in lijn met de Omgevingsverordening.

4.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk Volkshuisvestingsbeleid

Op 15 juli 2004 heeft de Wijchense Raad ingestemd met de KAN-Concessie. Dit betekent dat de gemeente Wijchen zich conformeert aan de afspraken die in deze concessie zijn opgenomen, onder andere wat betreft de woningdifferentiatie. Wijchen zal in een periode van 5 jaar 50% van haar woningbouw in het betaalbaar segment moeten realiseren. Dit kan zowel sociale huur als sociale koop zijn. Op dit moment is nog een aantal plannen in voorbereiding waarin (overwegend) dure woningen worden gerealiseerd. Mede ter compensatie van deze plannen is het project Groenstraat ontwikkeld, dat volledig binnen het betaalbare segment valt.

Strategische visie Wijchen 2025

De Strategische visie Wijchen 2025 is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. In de Strategische visie stelt Wijchen zich voor het jaar 2025 de volgende strategische doelstellingen: 'groei én een kwaliteitsimpuls' en 'het ontwikkelen van kernen en land in duurzame samenhang'. 'Duurzaam' en 'kwalitatief' zijn sleutelwoorden. De term 'balans' is essentieel: Stedelijke en landelijke kwaliteiten moeten in Wijchen in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

In deze visie is een toekomstrichting voor Wijchen aangegeven. Er is bewust gekozen voor concentratie van de bouwopgave om de kern Wijchen met daarbij Wijchen-west als belangrijkste locatie.

In principe zijn alle voorzieningen die horen bij een gemeente van 40.000 inwoners aanwezig. Er zijn twee gebieden aangewezen voor grootschalige stedelijke ontwikkeling: Huurlingsedam en Wijchen West. De voorgestane ontwikkeling is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid uit de Strategische visie.

Structuurvisie Wijchen

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Deze wet geeft aan dat de gemeenteraad voor zijn gehele grondgebied een of meerdere structuurvisies dient vast te stellen. De gemeente Wijchen heeft voor het eerste gekozen: één structuurvisie voor de hele gemeente. Het is niet de bedoeling dat met de structuurvisie nieuw beleid wordt gemaakt. De gemeente heeft in 2007 al een strategische visie vastgesteld. De structuurvisie is op 29 mei 2009 vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een 'instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren'.

Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

Kansen wonen

- een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn;
- het verhogen van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- inzetten op een beperkt aantal uitleglocaties;
- geen nieuwe inbreiding als deze ten koste gaat van de groene en open structuur. Inbreiding enkel daar waar sprake is van herstructurering of transformatie van bestaand gebouwd gebied of daarmee samenhangende compensatie;
- afstemming van stedelijke ontwikkeling op de "milieutechnische thema's", zoals geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- kwaliteitsimpuls geven aan bestaande groenstructuur (groenrode ontwikkeling).

Goede woon- en leefomgeving

De gemeente streeft naar een meer vroegtijdige afstemming tussen de ruimtelijke planvorming en knelpunten die samenhangen met de verschillende milieufactoren zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder en risico's die samenhangen met de externe veiligheid. Behoud en versterking van een goed woon- en leefomgeving, o.a. door goede afstemming tussen RO en milieu. In de toekomst zal nadrukkelijker een integrale afweging tussen ruimtelijke ordening en milieuaspecten worden gemaakt. Geluidkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en dergelijke krijgen nadrukkelijk een plek naast stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid en financiële haalbaarheid. Voor alle wijken zullen wijkontsluitingsplannen worden opgesteld. Daar waar de woon- en leefkwaliteit een impuls behoeft zal op termijn wellicht herstructurering plaatsvinden.

Het plangebied is aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Door de ontwikkeling van de woonwijk Lambrasse is invulling gegeven aan het beleid uit de structuurvisie ten aanzien van wonen. Daarnaast wordt bij de invulling van het westelijke deel van het plangebied met de bedrijfsbebouwing rekening gehouden met de milieuaspecten, waardoor dit eveneens in lijn is met het beleid uit de structuurvisie.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid.

Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische en waardenaspecten.

De realisatie van de woonwijk Lambrasse is destijds juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Om een en ander in een bestemmingsplan te vervatten, is deze woonwijk ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Aangezien de woningen destijds middels een procedure mogelijk zijn gemaakt, heeft onderbouwing hiervan destijds plaatsgevonden waardoor dat in dit hoofdstuk over het algemeen niet meer hoeft te gebeuren. Voor de onderbouwing van de woningen wordt verwezen naar het voorontwerpbestemmingsplan 'Lambrasse, inclusief Poort van Leur' (kenmerk 211x00830.030403_1) d.d. mei 2006. Waar relevant wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de onderbouwing van de woningen, zoals in de paragraaf externe veiligheid.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten of waarvoor bescherming in voorbereiding is. Nabij het plangebied bevinden zich ook geen terreinen van archeologische waarde.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart een hoge archeologische verwachting, waardoor een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van het te bebouwen deel in het plangebied.⁶ Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het uitgevoerde archeologisch onderzoek bestaat uit een inventariserend veldonderzoek door middel van het uitvoeren van proefsleuven. Binnen het plangebied zijn een vijftal proefsleuven (werkputten) aangelegd, zowel in het westen (werkput 1) als in het oosten (werkputten 2 t/m 5). In de in rivierduinzand aangelegde proefsleuf 2 (WP 2) is een mogelijke vondstlaag aangesneden uit, blijkens een fragment handgevormd aardewerk, de Bronstijd. Nu de bouw van de oostelijke woontoren de (mogelijke)

⁶ Archeologische Rapporten Oranjewoud 2008/48 'Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven en opgraving plangebied Lambrasse te Wijchen', Oranjewoud, 30 juni 2009 (projectnr. 169963).

vindplaatsplaats uit de Bronstijd ten noorden van proefsleuf 2 (WP 2) zou verstoren, is besloten een archeologische opgraving uit te voeren.

Deze archeologische opgraving heeft naast enkele (vage) paalsporen en kuilen geen duidelijke aanwijzing opgeleverd voor een vindplaats. De in WP 2 aangetroffen (mogelijke) vondstlaag uit de Bronstijd, is tijdens de archeologische opgraving niet aangetroffen. De aangetroffen sporen kunnen samenhangen met de tijdens het proefsleuvenonderzoek aangetoonde vindplaats uit de Karolingische periode/Volle Middeleeuwen. Vanwege het ontbreken van (dateerbaar) vondstmateriaal bij de archeologische opgraving is gelijktijdigheid evenwel niet aan te tonen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de tijdens het proefsleuvenonderzoek in WP 2 vermoede vondstlaag naar alle waarschijnlijkheid geen vondstlaag blijkt te zijn.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er wat betreft archeologie geen belemmeringen bestaan voor de in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. Het archeologisch onderzoek is acht jaar geleden uitgevoerd. Gezien het feit dat een proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat er geen belemmering bestaat voor wat betreft archeologie kunnen de conclusies van het onderzoek gehandhaafd blijven.

5.3 Bodemkwaliteit

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft op 17 augustus 2005 dan ook een verkennend bodemonderzoek⁷ plaatsgevonden. Dit onderzoek is in maart 2006 aangevuld⁸. Door Aeres Milieu een actualiserend bodemonderzoek⁹ uitgevoerd in mei 2018. Het doel van het onderzoek is middels een steekproef, het in 2005 op locatie uitgevoerde verkennend bodemonderzoek te actualiseren. Hieronder wordt enkel de conclusie van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn separate bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium, kobalt en nikkel. De ondergrond is licht verhoogd met nikkel en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM). De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de vormgenomen planontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de

⁷ Verkennend bodemonderzoek Nieuwbouwproject Lambrasse aan de Groenestraat te Wijchen, Cauberg-Huygen, 15 augustus 2005 (rapportnr. 2004.3116-1).

⁸ In kaart brengen bodemkwaliteit gedeelte nieuwbouwproject Lambrasse, aan de Groenestraat te Wijchen, Cauberg-Huygen, 15 mei 2006 (rapportnr. 2006.0175-4).

⁹ Actualiserend bodemonderzoek Lambrasse, Wijchen, Aeres Milieu, 1 juni 2018 (AM17253)

verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Binnen het plangebied zijn woningen toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Gemengd' leisure, horeca in categorie 1, 2 en 5, een congres- en vergadercentrum toegestaan. Woningen en de functies in het bedrijfsgebouw zijn (beperkt) kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Door de Antea Group is een extern veiligheidsonderzoek gedaan. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlagen bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Rijksweg A326 ligt langs de noordzijde van het plangebied. De autoweg heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour, het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op. De A326 heeft geen plasbrandaandachtsgebied. Het groepsrisico blijft gelijk. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico verplicht conform het Bevt.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Den Bosch –Nijmegen. De hoogte van het groepsrisico neemt niet toe. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico verplicht conform het Bevt. De spoorlijn heeft geen plasbrandaandachtsgebied of plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en levert geen belemmeringen op.

Buisleidingen

Door het plangebied loopt een tracé met hogedruk aardgasleidingen. Dit betreft twee hogedruktransportleidingen (A-533-KR-050 en A-524-KR-050). De hogedruk transportleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering. Het groepsrisico neemt voor beide buisleidingen toe en het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitscontour van de leidingen. Een volledige verantwoording van het groepsrisico is verplicht conform het Bevb.

Verantwoording groepsrisico

Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een verschillende transportroutes voor gevaarlijke stoffen (de provinciale autosnelweg A326 en spoorweg Den Bosch-Nijmegen) en twee hogedruk aardgasleidingen (A-524 en A-533). Bij deze risicobronnen kunnen verschillende scenario's optreden. Bij de weg en het spoor kan een plasbrand, BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) of toxisch scenario optreden. Bij de hogedruk aardgastransportleiding is een fakkelbrand het maatgevende scenario. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. In deze paragraaf worden de scenario's verduidelijkt.

Plasbrandscenario

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte, maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Uitgaande van een calamiteit waarbij een gehele tankinhoud vrijkomt is het invloedsgebied van een plasbrand ongeveer 60 meter. Dit reikt tot in het plangebied.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tank lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, welke na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een spoorwagen of tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een spoorwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Door de maatregelen beschreven in het convenant 'Warme- BLEVE-vrij' is de kans op een warme BLEVE afgenomen voor incidenten op het spoor. Met de 'Safety Deal hittewerende bekleding op LPG-autogastankwagens' zijn tankauto's voorzien van een hittewerende bekleding die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt¹¹. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen.

Fakkelbrand

Bij de hogedruk aardgastransportleiding kan een fakkelbrand ontstaan. Een fakkelbrand ontstaat wanneer door een externe beschadiging (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden) gas vrijkomt dat vervolgens ontsteekt. Wat volgt is een fakkelbrand die extreme hittestraling kan veroorzaken. Het invloedsgebied van de gasleiding wordt bepaald door de druk en diameter van de leiding (de leiding nabij het plangebied heeft een invloedsgebied van 540 meter en 210 meter voor de 100% letaliteitscontour).

Hoogte van het groepsrisico

Voor de aardgastransportleidingen geldt dat het groepsrisico in de toekomstige situatie stijgt, maar onder de oriëntatiewaarde blijft. Voor de A326 geldt dat het groepsrisico gelijk blijft. Het groepsrisico van de spoorweg ligt onder de oriëntatiewaarde.

Beperking groepsrisico van de hogedruk transportleidingen

Bronmaatregelen

De meest effectieve veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de risicobronnen zelf. Bij de realisatie van naastgelegen bestemmingsplan is het grondpakket boven de hogedruk aardgastransportleidingen verhoogd om de veiligheid te vergroten. Daarnaast is relevant van Gasunie een uitgebreid pakket aan veiligheidsmaatregelen hanteert om de veiligheid van buisleidingen te optimaliseren.

Bouwtechnische veiligheidsmaatregelen

Voor het scenario fakkelbrand van de hogedruk aardgastransportleidingen wordt de 100% letaliteitscontour begrenst door de 35kW warmtestralingscontour. Binnen de huidige bouwwetgeving kunnen geen bouwkundige maatregelen worden geëist om in dit soort situaties te beschermen.

In de toekomstige Omgevingswet kunnen deze bouwkundige eisen wel gesteld worden. Er is echter nog geen eenduidigheid over de toepassing van de bouwkundige materialen en de randvoorwaarden die hierbij zouden moeten gelden.

Ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Het is conform artikel 12 van het Bevb verplicht om in te gaan op ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico. Deze afweging is onderdeel van de ruimtelijke besluitvorming, waar deze rapportage een bijdrage voor levert.

¹¹ Tests hebben aangetoond dat deze bescherming over een veel langere periode effectief is (>360 minuten)

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Binnen het plangebied zijn diverse functies voorzien, welke allen zijn te typeren als kwetsbaar object. De zelfredzaamheid kan op een voldoende hoog niveau worden gebracht door in het (bouwkundige) ontwerp van het gebouw rekening te houden met vluchtroutes en mogelijke scenario's. Het opstellen van een bedrijfsnoodplan, waarin rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van (beperkt) zelfredzame personen in relatie tot incidenten op het spoor, draagt tevens bij aan het verbeteren van de zelfredzaamheid.

Risicocommunicatie

Gerichte risicocommunicatie met werknemers en bezoekers (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hier invulling aan kan worden gegeven.

Vluchtwegen

Door interne vluchtwegen af te stemmen op externe veiligheid wordt geanticipeerd op een incident met gevaarlijke stoffen. Interne vluchtwegen die gericht zijn in de richting van de risicoluwe zijde van het gebied (wegvluchten van de autosnelweg of de aardgasleidingen) voorzien in een veiligere ontruiming en evacuatie in geval van een calamiteit. Deze mogelijke maatregel voorziet in uitbreiding van het traditionele ontruimingsplan met een paragraaf externe veiligheid voor bedrijven en inrichtingen in de directe omgeving van de spoorweg. In deze additionele paragraaf wordt beschreven hoe de alarmering plaats vindt, wat het gewenste handelingsperspectief is bij een rampscenario (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven (in welke richting vluchten, in welke ruimte(s) schuilen). Deze maatregel kan in samenspraak met de exploitanten besproken worden.

Externe vluchtwegen

Voor externe ontvluchting van het plangebied is een goede infrastructuur van belang waarbij van de bron af gevlucht kan worden. De bestaande wegenstructuur in en rond het plangebied biedt niet veel mogelijkheden om in meerdere richtingen van de incidentlocatie af te kunnen vluchten. Er is op dit moment slechts één route (oostelijk) om van het plangebied af te vluchten, het aanleggen van een andere vluchtroute is daarom wenselijk. Vluchten kan primair in westelijke, zuidelijke of oostelijke richting, waarbij de gewenste vluchtweg(en) afhankelijk is van de incidentlocatie.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen nagenoeg alle personen in het plangebied binnen 150 meter van de weg slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is schuilen in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij

dit scenario dus van belang. In geval van een calamiteit met toxische stoffen op een van de transportroutes is het van belang dat (ruimtes in) de geprojecteerde bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een fakkelbrand

In het geval van een fakkelbrand is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 100 procent-letaliteitscontour slachtoffer worden (deze zone bedraagt de leiding ter hoogte van het plangebied 210 meter, het gehele plangebied). Buiten deze zone is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een dergelijk scenario kan optreden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen om een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen). Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Wijchen in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

Plasbrand-scenario

Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen, waarbij een plasbrand kan ontstaan is het van belang dat de brandweer snel ter plaatse is. Een plasbrand is dan goed te bestrijden. Door het tijdig arriveren van de brandweer kan voorkomen worden dat het vuur zich snel kan uitbreiden en kan overslaan op gebouwen. Het bestrijden van een plasbrand scenario kan plaatsvinden door het beschuimen van de plasbrand. Verder kan de weg rondom de incidentlocatie worden afgezet om mensen te beschermen en dient te worden overwogen om locaties in de omgeving te koelen indien de warmtestraling hoog is.

BLEVE-scenario

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen (in combinatie met brandbare vloeistoffen) is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de 'warme' BLEVE bestreden kunnen worden.

Toxisch scenario

Bij een incident met toxische stoffen kan afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Fakkelbrand

In geval van een fakkelbrand spuit aardgas onder hoge druk uit de leiding, voor de brandweer bestaat geen bestrijdingsstrategie om de bron te doven. Gasunie zal op afstand de leiding afsluiten waarna het gas moet opbranden en de fakkelbrand na verloop van tijd dooft. De rol van de brandweer beperkt zich tot het afzetten van de omgeving, zo mogelijk het redden van slachtoffers, het koelen van panden in de omgeving en het bestrijden van secundaire branden.

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft bij brief van 25 juli 2018 advies uitgebracht. Bovenstaande veiligheidsparagraaf omschrijft de risico's, scenario's en maatregelen en is volledig. Hoewel het uitvoeren van de bovenstaande maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, is daarmee niet uit te sluiten dat één van de maatscenario's zich voor zal doen. Dit 'restrisico' wordt met de vaststelling van dit bestemmingsplan geaccepteerd.

5.5 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Door BRO is eerder op 23 augustus 2005 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar het (mogelijk) voorkomen van beschermde planten en dieren nabij het plangebied¹². Op 15 juni 2011 en 28 maart¹³ 2018 is het plangebied opnieuw bezocht. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Daarnaast zijn mogelijke sporen van dieren, de aanwezige vegetatie en de ecologische samenhang met de omgeving onderzocht. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek wordt een effectinschatting gemaakt. Dit wordt meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' bevindt zich op het dichtstbijzijnde punt op circa 7,8 kilometer ten noorden van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een bedrijfsgebouw, ten behoeve van verschillende 'leisure-activiteiten', betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd.¹⁴ De volledige notitie is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hier wordt volstaan met een samenvatting.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

¹² Quicksan flora en fauna locatie Groenstraat (Poort van Leur) te Wijchen (rapportnr. 210x00028.026162_1_2). BRO, 23 augustus 2005.

¹³ Quicksan flora en fauna "Lambrasse II" te Wijchen, BRO, 17 juni 2020.

¹⁴ BRO, AERIUS-berekening Bedrijfsgebouw Lambrasse, Wijchen, projectnr.: 211x08521, d.d. 4 november 2022.

In de omgeving van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot Natuur Netwerk Gelderland op een afstand van circa 350 meter. Dit gebied ligt aan de andere kant van de A326, ten noorden van het plangebied. Gezien de afstand, de ligging ten opzichte van het Natuur Netwerk Gelderland en de aard van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Het plangebied ligt geheel buiten het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Functies van Water. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Soortbescherming

Een aantal beschermde soort(groep)en kunnen voorkomen binnen het plangebied. Negatieve effecten op vleermuizen zijn op voorhand uitgesloten, wanneer verlichting gericht en uitschijnend op het opgaand groen en oppervlaktewater wordt vermeden. Voor wezel, bunzing en steenmarter geldt dat het plangebied geen potentiële verblijfplaatsen bevat. Als leefgebied is het plangebied matig geschikt, en in de directe omgeving is voldoende alternatief leefgebied aanwezig. Daarmee is het leefgebied redelijkerwijs niet essentieel. De das kan ook voorkomen binnen het plangebied. De bosschage langs de noordzijde van het plangebied vormt een geschikte verbindingszone. Het plangebied betreft secundair foerageergebied van beperkte omvang. In de directe omgeving zijn grote hoeveelheden zeer geschikt foerageergebied aanwezig. Hierdoor is een indirect effect op burchten in de omgeving redelijkerwijs op voorhand uitgesloten. Om te voorkomen dat dassen via de bosschage de snelweg oversteken wordt geadviseerd om hier dassenhekwerk aan te leggen. Overige beschermde soorten zijn wegens verspreidingsgegevens en aanwezige habitat op voorhand uitgesloten. Een overtreding met betrekking tot een beschermde soort is hiermee op voorhand uitgesloten.

Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soort-groepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de das wordt geadviseerd dassenhekwerk te plaatsen conform figuur 11 van de FFnotitie.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht op de vijver en de houtwal te worden voorkomen;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Vervolgonderzoek ten behoeve van Natura 2000-gebieden, het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

5.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen en gezondheidszorggebouwen en - terreinen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De woningen in de woonwijk Lambrasse kunnen als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt. Deze woningen zijn echter reeds gerealiseerd op grond van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze procedure heeft destijds de onderbouwing wat betreft het aspect geluid plaatsgevonden. Het betreft in zoverre het vastleggen van een reeds bestaande situatie, waardoor geen sprake is van nieuwe geluidgevoelige objecten. Zodoende is een akoestisch onderzoek voor deze reeds bestaande woningen niet noodzakelijk.

Inpasbaarheid geluidsgevoelige functie binnen bestemming 'Gemengd'

Via een wijzigingsbevoegdheid kan een geluidsgevoelige functie binnen de bestemming 'Gemengd' mogelijk gemaakt worden - in de vorm van maatschappelijke voorzieningen. Door middel van een akoestisch onderzoek moet aangetoond worden dat de geluidsbelasting van de omliggende wegen op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, lager of gelijk is aan de waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder. De volledige rapportage is een separate bijlage bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan¹⁵.

Conclusie

Ten gevolge van het wegverkeer op zowel de Rijksweg A326 als de Hernenseweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt voor beide afzonderlijke wegen gerespecteerd. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid moet een hogere waarde worden vastgesteld.

Geluidsinvloed verkeersaantrekkende werking

In het plangebied wordt bedrijfsbebouwing mogelijk gemaakt, die een functionele invulling zal krijgen met o.a. horeca, fitnessgelegenheid en congres-/vergaderfaciliteiten. Deze functies hebben een toename van het verkeer op de omliggende wegen tot gevolg, zoals in paragraaf 5.10 wordt toegelicht. Om inzichtelijk te maken welke invloed deze verkeerstoename heeft op bestaande woningen in de omgeving, heeft K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek¹⁶ uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Bij de uitvoering van het onderzoek is rekening gehouden met de voorgestelde aanpassingen van de Hernenseweg (zie paragraaf 5.10) om de doorstroming en verkeersveiligheid op deze weg te verbeteren. De aanleg van een nieuwe afrit ter hoogte van het projectgebied betreft een reconstructie van de Hernenseweg zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In het onderzoek is daarom het reconstructie-effect inzichtelijk gemaakt. Bij het onderzoek is uitgegaan dat de grens van de bebouwde kom in de toekomstige situatie wordt verlegd naar de oprit van de snelweg A326 met als gevolg dat de snelheid op

¹⁵ Akoestisch onderzoek bestemmingsplan bedrijfsbebouwing 'Lambrasse' te Wijchen, Windmill Milieu en Management, d.d. 4 juni 2018.

¹⁶ Lambrasse Wijchen, Verweerschrift zienswijze, K+ Adviesgroep bv, d.d. 5 september 2022.

de Hernenseweg tussen de Randweg Noord en de oprit naar de A326 wordt verlaagd naar 50 km/h, zoals vastgelegd in de realisatieovereenkomst voor het plan Groenestraat Wijchen.

Uit het onderzoek naar de geluidbelasting blijkt dat de toename van geluidbelasting onder de drempelwaarde van 2 dB van artikel 1 van de Wet geluidhinder blijft zodat geen sprake is van een reconstructie van een weg in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet geluidhinder zijn geen maatregelen vereist om de geluidbelasting terug te brengen tot de waarde voor reconstructie. Door het verlagen van de maximum snelheid op de Hernenseweg blijkt dat de gevelbelasting in de toekomstige situatie gelijk dan wel lager wordt dan de huidige geluidbelasting.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is in het onderzoek tevens de bijdrage van het verkeer op de parkeervoorziening beschouwd en zijn ook de gecumuleerde gevelbelastingen bepaald. Daaruit is geconcludeerd dat de geluidbijdrage van de parkeervoorziening maximaal 46dB bedraagt en volledig wordt overstemd door het verkeersgeluid op de Hernenseweg.

Conclusie

Als gevolg van de voorliggende ontwikkeling zal de geluidbelasting vanwege de verkeersgeneratie van de toekomstige bedrijfsbebouwing gelijk, dan wel lager worden. Er zijn derhalve geen maatregelen vereist om de geluidbelasting terug te brengen. Vanuit het aspect 'geluid' zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren, woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven (indien 3% grens niet wordt overschreden).

Wat betreft de woningen in de woonwijk Lambrasse is van belang dat deze woningen reeds gerealiseerd zijn op grond van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In deze procedure heeft destijds de onderbouwing wat betreft het aspect luchtkwaliteit plaatsgevonden; de rapportage van Cauberg Huijgen d.d. 28 december 2005 nummer 2004.3116-2 is in dit kader van belang. In voorliggend bestemmingsplan wordt ten aanzien van de woonwijk Lambrasse de reeds bestaande situatie vastgelegd. Een nieuw luchtkwaliteitonderzoek dan wel het invoeren van gegevens in de NIBM rekentool is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de bedrijfsbebouwing Lambrasse is van belang dat deze ontwikkeling middels voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt en de ontwikkeling niet valt onder voornoemde lijst

met categorieën van gevallen. Daarom dient door berekening aangetoond te worden of een toetsing van de luchtkwaliteit wel of niet nodig is. Er is door Windmill Milieu en Management een onderzoek uitgevoerd om het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in kaart te brengen. Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan¹⁷.

Conclusie

Door middel van het Luchtkwaliteitsonderzoek is de stikstofdioxide-immissie en de fijn stof immissie als gevolg van de activiteiten die binnen het plangebied kunnen plaatsvinden inzichtelijk gemaakt en zijn deze immissieconcentraties getoetst aan de geldende normstelling van de Wet milieubeheer. Van de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zijn de stoffen stikstofdioxide en fijn stof (PM10 en PM2,5) het meest kritisch. Indien deze stoffen voldoen aan de daarvoor geldende grenswaarden, leiden de overige stoffen evenmin tot overschrijdingen van de normstelling van de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

De emissies vanwege de activiteiten die binnen het plangebied kunnen worden ontwikkeld zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur. De toetsingswaarden volgen uit de Wet milieubeheer. Met een verspreidingsmodel is de immissie in de omgeving van het plan berekend.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in alle immissiepunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden zoals deze gelden overeenkomstig de Wet milieubeheer. Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde concentraties als het aantal overschrijdingen van de (24-/8-)uurgemiddelde concentratie.

Voorgaande betekent dat de consequenties op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.¹⁸ Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

¹⁷ Luchtkwaliteitsonderzoek bestemmingsplan bedrijfsbebouwing 'Lambrasse' te Wijchen, Windmill Milieu en Management, 31 mei 2018.

¹⁸ Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Doorwerking

In de bedrijfsbebouwing wordt horeca in categorie 1, 2 en/of 5, leisure en een congres- en vergadercentrum mogelijk gemaakt. Dit betreft categorie 1 en 2 bedrijven en voorzieningen waardoor een afstand van maximaal 30 meter aangehouden dient te worden tussen het perceel van de bedrijfsbebouwing en de omliggende woningen. Deze afstand wordt in acht genomen waardoor er voor wat betreft bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9 Waterparagraaf

De watertoets en waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets staat voor het proces waarin relevante wateraspecten bij de planvorming worden meegenomen. De waterparagraaf is de schriftelijke motivering waarbij wordt omschreven hoe bij de planvorming rekening wordt gehouden met de relevant wateraspecten, een onderzoek uitgevoerd om het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit in kaart te brengen. Hieronder worden enkel de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij de toelichting van onderhavig bestemmingsplan¹⁹.

Beleidskader

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het kabinet heeft het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het NWP bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Onderdeel van het Nationaal Waterplan zijn:

- de Deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie);
- de Beleidsnota Noordzee;
- de verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit het Energieakkoord;
- de Natuurvisie;
- de Internationale Waterambitie;
- de geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's om te voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het mariene milieu.

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in 2014 overgegaan in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Evenals in de eerste planperiode is het omgevingsbeleid van de provincie het uitgangspunt. Dit betekent dat doelen en maatregelen voor de tweede planperiode (2016-2021) zijn afgestemd op de huidige functies als wonen, landbouw en natuur. In zeer beperkte mate en onder strikte voorwaarden voorgeschreven door de KRW is actualisatie van de doelen mogelijk. Dit heeft geleid tot een enkele aanpassing van de doelen en in de begrenzings van de oppervlaktewaterlichamen.

¹⁹ Actualisatie waterparagraaf Lambrasse te Wijchen, Aeres Milieu projectnummer: AM17253 / AM22432 V2, d.d. 9 november 2022.

Het bestuur van Waterschap Rivierenland heeft met ingang van 27 november 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021: Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid vastgesteld. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het Waterschap Rivierenland het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Voor Rivierenland wordt voornamelijk ingezet op “vasthouden – bergen – afvoeren” van water. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en van de openbare ruimte hebben.

Voor de verwerking van het afvalwater is door de gemeenten Beuningen, Druten, Heumen, West Maas en Waal en Wijchen een gezamenlijk verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan 2018-2022 opgesteld.

Met dit Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan geven de gemeenten invulling aan hun zorgplicht voor (stedelijk) afvalwater, hemelwater en grondwater, alsmede een doelmatig en duurzaam beheer van de gemeentelijke riool- en watervoorzieningen en het oppervlaktewater. Deze plannen dienen als praktische leidraad bij de uitvoering van water- en ruimtelijke projecten. De planvorming vindt plaats in samenwerking met de belangrijkste 'waterpartner', het waterschap Rivierenland. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim vast.

Afhankelijk van de plannen kan aanvullende waterretentie benodigd zijn. Voor de planontwikkeling is voorafgaand de digitale watertoetsprocedure doorlopen. De uiteindelijke toetsing van het planvoornemen vindt in overleg met de gemeente en het waterschap plaats. De digitale watertoets is een instrument om het planvoornemen vroegtijdig aan te geven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De eerste afstemming voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (kenmerk 20180601-9-18004).

Voor de ontwikkeling is compensatie benodigd gezien de toename groter dan 500 m² in het stedelijk gebied. Voor eventuele afvoer en bijkomende retentie in het oppervlaktewater dient mogelijk een watervergunning aangevraagd te worden.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

De planlocatie is in de huidige situatie een volledig onverhard en onbebouwd terrein. Tot op heden kende het plangebied een agrarisch grondgebruik. Ten behoeve van het plan zal de locatie worden voorzien van bebouwing en erfverhardingen. Het verharderen van thans onverharde terreinen heeft gevolgen voor de plaatselijke waterhuishouding. Noordoostelijk is de woningbouw Lambrasse ontwikkeld, met een daarbij behorend watersysteem. In dit woningbouwplan is waterhuishoudkundig gezien reeds rekening gehouden met het verharderen/ bebouwing van de onderhavige bestemmingsplanlocatie.

Grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat naar verwachting uit sterk zandige klei of matig tot sterk zandige klei. De verwachte bodemopbouw van het plangebied wordt schematisch weergegeven in de navolgende tabel.

Diepte [m-mv]	Lithostratigrafie	Lithologie
0 – 0,9	Holocene afzettingen	Complexe eenheid, bestaande uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand, klei en veen en een weinig grof zand
0,9 – 18,4	Formatie van Kreftenheye, zandige eenheid	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en grof zand, weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei en veen
18,4 – 20,0	Formatie van Waalre, eerste kleiige eenheid	Kleiige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei, klei en midden zand, weinig veen, fijn en grof zand en een spoor grind

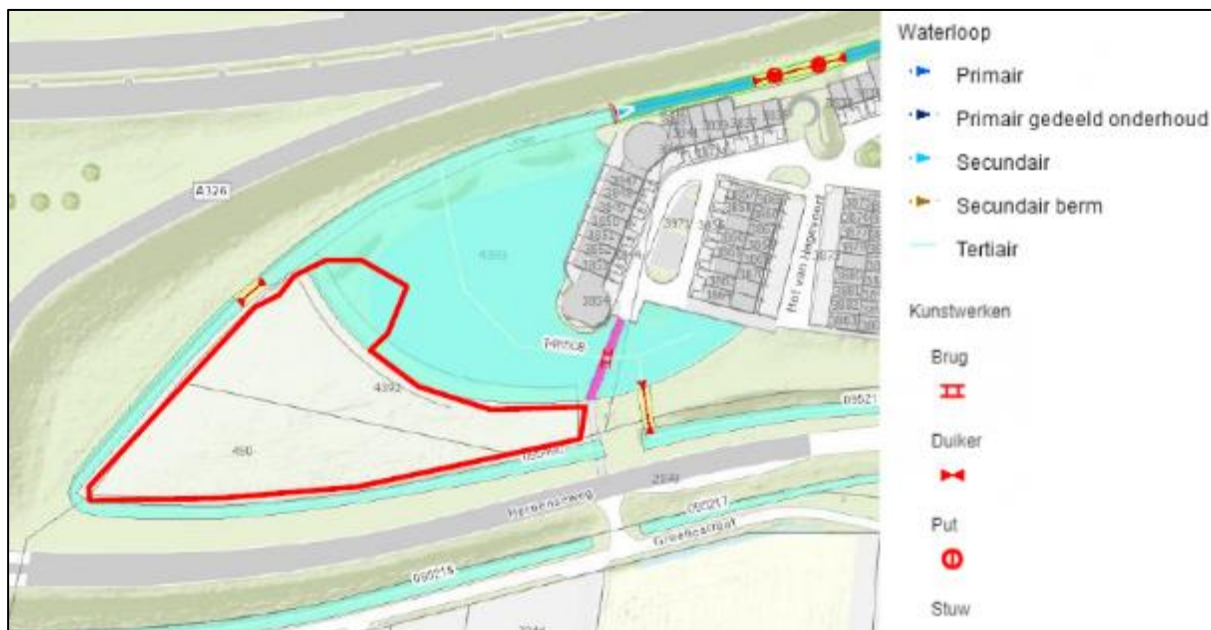
Tabel: Geo(hydro)logische indeling (bron: Dinoloket)

Het plangebied ligt ten noord(oost)en van de Maas. De verwachte grondwatertrap ter plaatse is VII waarbij de GHG lager dan 80 cm-mv te verwachten is. In de omgeving west- en oostelijk van het plangebied zijn enkele TNO-peilbuizen gekend. Hierbij is een grondwaterstand van ca. 5,2-6,6 m +NAP gemeten. Naar verwachting komt dit overeen met de grondwaterstanden voor het plangebied. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de planinvulling. De benodigde ontwateringsdiepte bedraagt minimaal 1 meter ten opzichte van het bouwpeil voor gebouwen (vloerpeil begane grond), 0,7 meter voor wegen en 0,5 meter voor tuinen/groen. Ter plaatse is zover bekend geen grondwateroverlast aanwezig. De onderzoekslocatie bevindt zich zover bekend niet binnen een attentie of beschermingsgebied behorend tot een waterwingebied.

Oppervlaktewater

Rondom het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het oppervlaktewater in het plangebied maakt deel uit van Peilgebied Citters, peilvak CIT010, met een zomeren winterpeil van 5,20 m+NAP. Rondom het plangebied is een watergang aanwezig met een bodemhoogte van ca. 6-6,5 m +NAP. Dit betreft een C-watergang met oostelijk een bergingsvijver die aangelegd is voor ontwikkelingsgebied Lambrasse. Noordoostelijk zijn tussen de watergang en de waterplas zijn 3 (begroeide) eilandjes aanwezig. De actuele diepte van de waterplas is ons niet bekend. De waterafvoer in natte periodes vindt in noordoostelijke richting plaats via de B-watergang naar de lokaal noordelijk stromende A-watergang die ter hoogte van Hof van Hagevoort huisnummers 203-209 deels overluid is ten behoeve van de aanwezige wegen. Voor het realiseren van waterberging is noordoostelijk bij de woningen bij de overgang naar de B-watergang een stuw aanwezig (7,03 m+NAP). Bij de overgang van de B- naar A-watergang is tevens een stuw aanwezig (peil 7 m +NAP). Deze stuwen zijn aangebracht zodat hemelwater hierin vastgehouden wordt en ter plaatse kan wegzijgen. In droge periodes zal water uitzakken tot naar verwachting 5,2 m +NAP.

Vanuit de gemeente en het waterschap is de wens om de eilandjes te verwijderen ivm de begroeiing en daarmee samenhangende verstopping van de waterdoorstroming. Verder zijn nabij het huidige ontwikkelingsgebied twee duikers en een brug voor een oversteek over het water aanwezig. Een B- en C-watergang wordt onderhouden door de aangrenzende eigenaar (gemeente en waterschap). C-watergangen hebben geen beschermingszone en dienen onderhouden te worden door de aangrenzende eigenaren. Rondom de B-watergang is een beschermingszone van 1 meter aanwezig.



Uitsnede Legger water 2022 met aanduiding onderzoeksgebied fase 2 (Bron: Waterschap Rivierenland)

Rioleringsaspecten

In de huidige situatie komt er geen afvalwater vrij van de planlocatie Lambrasse fase 2. Het woongebied noordoostelijk is voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Het toekomstige vuilwater van het herocagedeelte zal naar verwachting ook op dit gemeentelijk DWA-riool aangesloten worden. Dit zal dan naar verwachting alleen onder druk mogelijk zijn. Hiervoor dient dan een particuliere pompinstallatie met persleiding voor rekening van het plan te worden aangelegd. Ter plaatse is geen verharding aanwezig. De neerslag infiltreert deels in de bodem, wordt opgenomen door het groen en stroomt af naar het omliggende oppervlaktewater. Bij de nieuwbouw dient schoon hemelwater separaat op eigen perceel verwerkt te worden. Overeenkomstig met het oorspronkelijke plan uit 2006 zal het hemelwater op het oppervlaktewater wordt geloosd. Hiervoor is reeds retentie aangelegd. Afhankelijk van de bouwontwikkeling en de toename aan verharding kan aanvullende waterberging noodzakelijk zijn.

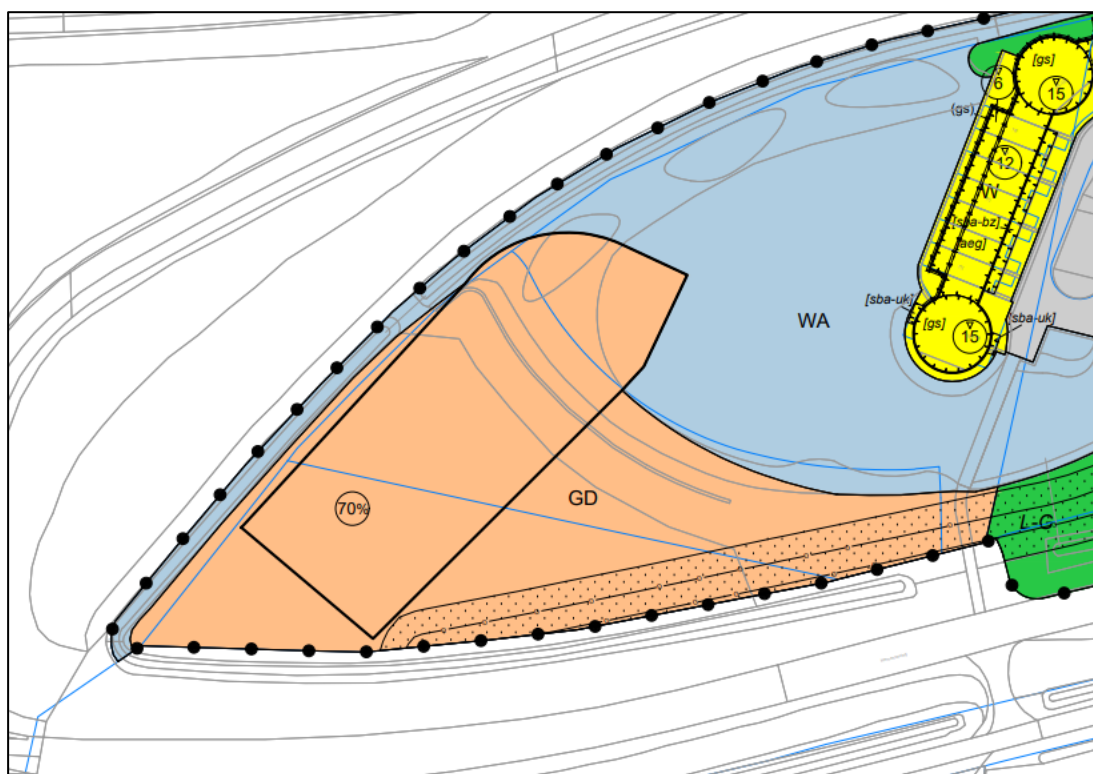
Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling (consoliderend deel)

Voor wat betreft het bestaande woongebied Lambrasse is het bestemmingsplan consoliderend. Er worden derhalve geen bestemmingen vastgelegd, die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Op de verbeelding is de bestaande A-watgang van insteek tot insteek bestemd als 'Water'. Hiermee wordt recht gedaan aan de hoofdfunctie van deze watgang, namelijk de waterhuishoudkundige functie. Gezien het belang van het oppervlaktewater in het plangebied (het oppervlaktewater voorziet in bergingsruimte ten behoeve van de hemelwaterafvoer) wordt ook dit oppervlaktewater bestemd als 'Water'. Ook voor deze waterplas geldt de bestemming van insteek tot insteek. C-watgangen, voor zover in het plangebied gelegen zijn van ondergeschikt belang voor de waterhuishouding en derhalve niet als 'Water' bestemd. In de overige hoofdbestemmingen zijn derhalve 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' mogelijk gemaakt. Op deze wijze zijn de huidige waterhuishoudkundige aspecten/belangen geborgd in het plan.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling (ontwikkelingsgerichte deel)

Het plangebied maakt onderdeel uit van het horeca- en woonontwikkelingsgebied Lambrasse uit 2006. Hierbij is noordoostelijk reeds het woongebied gerealiseerd (fase 1) maar nog niet de gemengde functie westelijk van de waterplas (zie onderstaande afbeelding). Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen te worden. Bij nieuwbouw heeft afkoppeling naar het oppervlaktewater de voorkeur. Afhankelijk van de toename kan bijkomende waterretentie benodigd zijn. Bij de ontwikkeling van het woongebied (fase 1) is ten tijde tevens rekening gehouden met de huidige planlocatie (fase 2). Het woongebied is zoals beoogd gerealiseerd. Voor fase 2 is het ontwerp licht gewijzigd (zie onderstaande afbeelding). Het bouwvlak wordt smaller en ligt nu ook deels in de huidige waterplas (ca. 345 m²). Het wateroppervlak wordt vergroot door de verwijdering van de huidige eilandjes bij de overgang van de waterplas naar de watergang. Hierdoor ontstaat ook een grotere, ruimtelijk zichtbaardere waterpartij. In onderstaande tabel is het verschil tussen de huidige en toekomstige verharde oppervlakken binnen ontwikkelingsgebied Lambrasse samengevat. Voor de bestaande woonbestemming is een maximale verhardingsgraad van 90% aangehouden. De toekomstige oppervlaktes zijn zo goed mogelijk digitaal ingemeten.



Bestemmingsplanvoornemen Lambrasse te Wijkchen (uitsnede verbeelding)

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal oppervlakte, circa</i>	61.346	
<i>Groen circa</i>	16.646	
<i>Dak oppervlakte, circa</i>	Woningbouw circa 90% verhard ca. 16.482 m ² Gepland gemengd gebruik 1.000)	16.482 3.506
<i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i>	9.206 Gepland bij horeca 5.000 Brug 30	9.206 Horeca 4.147 Brug 30
<i>Water</i>	Vijver 4.850 (waterpeil 5,9 NAP) B- watergang 2.120	7408 op maaiveld bij verwijdering eilandjes B-watergang 2120
Totaal verhard oppervlak	31.688	33.371 (+1.683)

Tabel: Toename of afname verhard oppervlak

Voor de gerealiseerde woningen is destijds de huidige waterplas aangelegd. De waterplas en de noordelijk van het woongebied gelegen B-watergang worden onderhouden door de gemeente. Door het gewijzigde oppervlak gemengd gebruik neemt de verharding licht toe tegenover de in 2006 bepaalde hoeveelheid. Opgemerkt wordt dat deze oppervlakken zijn ingeschat op basis van digitale kaarten. Bij wijzigingen aan het definitief ontwerp dient voorafgaand indien noodzakelijk blijkt een herberekening plaats te vinden.

In de beoogde situatie zal hemelwater gescheiden gehouden blijven van het vuilwater. Het afvalwater van de nieuwbouw zal naar verwachting aangesloten worden op het noordoostelijk gelegen DWA-riool. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de tussengelegen waterplas en aanwezige gasleiding. Naar verwachting dient hiervoor op kosten van het plan een drukriool aangelegd te worden. De precieze aansluiting is afhankelijk van de uiteindelijke planinrichting en dient te zijner tijd nader afgestemd te worden met de gemeente.

Net als bij de woningbouw zal de hemelwaterriolering aansluiten op het nabijgelegen oppervlaktewater. De nieuwe horecabestemming ligt deels binnen de voormalige bestemming water. Om te kijken of het hemelwater in de bestaande berging verwerkt kan worden, is naar het gehele plangebied Lambrasse gekeken. De totale verharding bedraagt in de toekomst ca. 33371 m². Op basis van een bui T=10+10% dient ter compensatie in totaal ca. 1455 m³ waterberging aangelegd te worden. Bij een maximale peilstijging van 30 cm komt dit neer op een wateroppervlak van minimaal ca. 4850 m². Bij een bui van T=100+10% bedraagt de benodigde waterberging ca. 2216 m³. Door de verhardingstoename bij fase 2 bedraagt de bijkomende waterberging ca. 73 m³ en dient de demping van de watergang van ca. 345 m² gecompenseerd te worden. Door het voornemen tot verwijderen van de eilandjes nabij de A-watergang wordt ca. 1.050 m² bijkomend oppervlaktewater gerealiseerd. Dit is meer dan benodigd voor de voorgenomen wijzigingen bij fase 2.

De bestaande waterplas en B-watergang heeft een omvang van ca. 9258 m² op maaiveldniveau (ca. 6000 m² op waterpeil 5,9 m +NAP). In de bestaande situatie is bij een bui van T=10+10% (zonder afvloeiingscoëfficiënt en landelijke afvoernorm) een peilstijging van ca. 25-26 cm te verwachten. Hiermee wordt derhalve in de bestaande situatie reeds voldaan aan de benodigde waterberging.

Bij een bui van $T=100+10\%$ bedraagt de benodigde retentie ca. 2.216 m³. In deze situatie stijgt het waterpeil met ca. 35-40 cm waardoor gezien de diepteligging van de vijver er geen inundatie te verwachten is. Voorts zijn twee overloopstuwen aanwezig welke bij bovennormatieve neerslag een noodoverloop toelaten (peil 7 m +NAP). Verder is het voornemen om de bestaande 3 eilandjes te verwijderen om zo een grotere waterplas te creëren.

Door bij de nieuwbouw een vloerpeil van minimaal 7,8 m +NAP zoals bij de bestaande panden aan te houden (lichte ophoging benodigd) is ter plaatse voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging aanwezig en is geen wateroverlast te verwachten voor of door de planontwikkeling. De afvoerhoeveelheid of -snelheid kan verder beperkt worden door toepassing van een groendak/da tuin of groene/waterpasserende bestrating rondom het gebouw. Hierdoor neemt ook de benodigde retentie af.

Door aan de milieuhygiënische voorwaarden te voldaan (zie ook hoofdstuk 4), zal door de aanvoer van het hemelwater de kwaliteit van het ontvangend grond- en oppervlaktewater niet verslechteren. Het dakwater kan rechtstreeks afstromen naar de bodem en het omliggende oppervlaktewater. Met het oog op een goede gronden oppervlaktewaterkwaliteit dient te worden opgemerkt dat oppervlakken die in contact komen met hemelwater niet mogen worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen. Tevens worden parkeervoorzieningen aangelegd in de nabijheid van oppervlaktewater. Afvloeiend hemelwater van parkeervoorzieningen kan vervuilingen bevatten (olie e.d.). Om de kwaliteit van het oppervlaktewater te waarborgen dient te worden voorkomen dat vervuild hemelwater direct afstroomt naar oppervlaktewater. Dit kan door hemelwater af te voeren via putten waarin de vervuiling wordt weggenomen, of het tussenplaatsen van een voldoende brede berm passage. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij het nadere planontwerp.

De belangen en aandachtspunten zijn in deze rapportage weergegeven. Door hiermee dient rekening gehouden te worden bij het nadere planontwerp. Afhankelijk van de uiteindelijke inpassing/wensen dient dit bij de nadere uitwerking afgestemd te worden met de gemeente en/of het waterschap.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nog nieuw op te richten bedrijfsbebouwing Lambrasse genereert extra verkeersbewegingen. Vanwege de huidige marktsituatie is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan, waardoor een exacte berekening van de toename van het verkeer op dit moment nog niet echt mogelijk is. Om toch een beeld te vormen van de eventueel te verwachten verkeersprognoses is er uitgegaan van een reëel worst-case scenario. Dit wil zeggen dat die invulling gekozen is, waarbij de grootste hoeveelheid verkeer te verwachten is. De totale bedrijfsvloeroppervlakte die mogelijk wordt gemaakt bedraagt maximaal 6.500 m² bvo. Deze is onder te verdelen in:

functie	type	maximaal bvo in m ²
verblijven	restaurant	1.000
verblijven	fast-food restaurant	1.000
sport	fitnessstudio - sportschool	1.000
verblijven	hotel (80 kamers)	2.500
verblijven	vergadercentrum / congresruimte	1.000
		6.500

Uitgangspunten

- Locatie plangebied Hernenseweg Noord, gemeente Wijchen;
- Stedelijkheidsklasse III, matig stedelijk;
- Rest bebouwde kom;
- Maximale parkeernormen.

Methodiek

Voor de berekening van de hoeveelheid autoverkeer die maximaal gegenereerd kan worden, is gebruik gemaakt van landelijk geldende kencijfers verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die van en naar het plangebied rijdt. Voor het bepalen van de kencijfers wordt gebruikt gemaakt van publicatie 381 *'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'* van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij het bepalen van de kencijfers is rekening gehouden met de bereikbaarheid van de locatie, specifieke kenmerken van de functie en mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers.

Verkeersgeneratie

De toekomstige nieuwe functies genereren verkeersbewegingen welke via de bestaande wegen worden afgewikkeld. Voor de meeste functies heeft het CROW kentallen vastgesteld, waarmee de verkeersgeneratie voor het nieuw programma te bepalen is. In CROW-publicatie 381 zijn landelijke kentallen voor de verkeersgeneratie vastgelegd. Uit onderstaande berekening blijkt dat het huidige programma maximaal 3.570 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert.

Verkeersgeneratie	maximaal bvo in m2	aantal kamers	min.	max.	gemid.	min.	max.	gemid.
Restaurant*	1.000		48	56	52	480	560	520
Fastfoodrestaurant	1.000		-	-	-	2.285	2.285	2.285
Fitnessstudio / sportschool	1.000		31	38	34	308	379	344
Hotel**	2.500	80	13	16	14	103	126	115
Congrescentrum ***	1.000		12	22	17	120	220	170
	6.500					3.296	3.570	3.433

* Voor een restaurant zijn geen kentallen voor de verkeersgeneratie aangegeven door het CROW. Om toch een verkeersgeneratie te bepalen is gerekend van een maximale gemiddelde turn-over van 2,0 per parkeerplaats. Dat wil zeggen dat voor deze functie het berekende aantal parkeerplaatsen wordt bezet door 2 verschillende personenauto's. Het restaurant bestrijkt 1.000 m² bvo. De parkeernorm voor een restaurant in matig stedelijk gebied en in de rest van de bebouwde kom is maximaal 14 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De verkeersgeneratienorm is derhalve maximaal 4*14=56 ritten/etmaal. (bron: CROW-publicatie *Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen* (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie);

** Bij een hotel met een maximaal bruto vloeroppervlakte van 2.500 m² zijn maximaal 80 kamers te realiseren;

*** Voor een congrescentrum / vergaderruimte zijn geen kentallen voor de verkeersgeneratie aangegeven door het CROW.

Hierbij geldt een maximaal gemiddelde turn-over van 1,0 per parkeerplaats per etmaal. Dat wil zeggen dat voor deze functie het berekende aantal parkeerplaatsen wordt bezet door ieder 1 personenauto.

Effecten op de omgeving

Uit verkeerstellingen uit 2013 blijkt dat destijds de intensiteit 11.444 mvt/etmaal bedroeg op de Hernenseweg (personenauto's 93,6%, licht vrachtverkeer 4,2% en zwaar verkeer 2,2%). Recentere tellingen zijn er niet. Wel zijn verkeersgegevens beschikbaar van het verkeersmodel (RVMK: Regionale Verkeers MilieuKaart). Volgens dit model (basisjaar 2018) bedraagt de intensiteit 9.800 mvt/etmaal op de Hernenseweg (gedeelte tussen de aansluiting A326 en de Randweg Noord). In het verkeersmodel is geprognosticeerd dat in het planjaar 2030 de etmaalintensiteit op de Hernenseweg

11.100 mvt/etmaal bedraagt. Dit is per richting 5.550 mvt/etmaal. De beoogde nieuwe functies genereren maximaal 3.570 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De berekening van de verkeersgeneratie van de huidige functies is gebaseerd op CROW kengetallen²⁰.

Auto

De Hernenseweg²¹ is in eigendom en beheer van de gemeente Wijchen en maakt onderdeel uit van de (hoofd)wegenstructuur van Wijchen. Deze oost-west verbinding is een belangrijke verkeersverbinding tussen Wijchen en de A326 / A50. Nadat het definitieve bouwprogramma vastgesteld is dient bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een nadere verkeersstudie uitgevoerd te worden naar de exacte verkeersgeneratie. Bovendien dient een capaciteits- en verkeersafwikkelingsonderzoek uitgevoerd te worden. In dit onderzoek dient aangetoond te worden dat de geprognosticeerde verkeersstromen voldoende vlot en veilig verwerkt kunnen worden.

Reeds bij besluit van de Gemeenteraad van 23 februari 2006 is, in verband met de geluidproblematiek van de woningen in Lambrasse 1 (Hof van Hagevoort) besloten om de grens van de bebouwde kom zodanig te verleggen dat de gehele wijk Hof van Hagevoort inclusief de kop van Lambrasse en de aangrenzende Hernenseweg, tot de bebouwde kom van Wijchen ging behoren. Daardoor zou ook reeds in 2006 de maximumsnelheid op het deel van de Hernenseweg tussen de Randweg Noord en de op- en afrit naar de A326, van 80 km/u naar 50 km/u worden verlaagd. Dit besluit is echter in 2006 feitelijk niet uitgevoerd waardoor er nu nog een hogere snelheid mogelijk is.

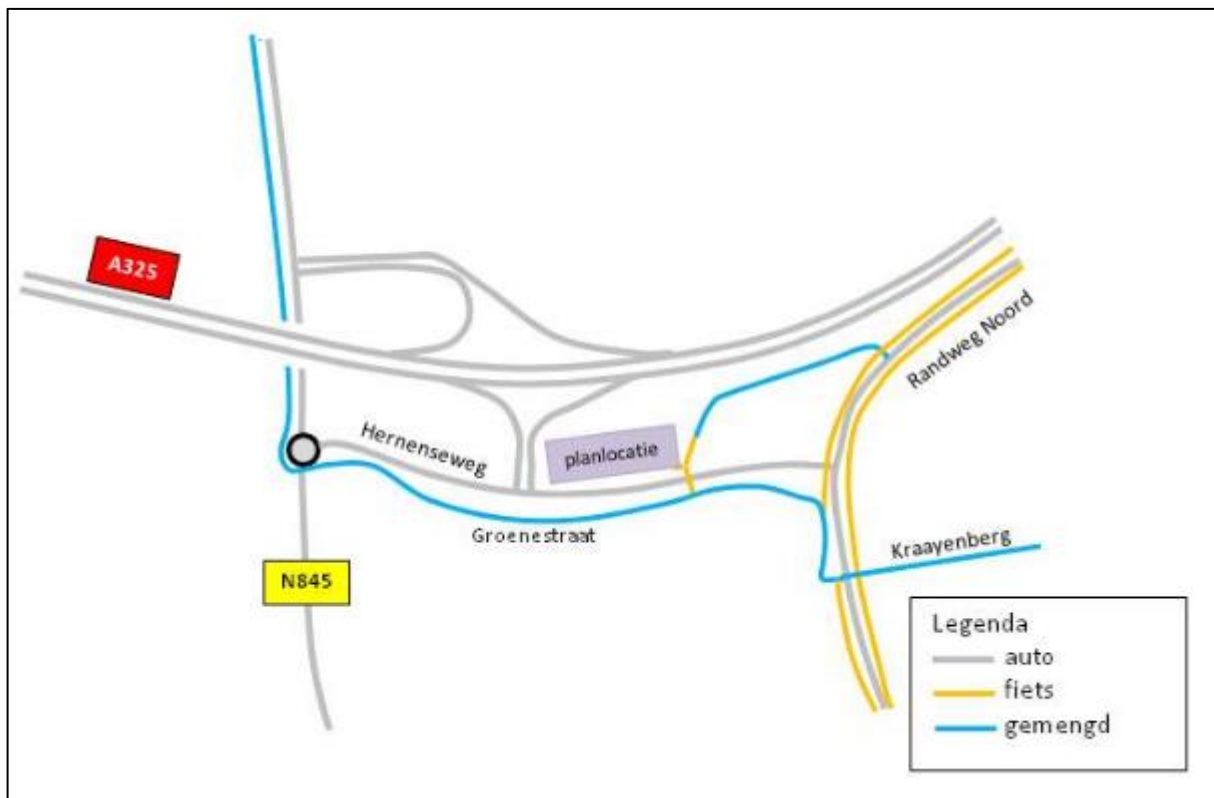
Dit zal gecorrigeerd moeten worden door een formeel nieuw besluit en feitelijke verplaatsing van de borden bebouwde kom. Dit past dan bij reeds gerealiseerde woningen langs de Hernenseweg in de wijk Hof van Hagevoort en ook op de huidige aanwezigheid van woningen langs de Groenestraat. Bovendien komt het verlagen van de maximumsnelheid de verkeersveiligheid ten goede, aangezien de locatie ook bereikbaar voor fietsers gemaakt dient te worden.

Fiets

De locatie ligt tegen de bebouwde kom van Wijchen aan waardoor de functies voor zowel bezoekers als werknemers goed bereikbaar dient te zijn voor fietsers. De fiets is voor korte ritten (tot circa 7-10km een heel goed alternatief. Geheel Wijchen valt binnen deze range. Om de locatie ook goed bereikbaar te maken voor de fiets dient de projectlocatie aangesloten te worden op de al aanwezige parallelweg Groenestraat. De Groenestraat in het oosten sluit aan op de lokale fietsinfrastructuur van Wijchen (Randweg Noord) en aan de westkant op de fietsroute naar Hernen en Bergharen. Een korte verbinding (doorsteek) tussen de parallelweg Groenestraat en de hoofdrijbaan van de Hernenseweg maakt de projectlocatie bereikbaar voor de fiets.

²⁰ CROW publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen

²¹ Tussen de Randweg Noord en de oprit naar de A326



Afbeelding 9: locatie fietsverbinding parallelweg – plangebied

Conclusie

Op basis van de huidige aannames met het maximale bouwprogramma is de planlocatie voldoende vlot en veilig aan te sluiten op de Hernenseweg. In de volgende fase dient wel nader onderzocht te worden welke maatregelen, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen van de komgrens en het realiseren van een linksafvak met middengeleider, uitgevoerd kunnen worden om het veilige uitwegen van en naar Lambrasse2 mogelijk te maken. En daarmee ook een goede en veilige fietsverbinding met (de omgeving van) Wijchen ontstaat. Dit is ook afhankelijk van de uiteindelijke planinvulling.

Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren is van belang dat vanwege de flexibiliteit dat onderhavig bestemmingsplan kent thans nog niet met zekerheid is te stellen welke functies met welke omvang binnen de bedrijfsbebouwing Lambrasse worden gerealiseerd. Het exacte aantal parkeerplaatsen is daardoor pas nader te bepalen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. In de planregels is daarom bepaald dat de gewenste functies binnen de bedrijfsbebouwing Lambrasse uitsluitend zijn toegestaan indien is voorzien in het benodigde aantal benodigde parkeerplaatsen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen dient te worden berekend in overeenstemming met de beleidsregels van de gemeente Wijchen. In deze parkeerbalans is opgenomen dat bij de parkeervraagberekening de kencijfers worden toegepast afkomstig uit de CROW publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Hierbij dient vermeld te worden het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Wijchen gehanteerd dient te worden evenals de beleidsnotitie 'Uitgangspunten voor parkeren bij (nieuw)bouwprojecten' van de gemeente Wijchen. Daarnaast dient bij de parkeervraagberekening rekening dient te worden gehouden met dubbelgebruik (gecombineerd gebruik) van parkeerplaatsen (aanwezigheidspercentages per functie). Op grond van het voorgaande

is gewaarborgd dat een voldoende aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd voor de geplande functies.

Echter, om aan te geven aan welke functie en bijbehorende parkeerbehoefte gedacht moet worden is het huidige bouwprogramma opgenomen en doorgerekend. Het kan zijn dat bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning de functies ten opzichte van elkaar nog verschuiven, maar het maximale aantal benodigde parkeerplaatsen welke in de volgende paragraaf is berekend zal bij het huidige programma gerealiseerd moeten worden.

Parkeerbehoefte berekening

De gemeente Wijchen gaat er in haar 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen' (versie maart 2020) van uit dat een nieuw initiatief de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opvangen moet worden. Bovendien stelt de gemeente dat de *maximale* kencijfers aangehouden moeten worden zoals gesteld in publicatie 381 van het CROW.

De berekende brutoparkeerbehoefte op basis van het CROW bedraagt 447 parkeerplaatsen. De totale netto parkeerbehoefte valt echter lager uit door de toepassing van aanwezigheids-percentages. Normaal gesproken wordt het bruto vloeroppervlak (BVO) bepaald aan de hand van de te ontwikkelen functies, en vermenigvuldigd met een parkeernorm. Het resultaat is dan de brutoparkeerbehoefte. Het voorliggende bouwprogramma rechtvaardigt enige uitleg. Er is namelijk sprake van dubbelgebruik, indien de totale parkeercapaciteit van het gebied wordt beschouwd. De diverse functies hebben namelijk een verschillend aanwezigheidsprofiel. Dat wil zeggen dat niet iedere functie op elk tijdstip 100% aanwezigheid rechtvaardigt. Dit is in een tabelvorm opgenomen op de volgende pagina. De netto parkeerbehoefte op het maatgevende moment (zaterdagavond) bedraagt 365 parkeerplaatsen.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de volgende stappen genomen:

- Op basis van het programma en de bijbehorende parkeerkencijfers is de totale bruto parkeerbehoefte²² bepaald dat noodzakelijk zou zijn voor de ontwikkeling (per functie).
- Vervolgens is met behulp van de aanwezigheidspercentages de maatgevende netto parkeerbehoefte (drukste moment van de week) bepaald.

In de onderstaande overzichten is het volgende opgenomen:

- berekening brutoparkeerbehoefte;
- aanwezigheidspercentages van de verschillende functies;
- berekening netto parkeerbehoefte:

²² De term bruto parkeerbehoefte wil zeggen dat er nog geen rekening is gehouden met aanwezigheidspercentages. Die geven aan op welk tijdstip (dagdeel) hoeveel procent van de parkeerplaatsen daadwerkelijk bezet is.

Functie	bvo in m2	kamers	parkeernorm	totaal	
Restaurant	1.000		14	140	
Fastfoodrestaurant	1.000		10	100	
Fitnessstudio / sportschool	1.000		5,3	53	
Hotel	2.500	80	5,5	44	
Vergadercentrum / congres	1.000		11	110	
Totaal	6.500			447	parkeerplaatsen

Congres	100%	100%	5%	75%	75%	75%	0%
---------	------	------	----	-----	-----	-----	----

Netto	242	266	319	325	331	365	174
-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

5.11 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

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

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

6.2 Opbouw van de bestemmingsregeling

6.2.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring leiden of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.

Hieronder volgt per toegepaste enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen en erven toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken binnen de bestemming wordt verstaan.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat de mogelijkheden voor het bevoegd gezag zijn om door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning van de specifieke gebruiksregels af te wijken.

6.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat maximaal 4 meter beneden peil gebouwd mag worden.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling wordt geregeld wat in ieder geval als strijdig gebruik van gronden of bouwwerken wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden

voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

In dit artikel is de strafbepaling opgenomen.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

6.3 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen, de bestemmingen Gemengd, Groen, Verkeer – Verblijfsgebied, Water en Wonen.

Gemengd

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan. Zo zijn een congres- en vergadercentrum, horeca in categorie 1, 2 en/of 5 en leisure toegestaan. Voornoemde functies zijn in het plan enigszins beperkt door enerzijds het opnemen van een maximale massa van de gebouwen en anderzijds door direct aan een functie parkeernormen te koppelen. Ook is één landmark binnen de bestemming “Gemengd” toegestaan, hetzij in de vorm van een architectonisch accent op het gebouw, hetzij als solitair bouwwerk. Tevens zijn de bij de functies behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan. Daarnaast geldt er een maximum bebouwingspercentage van 70 en mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 16 meter, met dien verstande dat hier bovenop nog een hoogte-element is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de verkeersontsluiting. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient bij de aanvraag een verkeersonderzoek te worden aangereikt waaruit volgt op welke wijze het verkeer op de Hernenseweg zich verdeelt bij het verlaten van het terrein met de bestemming 'Gemengd'.

- b. Op basis van het onder a genoemde verkeersonderzoek worden verkeers- en inrichtingsmaatregelen vastgelegd om te komen tot een goede en veilige afwikkeling van het verkeer op de Hernen-seweg.
- c. Er wordt vastgelegd binnen welke termijn de onder b genoemde verkeers- en inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd.

Groen

Gebruik

Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, perceelsontsluitingen, paden, voorzieningen van algemeen nut, waterpartijen en speelvoorzieningen toegestaan. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' een ondergrondse parkeergarage toegestaan.

Bouwen

Op of in de als "Groen" bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en ondergrondse parkeergarages worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is binnen deze bestemming daarnaast ook toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebruik

De wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie zijn in het bestemmingsplan bestemd als "Verkeer – Verblijfsgebied". Daarnaast zijn binnen deze bestemming onder andere parkeervoorzieningen, kunstwerken, voorzieningen van algemeen nut en groenvoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is daarnaast ook toegestaan.

Water

Gebruik

Onder andere de waterhuishoudkundige voorzieningen zoals watergangen en waterberging zijn bestemd als 'Water'.

Bouwen

Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 5 meter zijn wel toegestaan.

Wonen

Gebruik

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en tevens, onder voorwaarden, de uitoefening van een beroep aan huis. Ook zijn de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn bepaalde functies, zoals een garagebox, een geluidscherm en een onderdoorgang specifiek op de verbeelding aangeduid. De type woningen die binnen het plan zijn toegestaan zijn eveneens op de verbeelding aangeduid.

Bouwen

Gebouwen mogen binnen de bestemming “Wonen” uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, waarbij de bouwhoogte geldt die op de verbeelding is opgenomen. Voor de specifiek aangeduide functies is vaak een specifieke regeling wat betreft bouwen opgenomen.

Dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’

In het plan is ten behoeve van een gasleiding de dubbelbestemming “Leiding – Gas” opgenomen. Naast deze dubbelbestemming hebben de betrokken gronden ook nog altijd een hoofdbestemming, bijvoorbeeld “Wonen” of “Gemengd”. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Eveneens is binnen deze dubbelbestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van de leiding.

Dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterberging’

In het plan is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging opgenomen. De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de waterbergende functie van het gebied en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers. Naast deze dubbelbestemming hebben de betrokken gronden ook nog altijd een hoofdbestemming, bijvoorbeeld “Groen”. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om het pand te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan vindt geen inspraak plaats.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In 2012 is er al overleg geweest over dit plan en is dit overleg verwerkt in voorliggend ontwerp. Aan de provincie Gelderland is in 2017 het geactualiseerde plan voorgelegd. De provincie heeft aangegeven zich in het plan te kunnen vinden en heeft daarbij twee zaken aangestipt:

- De provincie gaat ervan uit dat voor plangebied 2 ook een gemengde bestemming geldt. Dit is niet het geval. De bestaande bestemmingen (agrarisch en wonen) worden gehandhaafd, allen het oprichten van een landmark wordt mogelijk gemaakt. Dit punt is achterhaald, nu plangebied 2 geen deel meer uitmaakt van het voorliggende plan.
- Tevens wordt geadviseerd om de landmark specifiek op de plankaart aan te duiden en andere functies hier uit te sluiten. Dit punt is aldus opgelost, dat er voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan is opgesteld, waarin aanbevelingen worden gedaan ten aanzien van de locatie en het uiterlijk van de landmark. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal hieraan getoetst worden. Hiermee wordt bevorderd dat de landmark zo goed mogelijk geplaatst en uitgevoerd zal worden.

Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

REGELS

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Gemengd	11
Artikel 4 Groen	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 6 Water	15
Artikel 7 Wonen	16
Artikel 8 Leiding - Gas	18
Artikel 9 Waterstaat - Waterberging	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling	22
Artikel 11 Algemene bouwregels	23
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14 Overgangsrecht	27
Bijlagen bij regels	29
Bijlage 1 Parkeernormen	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Lambrasse' van de gemeente 'Wijchen';

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens:

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen;

1.5 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, die gelegen is tegenover de voorgevel;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.8 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.9 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, bedrijven en dergelijke met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, niet zijnde technische ruimten doch exclusief gemeenschappelijke trappenhuizen, containerruimten en andere algemene ruimten.

1.11 beperkte, onzelfstandige horeca activiteiten:

het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca);

1.12 beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondertrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.13 bestaand:

- t.a.v. bebouwing

bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpbestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;

- t.a.v. gebruik

het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BpLambrasse-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.26 dove gevel:

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering;
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 geluidsschermbord:

een bouwkundige constructie ter wering van geluid;

1.29 geluidsgevoelige functie:

een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.30 gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.32 hoogte-element:

een al dan niet functioneel element op een gebouw, wat ook een bouwlaag kan zijn, dat dient als architectonische versterking van het gebouw en als aandachtselement voor de omgeving.

1.33 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt.

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen.

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren.

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning).

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.34 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.35 kunstwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.36 leisure:

openbaar toegankelijke recreatieve voorzieningen, vrijetijdsvoorzieningen en -activiteiten, vooral bedoeld voor beoefening van activiteiten als vrijetijdsbesteding, met als ondergeschikte functie horeca. Een voorbeeld van leisure zijn onder meer sportvoorzieningen in de vorm van een fitness- en wellnessruimte met daaraan ondergeschikt een fysiotherapeut;

1.37 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.38 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, zoals bijvoorbeeld een luifel, panoramalift, buitenbalkon, balustrade, dakkapel of andere architectonische elementen, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.39 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.40 multifunctioneel gebruik:

het gebruik van een gebouw voor meerdere functies;

1.41 peil:

de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.42 reclamemast:

een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, specifiek bedoeld voor de uiting van bedrijfsmatige reclame, in het Beeldkwaliteitsplan aangeduid als 'landmark'.

1.43 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.44 uitkraging:

een uitbouw van het hoofdgebouw op een verdieping;

1.45 voorgevel:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.46 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.47 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.48 waterhuishoudkundige voorzieningen:

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.49 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.50 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens:

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een congres- en vergadercentrum;
- b. horeca in categorie 1, categorie 2 en / of categorie 5;
- c. leisure;
- d. maximaal één reclamemast in het geval op het gebouw geen hoogte-element is geplaatst;

met de daarbij behorende:

- e. onderdoorgangen;
- f. wegen en paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

3.1.2 Nadere aanvulling

Voor de in 3.1.1 onder a tot en met d genoemde functies geldt dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan, indien:

- a. de totale maximale bedrijfsvloeroppervlakte binnen de bestemming 'Gemengd' ten behoeve van de onder a tot en met c genoemde functies niet meer bedraagt dan 6.500 m²;
- b. is voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het benodigde aantal parkeerplaatsen dient te worden berekend overeenkomstig de in de bijlage bij deze regels opgenomen parkeerbalans.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen behorende tot het gebouw ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen 16 meter, met dien verstande dat bovenop deze maximale bouwhoogte een hoogte-element is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van de reclamemast niet meer bedragen dan 35 meter.

3.2.3 Voorwaardelijk verplichting nader verkeersonderzoek

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag een verkeersonderzoek te worden aangereikt waaruit volgt op welke wijze het verkeer op de Hernenseweg zich verdeelt bij het verlaten van het terrein met de bestemming 'Gemengd';
- b. op basis van het onder a genoemde verkeersonderzoek worden verkeers- en inrichtingsmaatregelen vastgelegd om te komen tot een goede en veilige afwikkeling van het verkeer op de Hernenseweg;
- c. er wordt vastgelegd binnen welke termijn de onder b genoemde verkeers- en inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen/bedrijven;
- b. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi-bedrijven);
- c. seksinrichtingen;
- d. detailhandel;
- e. wonen;
- f. het gebruik van de gronden die zijn bestemd als 'Gemengd' overeenkomstig deze bestemming, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat het aantal benodigde parkeerplaatsen conform bijlage 1 is verwezenlijkt en daarna in stand wordt gehouden. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet het aantal aanwezige parkeerplaatsen hierop worden aangepast.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Maatschappelijke voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming 'Gemengd', met dien verstande dat:

- a. voldaan wordt aan de regels als opgenomen in artikel 3.1.2;
- b. voldaan wordt aan de toets van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. perceelsontsluitingen;
- d. paden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', een geluidscherm;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', een ondergrondse parkeergarage;
- i. kunstwerken;
- j. overbruggingen ten behoeve van voet- en rijwielpaden;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en ondergrondse parkeergarages worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen boven maaiveld mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van een geluidscherm niet meer bedragen dan 10 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. kunstwerken;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. straatmeubilair;
- h. muren;
- i. overbruggingen ten behoeve van voet- en rijwielpaden;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen boven maaiveld mag niet meer bedragen dan 25 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van lichtmasten niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van muren niet meer bedragen dan 1 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. infiltratievoorzieningen;
- f. overbruggingen ten behoeve van voet- en rijwielpaden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis in gebouwen, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m²;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garagebox', voor een garagebox;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm', voor een geluidscherm met een dove gevel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', voor een onderdoorgang;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkonzone', voor een balkon;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitkraging', voor een uitkraging;

met de daarbijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan; splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een tweede woning is niet toegestaan;
- e. de goothoogte van aaneengebouwde woningen mag aan de voorgevel niet meer bedragen dan 6 meter; de goothoogte van aaneengebouwde woningen aan de achtergevel is gelijk aan de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- g. de bouwhoogte van garageboxen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- h. de bouwhoogte van uitkragingen mag niet minder bedragen dan 3 meter en niet meer bedragen dan 12 meter, met dien verstande dat indien zich onder de uitkraging water bevindt de bouwhoogte niet minder mag bedragen dan 1,5 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' kan een onderdoorgang worden gerealiseerd, met dien verstande dat de doorrijhoogte, gemeten vanaf de weg, niet minder bedraagt dan 5 meter;
- j. balkons behorende bij gebouwen mogen uitsluitend gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkonzone'.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- b. kamerbewoning;
- c. horeca;
- d. detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met een beroep aan huis als bedoeld in 7.1 sub a;
- e. seksinrichtingen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in een woning, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient plaats te vinden;
- e. geen detailhandel of groothandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van een woning ten behoeve van een beroep en/of bedrijf aan huis in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 45 m²;
- g. er vanaf de openbare weg geen excessieve reclame-uitingen zichtbaar zijn;
- h. een seksinrichting niet is toegestaan.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse leidingen voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 48 inch en een druk van ten hoogste 66 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

8.2.2 Bouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere geldende bestemming(en) mogen op of in deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze dubbelbestemming, met dien verstande dat een geluidscherm wel is toegestaan.

8.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van een geluidscherm niet meer bedragen dan 10 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;

- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. diepploegen;
- g. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad;
- d. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 9 Waterstaat - Waterberging

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterberging' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), mede bestemd voor de waterbergende functie van het gebied en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder duikers.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'.

9.2.2 Bouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere geldende bestemming(en) mogen op of in deze gronden uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze dubbelbestemming, met dien verstande dat een geluidscherm wel is toegestaan.

9.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van een geluidscherm niet meer bedragen dan 10 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het functioneren van de waterbergende functie van de gronden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterberging' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het dempen van waterpartijen en watergangen.

9.4.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het functioneren van de waterbergende functie van de gronden;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen de zone waar volgens de betreffende regels gebouwen en een ondergrondse parkeergarage zijn toegestaan;
- b. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan binnen de bestemmingen Groen, Verkeer - Verblijfsgebied en Water;
- c. de maximale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

11.1.3 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

11.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

11.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen met ten hoogste 5 meter worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
 1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken;
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
 - tegen gevels aan: wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;

met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en dat de stedenbouwkundige waarde van de omgeving gewaarborgd blijft.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

14.4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Lambrasse.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Parkeernormen

Parkeerbalans

Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen in de toekomstige situatie benodigd zijn, moet de parkeervraag berekend worden. Daarvoor gelden de volgende uitgangspunten.

- A. Het minimum aantal benodigde parkeerplaatsen dient te worden berekend in overeenstemming met de beleidsregels van de gemeente Wijchen. Voor de parkeerbalans dienen voor de parkeervraagberekening de kencijfers te worden toegepast afkomstig uit de CROW publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren' in samenhang gelezen met de beleidsnotitie 'Uitgangspunten voor parkeren bij (nieuw)bouwprojecten' van de gemeente Wijchen.
- B. In verband met multifunctioneel gebruik binnen de bestemming 'Gemengd' dient bij de parkeervraagberekening in afwijking van de CROW de volgende definitie van 'bruto vloeroppervlak' te worden gehanteerd: 'het totale vloeroppervlak binnen de buitenmuren inclusief alle verdiepingen, doch exclusief gemeenschappelijke trappenhuizen, containerruimten en andere algemene ruimten'.
- C. Bij de parkeervraagberekening dient rekening te worden gehouden met dubbelgebruik (gecombineerd gebruik) van parkeerplaatsen. Hiervoor mogen de volgende aanwezigheidspercentages gebruikt worden:

Functie	Aanwezigheidspercentages						
	Werkdag ochtend	Middag	Avond	Koop Avond	Zaterdag middag	Avond	Zondag middag
Hotel	100%	75%	100%	100%	100%	100%	75%
Woningen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	100%	0%	0%
Kantoor	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
Bedrijven	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
Sociaal cultureel	10%	40%	100%	100%	60%	90%	25%
Sociaal medisch	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%
Ziekenhuis	85%	100%	40%	50%	25%	40%	40%
Dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	75%	0%	0%
Museum	20%	45%	0%	0%	100%	0%	90%
Restaurant	30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%
Café	30%	40%	90%	85%	75%	100%	45%
Bioscoop, theater	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
Sport	30%	50%	100%	90%	100%	90%	85%
Sauna ./ Wellness	50%	50%	100%	100%	100%	25%	100%
Congres	100%	100%	5%	75%	75%	75%	0%

