

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied .....	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen .....	4
1.4	Afwijkingen met vigerende plannen .....	5
1.5	Opzet van het bestemmingsplan.....	8
<b>2</b>	<b>HET PLAN.....</b>	<b>9</b>
2.1	Historie plangebied.....	9
2.2	Ruimtelijke structuur.....	9
2.3	Groenstructuur .....	12
2.4	Verkeersstructuur .....	13
2.5	Functionele structuur.....	13
2.6	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie .....	14
<b>3</b>	<b>HAALBAARHEID VAN HET PLAN .....</b>	<b>19</b>
3.1	Rijksbeleid .....	19
3.2	Provinciaal beleid .....	19
3.3	Gemeentelijk beleid.....	21
3.4	Milieu .....	22
3.5	Geluid .....	23
3.6	Luchtkwaliteit.....	24
3.7	Externe veiligheid .....	28
3.8	Waterhuishouding .....	32
3.9	Archeologie .....	37
3.10	Cultuurhistorie .....	41
3.11	Natuur en ecologie .....	43
3.12	Economische uitvoerbaarheid.....	46
<b>4</b>	<b>WIJZE VAN BESTEMMEN .....</b>	<b>47</b>
4.1	Plansystematiek .....	47
4.2	De bestemmingen .....	50
4.3	Overige regelingen.....	64
<b>5</b>	<b>PROCEDURE.....</b>	<b>65</b>
5.1	Inspraak.....	65
5.2	Overleg.....	65



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

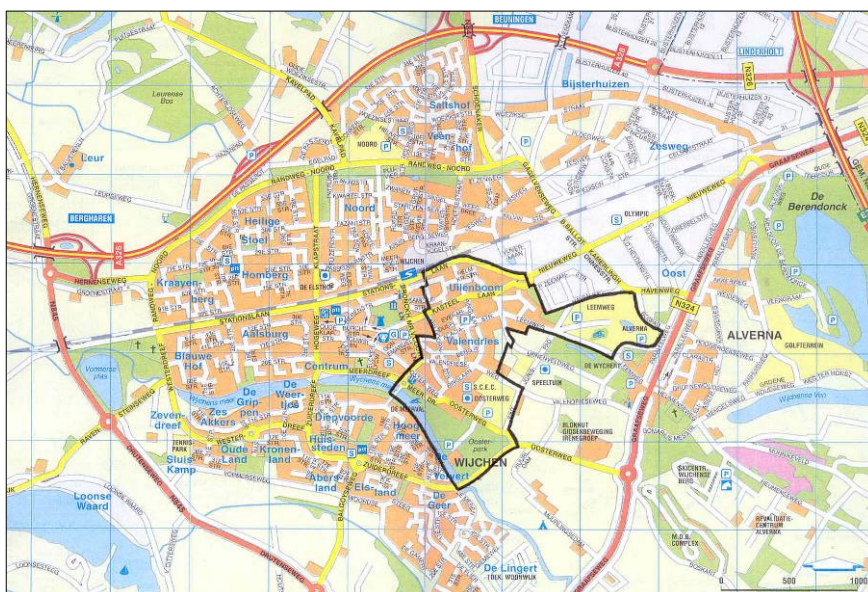
De gemeente Wijchen heeft besloten de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Wijchen en de kleine kernen te actualiseren door middel van een integrale herziening. Aanleiding hiertoe is dat een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen voor de gemeente ouder is dan 10 jaar. Ze vormen geen actueel beleidskader meer en ze zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

De actualisatie zal gefaseerd plaatsvinden. Het bestemmingsplan Oost-Wijchen was het eerste plan dat in het kader van het actualisatieproject werd gemaakt. Na een wisseling van stedenbouwkundig bureau is het na de inspraak- en overlegfase aangepast aan de systematiek van het bestemmingsplan Wijchen-West. De systematiek die gehanteerd wordt in dat plan staat namelijk model voor het vervolg van het actualisatieproject. Met deze herziening wordt daarom ook uniformiteit in de voorschriften en wijze van bestemmen aangebracht.

Het bestemmingsplan Oost-Wijchen is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden, op een enkele uitzondering na, niet mogelijk gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Het betreft hier bijvoorbeeld uitbreiding van de bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en het (her)inrichten van de openbare ruimte.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Wijchen en ligt ingeklemd tussen het centrum aan de westzijde en Alverna en het landelijk gebied van de Wijchert aan de oostzijde. Aan de noordzijde vormen de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch en het bedrijventerrein Oost de begrenzing; aan de zuidzijde het water van het Wijchens Meer. De afbeelding op de volgende pagina geeft de ligging en begrenzing van het plangebied aan. De wijken Uilenboom en Valendries maken nagenoeg volledig deel uit van het plangebied. Voor het overige behoren de groenzone langs het Wijchens Meer, de sportterreinen nabij De Wijchert alsmede de sportterreinen nabij de Oosterweg/Ringlaan tot het plangebied.



*Ligging en begrenzing plangebied*

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

1. De Wijchert;
2. Deelplan III, kern Wijchen;
3. Esdoornstraat;
4. Everardushof (wijzigingsplan);
5. Everarduskerk en omgeving;
6. Everardusplein, voormalig terrein Ozits;
7. Everardusplein en omgeving;
8. Hoek Valendrieseweg - Esdoornstraat;
9. Kern Wijchen, deelplan IV (Konijnsweg);
10. Kern Wijchen, deelplan V;
11. Kern Wijchen, deelplan VII (3 woningen Accaciastraat);
12. Meelbesstraat
13. Meerdreef
14. Meerdreef deelplan I;
15. Meerdreef deelplan I (politiebureau);
16. Omgeving Valendrieseweg - Ringlaan;
17. Omgeving LTS aan de Oosterweg;
18. Oosterweg 110 Wijchen (wijzigingsplan);
19. Parochiecentrum (partiële herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen Kern Wijchen);
20. Uitbreiding van de Kern Wijchen, deelplan I;
21. Uitbreiding van de Kern Wijchen, deelplan II;
22. Uitbreiding Scholengemeenschap;
23. Veldweg - Uilenboom, deelplan I;

24. Veldweg - Uilenboom, deelplan II;
25. Veldweg - Uilenboom deelplan III (garagebedrijf);
26. Veldweg - Uilenboom deelplan IV (Kastelenlaan 73);
27. Veldweg Uilenboom, herziening Koeweg;
28. Woning aan de Grootvenseweg;
29. Woning aan de Oosterweg;
30. Wijchen - Oost I, deelplan I.

Voorliggend plan herziert tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op de bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

De vigerende bestemmingsplannen zijn nagenoeg gelijkwaardig van opzet en kennen een aantal hoofdbestemmingen die in alfabetische volgorde zijn opgenomen, waaronder:

Bedrijf;  
Detailhandel;  
Groen;  
Maatschappelijk;  
Verkeer en  
Wonen.

#### **1.4 Afwijkingen met vigerende plannen**

Het nieuwe bestemmingsplan Oost-Wijchen is grotendeels conserverend van opzet. Het onderscheidt zich door een meer gedifferentieerde regeling waarbij de bestaande functies in de volgende bestemmingen zijn opgesplitst.

##### **Bedrijf**

Binnen deze bestemming zijn de verspreid voorkomende bedrijven in het plangebied geregeld. Daarnaast is het garagebedrijf aan de Kasteellaan geregeld in afstemming met het vigerende bestemmingsplan. Via een vrijstelling zijn hier ook andere bedrijven toegestaan.

##### **Groen**

Het groen in de wijken is opgesplitst in het structurele groen en het groen dat een belangrijke component vormt binnen de nadere inrichting van de wijken. Omdat in sommige gevallen gronden worden gebruikt als tuin is dit gebruik onderdeel van de bestemming.

Binnen de bestemming groen is al het groen opgenomen dat een structurele functie vervult en onderdeel is van de groene dragers van de wijk. De gebieden uit het vigerende bestemmingsplan met de bestemming groenvoorzieningen zijn hierbinnen grotendeels verwerkt. Enkele kleine strookjes die wel betekenis hebben, maar geen wezenlijk onderdeel zijn van het structurele groen of het belangrijke overige groen, vormen een niet nader aangeduid onderdeel van de verkeersdoeleinden.

Binnen de bestemming groen zijn de wat grotere speelplekken en de hondenuitlaatplaatsen specifiek bestemd. Via een vrijstelling zijn op andere plekken deze voorzieningen toe te staan. Kleine speelplekken kunnen binnen de bestemming bij recht overal worden gesitueerd.

#### Detailhandel

Winkels binnen het gebied zijn onderdeel van deze bestemming.

#### Horeca

De horecabedrijven zijn ondergebracht binnen deze bestemming. Voor de horecavoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt in categorieën, waarbij met name de uitstraling naar de omgeving van belang is. De horecabedrijven zijn ingedeeld in de categorieën waar ze nu toe behoren. Binnen het plangebied bevindt zich één horecavoorziening in de vorm van een cafetaria.

#### Kantoor

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal kantoren die in deze bestemming zijn ondergebracht.

#### Maatschappelijk

Deze bestemming regelt de functies die zich richten op voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur. Binnen deze bestemming zijn o.a. de scholen binnen de wijken geregeld en het wijkgebouw.

De contouren van de bouwvlakken binnen deze bestemming zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan ofwel aangepast aan de huidige of gewenste situatie.

#### Recreatie-Volkstuinen

In deze bestemming zijn de volkstuinen nabij de Oosterweg geregeld.

#### Sport

Hierbinnen vallen de gronden van de sportcomplexen aan de Oosterweg/Valendrieseweg en tussen de Leemweg en de Havenweg. Op de diverse terreinen zijn gevestigd voetbalverenigingen, een handbalvereniging, een hockeyvereniging en een tennisvereniging, veelal met een eigen clubgebouw. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de aanwezige functies veiliggesteld en zijn de bouwvlakken afgestemd op het huidige gebruik.

#### Verkeer-autoboxen

De autoboxen die voorheen al dan niet onderdeel waren van de bestemming woondoeleinden zijn nu onderdeel van de bestemming verkeer en verblijf specifiek gericht op de autoboxen. Het betreft alle bestaande auto-boxen alsmede de ontsluitende terreinen.

#### Verkeer en verblijf

Deze functie was in de vigerende bestemmingsplannen eveneens als zodanig bestemd, al dan niet uitgesplitst in verkeer en verkeer en verblijf, paden wegen en groen. In het voorliggende plan hebben de gronden één bestemming. Belangrijk onderdeel binnen deze bestemming vormen de nader bestemde groenvoorzieningen (subbestemming groen). Omdat in sommige gevallen gronden worden gebruikt als tuin is dit gebruik onderdeel van de subbestemming. Net als bij de bestemming groen (structureel groen) is hier de identieke regeling voor speelplekken opgenomen. De subbestemming groen mag onder voorwaarden worden omgezet naar een andere functie binnen de hoofdbestemming verkeer en verblijf.

#### Water

Deze bestemming is toegevoegd voor de regeling van de A-watergangen in het plangebied, waaronder het Wijchens Meer.

#### Wonen

Binnen deze bestemming zijn specifiek de woonpercelen en de hierbij behorende bebouwing geregeld. De hoofdgebouwen zijn in afstemming met de vigerende planregeling vastgelegd op de huidige omvang. Voorts heeft er een specifieke onderverdeling plaatsgevonden naar woningcategorieën met hieraan gekoppeld de maatvoering overeenkomstig de feitelijke situatie.

De regeling voor de bijgebouwen is verruimd en de uitbreiding van hoofdgebouwen kan mogelijk worden gemaakt via een vrijstellingsbepaling. De onderscheiden woningcategorieën komen in deze toelichting nader aan bod.

#### Woongebied

Dit betreft het nader uit te werken gedeelte aan de zuidzijde van de Acaciastraat ter hoogte van het Everardusplein ten behoeve van de realisatie van woningen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven, de laatste alleen met vrijstelling. Tevens zijn ten behoeve van de uitwerking voorzieningen voor verkeer en groen mogelijk.

De ontwikkeling met woonbebouwing in het gebied dient aan te sluiten bij de maatvoeringseisen in de bestemming 'wonen'.

Voorts kent het bestemmingsplan Oost-Wijchen, in afwijking van de vigerende plannen nog een aantal dubbelbestemmingen waaronder archeologisch waardevol gebied, waterstaatsdoeleinden (zone langs de A-watergang), een molenbeschermingszone en waardevolle bomen. Voor deze bestemmingen is een aanlegvergunning of een vrijstellingbevoegdheid van toepassing.

## **1.5 Opzet van het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting.

De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken en een bijlage. In hoofdstuk 2 “het plan” wordt binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen.

In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften. Tenslotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.





het landelijke karakter is dit gebied een duidelijk te onderscheiden gebiedsdeel binnen het plangebied.

De historische lintbebouwing langs de Kasteellaan markeert de loop van deze historisch belangrijke route. De Oosterweg is als route nog duidelijk herkenbaar. Alleen nabij het centrum van Wijchen is enige historische bebouwing aanwezig. De Kasteellaan en Oosterweg begrenzen als historische routes eveneens de buurten binnen het plangebied: Uilenboom aan de noordzijde van de Kasteellaan, Valendries gelegen tussen de Oosterweg en de Kasteellaan.



*Villa aan de Kasteellaan*



*Lintbebouwing langs de Veldweg*

Behalve de Kasteellaan en de Oosterweg is ook de Leemweg als oude route nog herkenbaar. Dit wordt versterkt door een reeks arbeiderswoningen uit het begin van de 20e eeuw die hier aanwezig zijn. Het overige historische wegenpatroon is nog met moeite te herkennen. Op verschillende plaatsen in het plangebied zijn nog relictten van oude routes aanwezig (Koeweg-Leemweg, Esdoornstraat, Valendrieseweg, Veldweg, Walstrostraat). Langs deze oude routes heeft een eerste aanzet van de uitbreiding van de kern Wijchen plaatsgevonden.



*Tuindorpstructuur aan de Meidoornstraat*



*Leeuebekstraat: bebouwing jaren '50-'60*

De latere planmatige uitbreidingen hebben voor een groot deel nieuwe structuren geïntroduceerd waardoor het oude wegenpatroon vervaagde. Tussen de Esdoornstraat en Meelbesstraat ligt één van de oudste planmatige uitbreidingen. Dit complex van arbeiderswoningen in een

tuindorpachtige opzet is door de ruime groene opzet en kenmerkende architectuur opvallend binnen de buurt.

Het gebied rond de Veldweg-Walstraat en het gebied rond de Acaciastraat is direct na de tweede wereldoorlog met een efficiënt, grotendeels rechthoekig stratenpatroon verkaveld. De bebouwing bestaat over het algemeen uit vrijstaande woningen en tweekappers in twee lagen. De architectuur is eenvoudig.

In de jaren zestig van de 20e eeuw is aan de oostzijde van de toenmalige kern een opvallende ringvormige uitbreiding gerealiseerd. De opzet weerspiegelt de tijdgeest door de scheiding van auto en langzaam verkeer en het introduceren van rijwoningen die in stroken haaks op de Ringlaan zijn gelegen. De woningen zijn georiënteerd op een autoluwe en veelal groene openbare ruimte.



*Rijwoningen aan de Ringlaan*



*Inbreiding Berkenhof*

In de buurt Valendries vormt de bebouwing van de Ringlaan nog altijd de oostelijke begrenzing van de kern. Ter hoogte van de buurt Uilenboom is het gebied tussen het bedrijventerrein Oost en de bebouwing van de Ringlaan de laatste decennia ingevuld met vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Dit geldt ook voor het gebied tussen de Leemweg en het bedrijventerrein Oost. Langs de Oosterweg zijn in deze periode bungalows en semi-bungalows gerealiseerd op ruime kavels.

In het plangebied heeft de afgelopen decennia ook inbreiding van bebouwing en vervanging van bebouwing plaatsgevonden. De Berkenhof aan de Valendrieseweg is een oudere inbreiding in de vorm van een hof. De architectuur met de verschillende dakvlakken, de toepassing van hout en het creëren van een intimiteit in de openbare ruimte is kenmerkend voor de jaren zeventig van de vorige eeuw.

Aan de Acaciastraat, ter hoogte van de voormalige Everarduskerk, is meer recent een complex van voornamelijk tweekappers gerealiseerd. Door de eenduidige bebouwing van twee lagen met een kap in rode baksteen is het complex als geheel duidelijk herkenbaar. Grenzend aan het Everardusplein is een aantal woningen in een meer moderne stijl en lichte kleuren gerealiseerd.



*Inbreiding aan het Everardusplein*



*Nieuwbouw Esdoornstraat*

Aan de Esdoornstraat en aan de Leemweg heeft recent ook nog een inbreiding en vervanging plaatsgevonden met enkele woningen. Aan de Leemweg gaat het om semi-bungalows in gedekte kleuren. Aan de Esdoornstraat zijn tweekappers in een opvallende lichte kleurstelling gerealiseerd.

### **2.3 Groenstructuur**

Het plangebied heeft een groene uitstraling mede door de ligging grenzend aan het Wijchens Meer en het landelijk gebied aan de oostzijde. Veel routes worden begeleid door bomen. Met name het ruime groene profiel van de Kasteellaan is karakteristiek. In de buurt zijn verschillende groenplekken aanwezig. Bijzonder is het Everardusplein met het iets verlaagd liggend gras omzoomd door kastanjes. Verspreid in de buurt liggen aan onder andere de Meidoornstraat, Haagdoornstraat en Uilenboom groenplekken van enige omvang. Opvallend is eveneens het groen langs de Ringlaan met de laanbeplanting (platanen) en de groene woonhoven die grenzen aan de Ringlaan. De sportvelden aan de Oosterweg en Leemweg ondersteunen het groene en open karakter van het oostelijk plangebied.



*Wijchens Meer*



*Groengebied aan het Everardusplein*

Tussen het Wijchens Meer en de woonbebouwing aan de Oosterweg ligt het Oosterpark, met hierin het zwembad. Een deel van de gronden is gereserveerd voor de verlengde Meerdreef.

## **2.4 Verkeersstructuur**

De Stationslaan aan de noordzijde en de Meerdreef aan de zuidzijde maken onderdeel uit van de meer recent aangelegde tangentiële hoofdwegenstructuur van Wijchen. De doortrekking van de Meerdreef in oostelijke richting, mogelijk op grond van vigerende bestemmingsplanregeling, is nog actueel.

De Mr. van Coothlaan vormt samen met de Bronckhorstlaan de oostelijke centrumontsluiting. Binnen het plangebied hebben de Kasteellaan en Oosterweg als historische radialen nog altijd een duidelijke verkeersfunctie in oost-westrichting. De Valendrieseweg en de Acaciastraat/Leemweg hebben voor de oost-westontsluiting een secundaire functie. De Ringlaan is de enige belangrijke verbindende route in de buurt loodrecht op de Kasteellaan en Oosterweg. Voor het langzaam verkeer heeft in het oostelijk plangebied het Sint Jorispad een dergelijke functie.

## **2.5 Functionele structuur**

### **2.5.1 Woonfunctie**

Het plangebied Oost-Wijchen is aan te merken als een woonwijk met een deels gemengd karakter. De functie wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie. In het gebied zijn twee woonbuurten te onderscheiden: de wijken Valendries en Uilenboom.

### **2.5.2 Voorzieningen**

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende voorzieningen, het betreft hier zowel maatschappelijke voorzieningen (zoals huisartsenpraktijken, onderwijsinstellingen, het politiebureau, een wijkcentrum en het cultureel centrum) als detailhandel en sportvoorzieningen. Met name de sport-, onderwijs- en culturele voorzieningen, alsmede het politiebureau en de Wijchense omroep, hebben een bovenwijkse functie. De meeste overige functies zijn op buurtniveau. De sportvoorzieningen betreffen de sportparken aan De Wijchert (ingang Havenweg), het sportpark aan de Oosterweg en het zwembad De Meerval. De in het plangebied aanwezige detailhandel is beperkt en bevindt zich met name aan Acaciastraat met nog een incidentele winkel aan de Kasteellaan.

### **2.5.3 Bedrijvigheid**

Binnen Oost-Wijchen zijn verscheidende bedrijfsfuncties aanwezig die verspreid liggen over het plangebied. De bedrijfsfuncties blijven beperkt tot een aantal kleinschalige, plaatselijke vormen van bedrijvigheid of aan huis gebonden bedrijfjes. De bedrijven die in het plangebied liggen zijn onder meer: een autodealer, een timmerfabriek een

kledingreparatiebedrijf en een poelier. De bedrijfjes bevinden zich verspreid in het plangebied.

## **2.6 Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie**

Het bestemmingsplan Oost-Wijchen is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan voorziet, op een enkele uitzondering na, niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een wijziging in die bestaande structuur kunnen aanbrengen. Wel worden binnen bestaande functies in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan Oost-Wijchen (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een vrijstelling kan worden verleend.

De enige ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wel mogelijk wordt gemaakt is de inbreiding van woningen op de locatie van de voormalige supermarkt aan de Acaciastraat. Het bestemmingsplan geeft uitsluitend enkele randvoorwaarden voor de inbreiding. Een concreet ontwerp wordt pas gemaakt zodra realisatie daadwerkelijk aan de orde is.

### **2.6.1 Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven**

De woonfunctie is de overheersende functie in het plangebied Oost-Wijchen. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Voor een meer uitgebreide toelichting op de bebouwingsmogelijkheden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (de wijze van bestemmen).

In elke woning zijn onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen toegestaan. Tot de aan huis verbonden beroepen kunnen worden gerekend de functies die zich verenigen met de woonfunctie. Het aan huis verbonden beroep mag niet leiden tot overlast naar de omgeving toe. Het betreft doorgaans kantoorfuncties met een introvert en niet specifiek publieksgericht karakter. Omdat de bestemmingsplanregeling het beroep aan huis direct toestaat, vindt er geen nadere afweging plaats. In het al dan niet introverte en/of specifiek publieksgericht karakter van de activiteit is planologisch juridisch geen nuance aan te brengen, als gevolg waarvan het direct toestaan van een aan huis verbonden beroep uitsluitend mogelijk is indien voldaan wordt aan de in het plan opgenomen definitie en aan de voorwaarden ten aanzien van het aan

huis verbonden beroep binnen de bestemmingen. Dit betekent onder andere dat:

- de activiteit niet publieksgericht mag zijn (zie definitie);
- de activiteit zich slechts mag uitstrekken over een beperkte oppervlakte van de woning;
- er geen sprake mag zijn van vanaf de openbare weg zichtbare reclame-uitingen;
- de beroepsuitoefenaar tevens de bewoner is;
- er geen detailhandel is toegestaan (behoudens verkoop via internet);
- de activiteit niet mag leiden tot gebruik van extra parkeren in het openbaar gebied.

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (b.v. parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip 'aan huis verbonden beroep', maar dienen te worden gerangschikt onder aan huis verbonden bedrijven. Ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en/of milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis verbonden bedrijf in een woning of een bijbehorend bijgebouw.

Het verschil met het aan huis verbonden beroep zit hem hierin dat sprake is van een ruimtelijke impact in die zin dat de functie meer publieksgericht en verkeersaantrekkend is. Het gaat dan om bedrijvigheid waarvan het karakter is te kenmerken als kleinschalig, de functie wordt door de bewoner uitgeoefend. Gedacht kan worden aan persoonlijke dienstverlening waaronder kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste etc. en ambachtelijke bedrijvigheid, medische/therapeutische dienstverlening, kunstzinnige activiteiten (ateliers) en bed en breakfast. Voor deze laatste functie is specifiek beleid ontwikkeld dat in het kader van deze vrijstelling kan worden getoetst. Detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Een uitzondering hierop vormen verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet. Voorts geldt ook voor aan huis verbonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat zonodig voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De toegestane bedrijfsruimte is ondergeschikt aan de woonfunctie en heeft dezelfde omvang als die van het aan huis verbonden beroep.

De activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn. Ook hier geldt dat vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

Ten aanzien van de genoemde handelsactiviteiten via het internet (zowel bij beroep als bij bedrijf aan huis) moet uitdrukkelijk worden vermeld dat dit niet mag leiden tot de levering en of verspreiding van goederen vanuit het betreffende perceel. Voor zover er sprake is van activiteiten die afwijken van de bepalingen ten aanzien van het aan huis verbonden beroep/bedrijf zal een aparte regeling deze activiteiten mogelijk dienen te maken. Een voorbeeld hiervan zijn de wat grotere kantoor- en praktijkruimten in het plangebied.

### **2.6.2 Kantoren in (villa)woningen**

Een aantal (villa)woningen, met name aan de Kasteellaan, wordt tevens gebruikt als kantoor. Het gaat daarbij om kantoren die een groter ruimtebeslag hebben dan op grond van het hiervoor beschreven beleid voor aan huis gebonden beroepen is toegestaan. Voor de betreffende (villa)woningen geldt als uitgangspunt dat de woonfunctie behouden dient te blijven. Tegen het bestaande medegebruik als kantoor bestaan echter geen zwaarwegende planologische bezwaren. Om die reden mag het medegebruik als kantoor worden voortgezet en wordt dit medegebruik ook in het bestemmingsplan vastgelegd.

### **2.6.3 Voorzieningen**

De ruimtelijke structuur en het karakter van het plangebied Oost-Wijchen worden mede bepaald door de aanwezigheid van diverse voorzieningen (winkels, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen). In het bestemmingsplan worden deze alle als zodanig bestemd. Voor de beide sportparken (De Wijchert en Oosterweg) biedt het plan een relatief grote vrijheid ten aanzien van inrichting van het terrein. Dit om geen onnodige belemmeringen voor een doelmatig gebruik van de gronden op te werpen. Wel is een maximum gesteld aan de omvang van de bebouwingmogelijkheden.

Maatschappelijke voorzieningen, zoals de aanwezige scholen, het politiebureau, het cultureel centrum (Mozaïek), het wijkcentrum en zwembad de Meerval, worden in het bestemmingsplan algemeen bestemd als maatschappelijk. Ook voor maatschappelijke voorzieningen geldt dat geen onnodige beperkingen zijn opgelegd, doch dat wel een maximum is gesteld aan de bebouwingmogelijkheden.

In het plangebied komen enkele winkels en kantoren voor alsmede één lichte horecavestiging (de cafetaria aan de Acaciastraat). Het gaat hier om wijkverzorgende voorzieningen die in hun huidige omvang passen in het gebied. Een verdere ontwikkeling van detailhandels- of horeca-activiteiten in het plangebied is echter niet wenselijk. Detailhandel en horeca horen primair thuis in het centrum van Wijchen. De uitbreidingsmogelijkheid voor deze functies beperkt of nihil.



#### **2.6.4 Bedrijven**

Bedrijven horen in beginsel niet thuis in een woonwijk. Oost-Wijchen is echter deels te kenmerken als een woonwijk met een gemengd karakter. Bedrijvigheid komt er van oudsher voor en leidt ook niet tot onaanvaardbare (milieu)hinder of overlast. Om die reden worden bestaande bedrijven in het plangebied gerespecteerd en zijn zij in het bestemmingsplan van een passende bedrijfsbestemming voorzien. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de aanwezige bedrijven zijn nagenoeg bevroren. Uitbreidingen zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten. Voorts geldt dat verandering van bedrijfstype of vestiging van een nieuw, andersoortig bedrijf slechts mogelijk is voor zover het nieuwe bedrijf of bedrijfstype behoort tot ten hoogste categorie 1 of 2 volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Detailhandel is uitgesloten behoudens detailhandel in auto's, verband houdende met het aan de Kasteellaan gevestigd garagebedrijf.

#### **2.6.5 Verkeer, verblijf en groen**

De bestaande wegenstructuur en groenvoorzieningen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Voor wat betreft groen wordt een onderscheid gemaakt tussen zogenaamd structureel groen en niet-structureel groen. Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel waaronder markante bomenlanen en overig groen langs belangrijke wegen in het plangebied, parken en de groene aders die langzaamverkeersverbindingen vormen.

Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, niet-structureel groen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal bestemd.

#### **2.6.6 Antenne-installaties**

De gemeente Wijchen heeft een beleid geformuleerd voor de plaatsing van GSM- en UMTS-antennes in de gemeente. Dit beleid is vastgelegd in de notitie "Plaatsing antenne-installaties in Wijchen" van 2006. De notitie heeft betrekking op antenne-opstelpunten en antennemasten waarvoor een bouwvergunning is vereist. Antenne-opstelpunten zijn op grond van de Woningwet onder voorwaarden vergunningvrij. In de per 1 januari 2003 in werking getreden gewijzigde Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken wordt de regeling voor vergunningvrij plaatsen van antenne-opstelpunten nader uitgewerkt.

Het beleid is erop gericht antenne-opstelpunten te weren van woongebouwen. Ook antennemasten mogen niet geplaatst worden op percelen waarop zich gebouwen met een woonfunctie bevinden. Hoewel

aangenomen wordt dat de door antennes veroorzaakte straling geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid heeft, worden aanbieders van mobiele telefonie toch verzocht een alternatieve locatie te zoeken en geen antennes bij/op woongebouwen te plaatsen.

Voor de plaatsing van antennemasten geldt een gebiedsgericht beleid, dat een onderscheid maakt in drie zones: zone woongebied, zone landelijk gebied en zone industriegebied. Oost Wijchen is aan te merken als een zone woongebied. Belangrijk criterium voor plaatsing van een nieuwe mast is dat deze daadwerkelijk noodzakelijk is voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telefonie. De aanbieder dient dat aan te tonen. Daarbij dient hij bovendien goed te motiveren waarom site-sharing (gebruikmaking van al bestaande masten van andere aanbieders) niet mogelijk is. Ook de toe te laten hoogte van de mast wordt bepaald door datgene wat noodzakelijk is voor een dekkend netwerk. In de zone woongebied mogen antennemasten echter in geen geval hoger worden dan 20 meter.

De notitie "Plaatsing antenne-installaties in Wijchen" is vertaald naar een vrijstellings- en een wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften van het bestemmingsplan Oost-Wijchen. Voor een toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Binnen het plangebied komen twee zendmasten voor die in de bestemmingsregeling worden opgenomen. Het betreft de zendmast bij de Wijchense omroep aan de Oosterweg en een zendmast bij de entree van het sportpark de Wijchert aan de Havenweg.

## **3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijn voor de bestaande woonwijken in Wijchen is: 'de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied'.

De revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen. Gemeenten (in samenwerking met marktpartijen) zijn verantwoordelijk voor planvorming en uitvoering. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen. Het rijk richt zijn financiële ondersteuning voor wat betreft herstructurering met name op de grote(re) steden.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Streekplan**

Op 29 juni 2005 is Het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld en daarmee de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015.

Het streekplan vindt zijn verdere uitwerking in de regionale structuurvisie voor het KAN gebied, waarvan Wijchen deel uitmaakt.

## Generiek beleid

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking.

Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Voor bestaand stedelijk gebied wordt gestreefd naar herstructurering en revitalisering, hetgeen tot uiting komt in het aandeel van het bouwprogramma voor wonen en werken dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Intensivering komt tot uiting in het aandeel van de uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

De Startnota Regionaal Structuurplan 2005-2020 van het KAN gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument.

De groei- en opvangkernen, waartoe Wijchen behoort, hebben een kwaliteitsimpuls nodig om sociaal-economisch vitaal te blijven. Zij zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan.

### **3.2.2 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen**

Als uitwerking van de Startnota is het 'Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen' van het KAN afgerond. Dit beleidsplan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van het KAN in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen. Zowel het Streekplan Gelderland 2005 als het Regionaal plan 2005-2020 van de Stadsregio zijn nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan Oost-Wijchen, aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet direct mogelijk gemaakt.

Van belang is dat met voorliggend plan wordt voldaan aan artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin is bepaald dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien. Na het overschrijden van deze periode blijft het plan van kracht tot het moment dat een herziening is vastgesteld. Het bestemmingsplan Oost-Wijchen beoogt met een eenduidige en uniforme regeling in de wijze van bestemmen en de voorschriften een actueel beheerskader te zijn voor het plangebied.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025**

Vanaf november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Ten behoeve van de kwaliteit van Oost-Wijchen wordt gestreefd naar behoud en versterking van een aantrekkelijke en diverse leefomgeving, met name het bos. Recreatie/sport en (middelbaar) onderwijs blijven behouden in Oost-Wijchen en worden –indien mogelijk- uitgebreid en versterkt. Beide typen voorzieningen hebben tevens een functie voor de bewoners van de nieuwe woongebieden aan de zuid-oostzijde. Het bestemmingsplan voor Oost-Wijchen is conserverend. Voor een deel kan er een kwaliteitsslag plaatsvinden door herinrichting van openbare ruimten en kwaliteitsverbetering van woningbouw.

### **3.4 Milieu**

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Ook hier geldt echter weer dat het bestemmingsplan Oost-Wijchen hoofdzakelijk een beheersgericht plan is, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, uitgezonderd de inbreidingsmogelijkheid aan de Acaciastraat. Behoudens die uitzondering legt het plan slechts de bestaande situatie vast. Milieu-aspecten vormen daarvoor geen belemmering. In het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn.

Voor zover via een wijzigingsbevoegdheid ontwikkelingen zijn toegestaan, vindt in het kader van de hiervoor te voeren artikel 11 WRO procedure een nadere milieukundige toets plaats (o.a. wijzigingsbevoegdheid sportvelden voorzieningencampus, doortrekking Meerdreef en de omzetting van bedrijf naar wonen).

#### **3.4.1 Zonering**

In het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven op een zodanig korte afstand van woningen, dat feitelijk niet wordt voldaan aan de afstandsnormen als genoemd in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Het gaat echter in alle gevallen om bestaande bedrijven die geen onaanvaardbare milieubelasting veroorzaken. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Milieuzoneringen staan niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

#### **3.4.2 Bodem**

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt de bestaande situatie vast. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Op dit moment zijn binnen het plangebied diverse lichte verontreinigingen bekend. Daarnaast zijn er enkele gevallen waarbij de interventiewaarden worden overschreden.

- Kasteellaan 135: verontreiniging met minerale olie. Het saneringsplan en het evaluatierapport zijn beschikbaar maar de sanering is nog niet formeel afgerond;
- Nieuweweg 179: in 1994 is een nader onderzoek uitgevoerd op deze locatie. Daarbij is in de bovengrond PAK aangetroffen in gehalten tot boven de interventiewaarde. In de ondergrond is PAK aangetroffen in gehalten tot boven de tussenwaarde;
- Oosterweg (voormalige zuivering): ter plaatse van deze voormalige stortlocatie zijn in de bovengrond sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetroffen. Daarnaast is minerale olie aangetroffen in gehalten tot boven de tussenwaarde.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

### **3.5 Geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet de 48 dB mag overschrijden (de voorkeursgrenswaarde).

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het spoorwegverkeer bedraagt 55 dB.

Omdat het bestemmingsplan, behoudens de beoogde woningbouw op de inbreidingslocatie aan de Acaciastraat, geen nieuwe geluidgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht. Bovendien heeft de gemeente Wijchen in het kader van Duurzaam Veilig Verkeer maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het betreft hier aanpassingen in het wegstelsel (drempels, plateaus) en verkeersmaatregelen (30 km-zones). Het grootste gedeelte van Oost Wijchen is inmiddels aangewezen als 30 km-zone, waardoor deze gebieden op grond van de Wet geluidhinder zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Ook voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Acaciastraat betekent dit dat er wettelijk gezien geen onderzoek hoeft te worden gedaan naar de geluidsbelasting. Uit de jurisprudentie blijkt echter dat de geluidsbelasting van 30 km- zones in het kader van een goede ruimtelijke ordening soms toch beoordeelt dient te worden. Dit is het geval indien vooraf, vanwege het grote aantal voertuigbewegingen over de weg, aangenomen had kunnen worden dat de weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. In een dergelijk geval is, in verband met de belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor de planlocatie aan de Acaciastraat zal te zijner tijd een akoestisch onderzoek worden verricht. Overigens is het niet aannemelijk is dat, gelet op het beperkte aantal voertuigbewegingen over de weg, een geluidbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de bestaande situaties in het plangebied wordt de toegestane geluidsbelasting voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Voor zover er binnen het plangebied bij de beoordeling van bouwplannen getoetst dient te worden aan de Wet geluidhinder fungeert de bijgevoegde kaart (Oost Wijchen weg- en railverkeerslawaaai) als referentiekader.

Zonodig dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Ten behoeve van deze kaart zijn met behulp van een Gis-model de 48 dB contouren vrije-velde berekend en weergegeven. De 68 dB contour betreft de maximale ontheffing in nieuwe situaties in verband met het railverkeer.

### **3.6 Luchtkwaliteit**

#### *Besluit luchtkwaliteit*

Met betrekking tot de luchtkwaliteit is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling) d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 van toepassing.

Hierin zijn opgenomen de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. Rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit.

Grenswaarde: Kwaliteitsniveau van de buitenlucht dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. Voor de grenswaarde geldt een resultaatverplichting, er is geen afwijking van de norm toegestaan.

Plandrempel: Kwaliteitsniveau van de buitenlucht waarbij bij het overschrijden van deze waarde de overheid een actieplan moet opstellen, teneinde tijdig aan de grenswaarde te voldoen.

#### *Besluit luchtkwaliteit en besluitvorming*

Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden moeten overheden bij de (voorbereiding van) besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Dat geldt o.a. bij besluitvorming op basis van wetten zoals de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, ontplooiën van activiteiten, beoordelen van plannen en verlenen van vergunningen. Hierbij gaat het om taken of bevoegdheden in het kader van besluitvorming, waarmee invloed van enige betekenis uitgeoefend kan worden op de luchtkwaliteit. De te onderscheiden kaders waar de bevoegdheden van de overheden op gebaseerd zijn, zijn maatgevend voor de wijze waarop in de praktijk hieraan invulling gegeven zal worden. De luchtverontreinigende stoffen waarop het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn toepassing heeft, zijn verschillend van karakter.

Ook de actuele situatie van de luchtkwaliteit is per stof verschillend. Dientengevolge zal ook het in acht nemen van de grenswaarden in de praktijk voor diverse stoffen een andere betekenis hebben. De voorwaarden die gesteld worden, dienen dusdanig te zijn dat aan de grenswaarden kan worden voldaan.



In artikel 26 van het Besluit is vastgelegd dat B&W eenmaal in de drie jaar de plaatsen inventariseren waar de bevolking naar hun redelijke verwachting, direct of indirect, worden blootgesteld aan luchtverontreiniging door stoffen genoemd in het Besluit. Dit inventariseren geldt in ieder geval voor:

- gemeenten met meer dan 100.000 inwoners;
- kleinere gemeenten die een indicatie hebben dat de luchtkwaliteit niet in overeenstemming is met de grenswaarden.

Tot deze laatste groep behoren ook gemeenten in agglomeraties en gemeenten die al eerder een overschrijding van de grenswaarden hebben gerapporteerd. In de jaarrapportage luchtkwaliteit over 2005 voor de gemeente Wijchen zijn overschrijdingen vastgesteld van de luchtkwaliteitsnormen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De gemeente is dan ook dit jaar weer verplicht de luchtkwaliteit over 2006 te rapporteren.

#### *Rapportage 2006*

In opdracht van de gemeente Wijchen is door Goudappel Coffeng voor de luchtkwaliteit van 2006 berekend met het CAR-II-model versie 6.0. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de gemeentelijke verkeersmilieukaart (VMK).

De gemeente Wijchen heeft medio 2006 de verkeersmilieukaart (VMK) geactualiseerd. Deze geactualiseerde VMK betreft de basis voor de berekeningen die voor de gemeentelijke wegen zijn gemaakt. Binnen de VMK zijn de luchtberekeningen met het CAR-II-model versie 6.0 uitgevoerd. De verkeersintensiteiten in het milieumodel zijn gebaseerd op de gemiddelde weekdag.

Door de provincie Gelderland zijn berekeningen met het CAR-II-model versie 6.0 uitgevoerd en aan de gemeente geleverd voor de A326, N324, N845 en de N847. Voor de rijkswegen is gebruik gemaakt van de resultaten van het onderzoek dat door Rijkswaterstaat is uitgevoerd met het recentelijk vernieuwde VLW-model (versie 2.70).

Er is onderscheid gemaakt naar de concentratie op trottoir- en gevelafstand. Het Besluit Luchtkwaliteit schrijft voor dat de daarin opgenomen normen overal gelden, uitgezonderd op de werkplek. De concentratie op het trottoir wordt bepaald, omdat het trottoir vrijwel overal het dichtst bij de rijbanen ligt. Er is echter ook behoefte om de concentratie op de gevel te weten, aangezien de verblijfsduur van personen hier groter is dan op het trottoir. Op basis hiervan kan een schatting van het aantal gehinderden worden gemaakt, die vervolgens een rol kan spelen bij het prioriteren van nader onderzoek en maatregelen. Uiteraard geldt dat de afstand tot de gevel groter is dan tot het trottoir, zodat de concentratie aan de gevel altijd lager is en daardoor ook het aantal overschrijdingen aan de gevel lager is. Overigens dient hierbij te worden opgemerkt dat alleen gerekend is met de afstand van de

gevel tot de weg. Het CAR-II-model voorziet niet in een berekening van de luchtkwaliteit vlak tegen de gevel, waar door turbulentie en ophoping een hogere concentratie kan heersen.

De mogelijkheid tot het aftrekken van de zeezoutfractie van fijn stof is voor Wijchen toegepast. Deze zeezoutcorrectie van  $-4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  op de jaargemiddelde concentratie voor Wijchen en de zes dagen aftrek op het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie is in de berekeningen voor de stof PM10 verdisconteerd.

#### Concentraties langs rijkswegen

De luchtkwaliteit langs de A50 en de A73 is bepaald door Rijkswaterstaat en in deze rapportage verwerkt. Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) op de A50 en de A73 wordt overschreden. Overschrijdingen van de plandrempel voor NO<sub>2</sub> komen niet voor.

De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM10 ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wordt langs de rijkswegen in de gemeente Wijchen niet overschreden. De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie is langs de A50 en de A73 meer dan 35 keer overschreden.

#### Concentraties langs provinciale wegen

De luchtkwaliteit langs de A326, N324, N845 en de N847 is bepaald door de provincie Gelderland en middels de VMK. Uit de provinciale resultaten blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) niet wordt overschreden. Uit de VMK blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wel wordt overschreden op de A326. Het verschil zit voornamelijk in de aanname voor de wegtypering, snelheidstypering en de afstand tot de weg. Overschrijdingen van de plandrempel voor NO<sub>2</sub> komen niet voor. De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM10 ( $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wordt langs de provinciale wegen in de gemeente Wijchen niet overschreden. De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie is langs de A326 tussen de Schoenaker en het Palkerplein meer dan 35 keer overschreden. In de VMK wordt op het gehele traject van de A326 de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie meer dan 35 keer overschreden. Ook hier zit het verschil voornamelijk in de aanname voor de wegtypering, snelheidstypering en de afstand tot de weg.

#### Concentraties langs gemeentelijke wegen

Voor de gemeente Wijchen is de luchtkwaliteit over 2006 berekend met het CAR-IImodel versie 6.0. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de gemeentelijke VMK. Langs de gemeentelijke wegen wordt de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> overschreden langs de N326, het Palkerplein en de Schoenaker. Er zijn geen inwoners die blootgesteld worden aan een overschrijding van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub>. De plandrempel van NO<sub>2</sub> wordt niet overschreden.

De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM10 wordt in de gemeente Wijchen niet overschreden. De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie wordt op trottoirafstand langs 15 wegen vaker dan 35 keer per jaar overschreden. De totale weglengte met een overschrijding van deze norm is 15.076 m. Op gevelafstand zijn er twee inwoners aan de Schoenaker die blootgesteld worden aan een overschrijding van de dagnorm.

#### Vergelijking 2006 ten opzichte van 2005

Voor de gemeentelijke wegen is in 2006 de totale weglengte met overschrijdingen van grenswaarden van NO2 kleiner dan in 2005. In 2005 waren er over 2.917 m weglengte overschrijdingen, in 2006 is de weglengte afgenomen tot 1.856 m. Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere achtergrondconcentratie in 2006 (0 à 2 g/m3 lager).

Door een hogere achtergrondconcentratie voor PM10 in 2006 (1 tot 1,5 g/m3 hoger), is de totale weglengte met overschrijdingen van PM10 in 2006 fors toegenomen.

In 2005 waren er over 2.271 m weglengte overschrijdingen, in 2006 is de weglengte toegenomen tot 15.076 m.

#### Consequenties vaststelling over het jaar 2006

Geconcludeerd is dat in 2006 de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie NO2 overschreden wordt en de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM10 meer dan 35 keer overschreden wordt. In artikel 8 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is aangegeven dat bestuursorganen maatregelen dienen te treffen, teneinde overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zo veel mogelijk te voorkomen.

Deze maatregelen kunnen mede worden vastgesteld bij een actieplan.

#### Rapportage over het jaar 2007

In het Besluit Luchtkwaliteit is aangegeven dat gemeenten waar in het voorgaande jaar een overschrijding van de grenswaarden is geconstateerd, het jaar daaropvolgend een rapportage van de luchtkwaliteit dienen te maken. Omdat in de gemeente Wijchen over het jaar 2006 overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd van zowel NO2 als PM10, dient de gemeente de luchtkwaliteit voor het jaar 2007 vóór 1 juni 2008 aan Gedeputeerde Staten te rapporteren.

#### *De planlocatie*

Het plangebied van Wijchen-Noord betreft een bestaand woongebied. Het bestemmingsplan is conserverend en vervult een functie in het kader van het ruimtelijke beheer, gestoeld op de feitelijke situatie.

Als gevolg van het bestemmingsplan zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen en/of een mogelijke negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

### 3.7 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

De Minister van VROM heeft normen opgesteld, tot welke externe veiligheidsrisico's ten hoogste worden geaccepteerd. Het beleid is vastgelegd in diverse nota's waaronder het vierde milieubeleidsplan (NMP4). De uitgangspunten van het beleid kunnen als volgt worden samengevat. Burgers mogen ten aanzien van de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (norm voor plaatsgebonden risico). De kans op een groot ongeval met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (verantwoordingsplicht groepsrisico). Daarbij spelen maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de voorgenomen activiteit een belangrijke rol.

#### 3.7.1 Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is in een aantal documenten vastgelegd.

Hieronder zullen deze stukken kort behandeld worden.

##### *Transport gevaarlijke stoffen*

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en door buisleidingen zijn in opdracht van het ministerie een aantal circulaire<sup>1</sup> opgesteld. In de circulaire Rnvgs is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; zie onder *inrichtingen*).

Daarbij gaat het onder meer om:

- De uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- De wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- Het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- De vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

---

<sup>1</sup> Voor het transport over (spoor)wegen betreft het de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Rnvgs). De veiligheidsafstanden voor transport door buisleidingen staat beschreven in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" en "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub> en K<sub>3</sub> categorie".

De circulaires voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geven de aan te houden risicoafstanden. Voor het bepalen van deze afstand spelen de druk en diameter van de leiding een grote rol. Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu bezig om deze circulaires te herzien.

#### *Inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit heeft gevolgen voor ruimtelijke plannen. Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met die activiteit. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar ( $10^{-6}$ /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de  $10^{-6}$ /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld.

#### *Groepsrisico*

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)curve weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op  $10^{-5}$ /jaar voor tien slachtoffers en  $10^{-7}$ /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, spoor, water en buisleiding ligt de lijn op  $10^{-4}$ /jaar voor 10 slachtoffers en  $10^{-6}$ /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico, waarbinnen persoonsdichtheden worden meegenomen bij de berekening van het groepsrisico, bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat bij de

beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Hierbij dient volgens artikel 13.3 van het Bevi ook de regionale brandweer betrokken te worden. Gebruikelijk is dat de regionale brandweer dit advies opstelt op basis van het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De resultaten hiervan komen terug in het ontwerpbestemmingsplan.

### **3.7.2 Externe veiligheidsambities gemeente Wijchen**

Aanvullend op bovenvermelde wet- en regelgeving gelden in de gemeente Wijchen voor woongebieden de volgende uitgangspunten:

#### *Plaatsgebonden Risico*

- In nieuwe situaties<sup>2</sup> mogen behalve kwetsbare objecten ook beperkt kwetsbare objecten zich niet binnen de PR 10-6 contour van een risicobron bevinden.

#### *Groepsrisico*

- Toename van het groepsrisico door risicobronnen is niet toegestaan.
- Toename van groepsrisico door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied is wel toegestaan, mits:
  - o invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi;
  - o bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een toename van het groepsrisico wordt niet alleen gekeken naar de absolute hoogte van het groepsrisico maar ook naar de relatieve toename door de nieuwe ontwikkeling.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd. Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

Voor landelijk gebied hanteert de gemeente Wijchen de volgende uitgangspunten:

#### *Plaatsgebonden Risico*

- Binnen een bestaande PR 10-6 contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten eventueel gemotiveerd toegestaan waarbij onder meer aandacht is voor de mogelijkheden van aanpak van de risicobron en geschikte alternatieve locaties.

---

<sup>2</sup> Voor het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties wordt uitgegaan van de definities uit het Bevi. Hierbij geldt in grote lijnen dat sprake is van een nieuwe situatie indien een Wet milieubeheervergunning dient te worden aangevraagd waarin het risicoaspect een rol speelt, of wanneer een (bestemmingsplan)procedure in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening gevoerd wordt.

- In nieuwe situaties dienen de PR 10-6 contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven. Uitzondering op deze regel betreft situaties waarin de PR 10-6 contour door het stimuleren van bronmaatregelen gereduceerd is en daarna uitsluitend een gebied inneemt buiten de inrichtingsgrens waarbinnen nu en in de toekomst geen (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd zullen worden.

#### *Groepsrisico*

- Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
- Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits:
  - o invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het BEVI;
  - o Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een toename van het groepsrisico wordt niet alleen gekeken naar de absolute hoogte van het groepsrisico maar ook naar de relatieve toename door de nieuwe ontwikkeling.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd. Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

### **3.7.3 Het plangebied Oost-Wijchen**

#### *Transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen*

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de spoorlijn Den Bosch – Nijmegen. Ten aanzien van de transportrisico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor zijn de Risicoatlas spoor (DHV, 2001) en het ANKER-COEV onderzoek (RWS-AVV, 2005) beschikbaar. Voorts is in april 2004 de beleidsvrije marktprognose verschenen waarin een beeld wordt geschetst van de toekomst m.b.t. het transport van gevaarlijke stoffen over spoor. In de risicoatlas Spoor wordt het betreffende baanvak als mogelijk aandachtspunt aangeduid, maar niet als knelpunt. In het ANKER-COEV onderzoek, dat algemeen geldt als een actualisering van de Risicoatlassen, wordt het baanvak niet als knelpunt aangeduid en evenmin als aandachtsgebied. In het ANKER-COEV onderzoek zijn de hiervoor genoemde beleidsvrije marktprognoses mee in beschouwing genomen. Op basis van de realisatiecijfers over 2006, afgegeven door Prorail, is het uitgesloten dat een PR 10<sup>-6</sup> contour aanwezig is buiten de transportas.

Vanwege het voorgaande wordt ervan uitgegaan dat voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen verder geen aandacht behoeft.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over wegen*

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied liggen respectievelijk de doorgaande wegen N845 (Drutenseweg) en de N324 (Graafseweg).

Beide wegvakken zijn niet in de Risicoatlas weg opgenomen. Deze weg heeft een lagere transportintensiteit voor zwaar verkeer dan het wegvak A73 knp Lindenholt – Rijckevoort. Aangenomen wordt dat dientengevolge ook het transport van gevaarlijke stoffen lager is dan op het wegvak A73 tussen Lindenholt en Rijckevoort.

Dit laatste wegvak wordt in de Risicoatlas niet als aandachtsgebied en evenmin als knelpunt aangeduid. Er wordt daarom vanuit gegaan dat dit ook niet het geval is voor de doorgaande wegen N845 en de N324 ter hoogte van Oost-Wijchen.

Vanwege het voorgaande wordt ervan uitgegaan dat voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen verder geen aandacht behoeft.

#### *Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen*

De dichtstbijzijnde ondergrondse buisleidingen ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen betreft een dubbele aardgasleiding op enkele kilometers afstand ten noordwesten van het plangebied.

Daarnaast komt er een aardgasbuisleiding op enige kilometers afstand ten westen van het plan tussen Beuningen en St. Odiliapeel. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van beide buisleidingen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen behoeft dan ook verder geen aandacht.

#### *Inrichtingen*

Er is in het plangebied van Oost-Wijchen of de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicobron.

### **3.7.4 Uitwerking externe veiligheidsambities gemeente Wijchen in Oost-Wijchen**

Het plangebied Oost-Wijchen kent gebieden met (voornamelijk) een woonfunctie. Voorts zijn er locaties met (voornamelijk) bedrijvigheid categorie A. Voor de woonfunctie zijn de hierbij behorende bestemmingen 'wonen' en 'woongebied - uit te werken' van belang. De functie bedrijvigheid categorie A heeft betrekking op de bestemmingen 'bedrijf', 'detailhandel', 'horeca' en 'kantoor'.

Voor deze bestemmingen zijn geen extra voorschriften ten behoeve van de externe veiligheid opgenomen.

### **3.8 Waterhuishouding**

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting van genoemde ruimtelijke plannen. De



waterparagraaf is onderdeel van het watertoetsproces, waarvan ook het vooroverleg met het waterschap op grond van art 10 Bro deel uitmaakt. In de waterparagraaf dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderstaand hoofdstuk beschrijft het huidige watersysteem, het beleid ten aanzien van water, mogelijkheden en beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling en het resultaat van het overleg met het waterschap.

### **3.8.1 Huidig watersysteem**

De watertoets is met ingang van 1 november 2003 wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting van genoemde ruimtelijke plannen. De waterparagraaf is onderdeel van het watertoetsproces, waarvan ook het vooroverleg met het waterschap op grond van art 10 Bro deel uitmaakt. In de waterparagraaf dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderstaand hoofdstuk beschrijft het huidige watersysteem, het beleid ten aanzien van water, mogelijkheden en beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling en het resultaat van het overleg met het waterschap.

### **3.8.2 Beleid en waterhuishoudkundige functies**

#### Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de “haarvaten” van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

#### Provinciaal beleid

In het Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP 3) 2005-2009 zijn de doelstellingen vanuit het rijksbeleid nader uitgewerkt en gekoppeld aan waterhuishoudkundige functies van de watersystemen. Hoofddoelstelling

van het waterhuishoudkundig beleid is ontwikkeling en instandhouding van gezonde waterhuishoudkundige systemen in Gelderland, die een duurzaam gebruik ten behoeve van mens en natuur garanderen.

#### Waterschapsbeleid

Het Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 geeft voor het Land van Maas en Waal een beschrijving van het watersysteem, en een nadere concretisering van doelen en aandachtspunten ten aanzien van kwaliteit en kwantiteit van het oppervlaktewater. Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor deze problematiek benadrukt. De oplossingen zullen in de lijn liggen van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren”.

In de Stroomgebiedsvisie Rivierengebied wordt een ruimtelijke doorvertaling gegeven van de wensbeelden van het waterschap. De visie maakt onderscheid tussen sturende en mede-orderende wateropgaven bij ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot wateroverlast, natuur en drinkwater.

Verder beleid is ook vastgelegd in het Rioleringsbeleid 2005.

#### Gemeentelijk beleid

November 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota is geconcretiseerd in een uitvoeringsprogramma, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2006. De waternota beschrijft de uitgangspunten en ambities voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. De waternota “zoomt” niet in op specifieke locaties. De vertaalslag naar een concrete plansituatie wordt in overleg met de waterbeheerder gemaakt in het kader van de watertoets.

Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn: veiligheid (waarborgen droge voeten en veiligstellen volksgezondheid), waterkwantiteit (bewaren van water en besparen van drinkwater), waterkwaliteit (waarborgen van schoon water en waterbodems), ruimtelijke functies (afstemmen watersysteem en grondgebruik) en communicatie (samenwerken met betrokkenen, zoals het waterschap). Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP. In het GRP worden maatregelen beschreven waarmee de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

#### Beheer waterschap en gemeente

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van

afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

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

### **3.8.3 Knelpunten en mogelijkheden**

#### Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn gericht op het voorkomen of beperken tot een aanvaardbaar risico van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gezien de hoge ligging zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing de ontwatering en drooglegging verbeterd. In geval van ondergronds bouwen cq onderkeldering moet rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. Nieuw aan te leggen open water in stedelijk gebied wordt voorzien van veilige oevers.

#### Afkoppeling en Infiltratie (vasthouden gebiedseigen water)

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hierbij wordt een balans gevonden tussen vasthouden-bergen en afvoeren van water. Transport en bewerking van schoon hemelwater wordt vermeden door scheiding van schone en vuile waterstromen. Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (BRON: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel, met de voorkeursvolgorde: bodeminfiltratie, vertraagd afvoer en berging in oppervlaktewater, afvoer via verbeterd gescheiden riool stelsel en afvoer via gemengd stelsel. Door afkoppeling van hemelwater behoeft minder rioolwater naar de zuivering te worden getransporteerd en vermindert de kans op overstorten van het gemengd riool. Bovendien levert bodeminfiltratie een positieve bijdrage aan verdrogingsbestrijding.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer). In woongebieden

wordt gestreefd naar 100% afkoppeling van verhard oppervlak, in naar industriegebied minimaal 60 % van het verhard oppervlak. De bodemstructuur en ligging op de rivierduin biedt mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. Bij bouwplannen dient in eerste instantie te worden bekeken in hoeverre hemelwater afkomstig van daken, wegen en terreinverharding kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. In beide gevallen is het van belang dat verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen (zie verder Waterkwaliteit). Minimale eis is emissie naar een verbeterd gescheiden stelsel. De extra hemelwaterafvoer dient te worden gecompenseerd door reservering van voldoende ruimte voor de aanleg van infiltratie- of retentievoorzieningen. De benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden berekend.

#### Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Verontreinigd hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen (duurzaam bouwen), maar ook beperking van het gebruik van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en terreinverharding wordt alleen afgevoerd via een filter of bodempassage.

#### Drinkwaterbesparing

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

#### Natuur

Eventueel nieuw aan te leggen oppervlaktewater wordt voorzien van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

#### Beleving

Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door aanleg van gootjes.

### **3.8.4 Overleg met het waterschap**

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke waternota en nader overleg met de waterbeheerder in het kader van de watertoets. Het waterschap Rivierenland is reeds in een vroeg stadium bij het plan betrokken. De reacties van het waterschap zijn in dit plan verwerkt (zie paragraaf 5.2).

### **3.8.5 Rioolpersleiding**

Aan de oostzijde van het plangebied, parallel gelegen aan het St. Jorispad, is een rioolpersleiding gelegen. De leiding wordt in het bestemmingsplan planologisch beschermd.

## **3.9 Archeologie**

### **3.9.1 Algemeen**

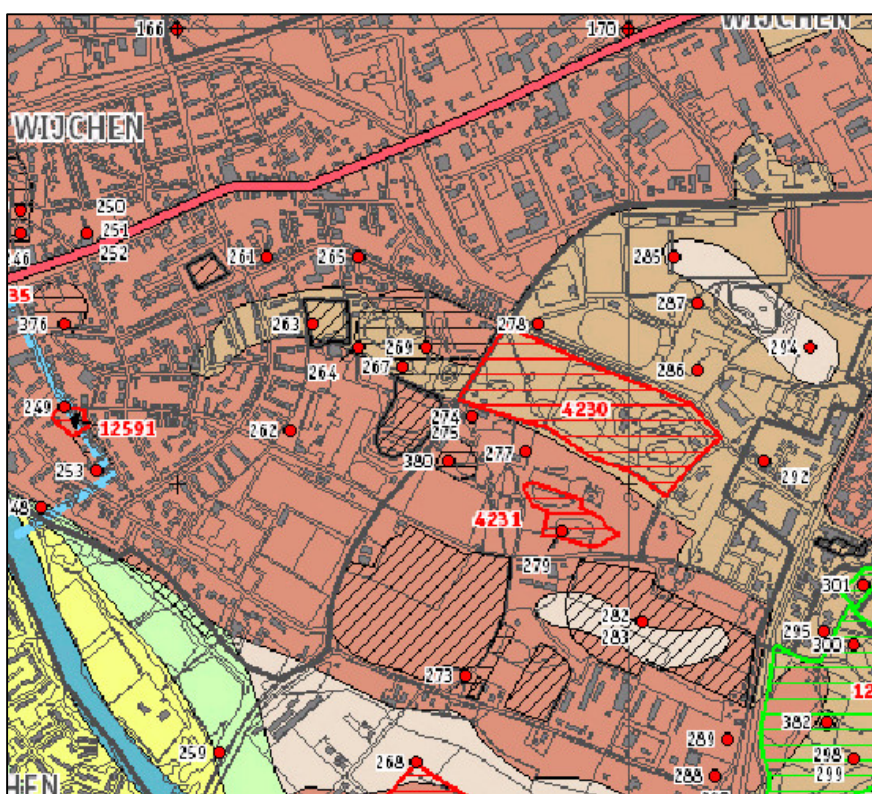
In archeologisch opzicht is Wijchen een zeer rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgesteld, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet daarbij niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden.

### **3.9.2 Archeologische kenmerken van het plangebied**

Landschap en archeologische verwachting: volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (RAAP, 2002) maakt vrijwel het gehele plangebied deel uit van een hoog gelegen deel van het pleistocene rivierduinenlandschap. Aan deze landschappelijke eenheid is op grond van de gunstige fysische kenmerken ten aanzien van bewoningsmogelijkheden in het verleden een hoge archeologische verwachting toegekend voor vindplaatsen uit alle archeologische perioden.

Plaatselijk zal de natuurlijke bodemopbouw in het plangebied zijn verstoord als gevolg van graafwerkzaamheden in het (recente) verleden (o.a. woningbouw), waardoor archeologische waarden verstoord kunnen zijn geraakt. Precieze gegevens hierover ontbreken echter. Alleen ter plaatse van funderingen, riolering en andere aantoonbare diepe bodemverstoringen kan gesteld worden dat de kans op het aantreffen van (deels) intacte archeologische resten te verwaarlozen is. Enkele kleine oppervlakken zijn in het verleden als vergraven/afgegraven gekarteerd. Deze vlakken staan weergegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart. De kans op het aantreffen van (deels) intacte archeologische resten is hier laag. In het oostelijk deel van het plangebied hebben in het verleden omvangrijke verstuingen

voorgedaan (o.a. omgeving sportpark AWC). Vooral in deze zone kunnen vindplaatsen afgedekt zijn geraakt en dient rekening te worden gehouden met dieper voorkomende vondstniveau's. Hierdoor hoeven (ondiepe) bodemingrepen hier niet direct tot verstering van archeologische waarden te hebben geleid. Als gevolg van de verstuingen kunnen tevens vindplaatsen zijn geërodeerd (lage delen). In het meest oostelijke deel van het plangebied ligt een laagte die mogelijk ontstaan is als gevolg van uitstuing. De ligging van de verstuingen is weergegeven op de archeologische beleidskaart. De archeologische verwachting voor de zone met verstuingen is sterk afhankelijk van de lokale omstandigheden. Vooralsnog moet worden uitgegaan van een hoge archeologische verwachting voor het hele gebied met verstuingen, inclusief de laagte in het meest oostelijke deel (exacte omvang en betekenis niet duidelijk).



Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart 2002

Het meest zuidelijk deel van het plangebied maakt deel uit van de meandergordel van het Wijchens Maasje. Een kleinschalig proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2006 heeft aangetoond dat de zandige meandergordel hier vermoedelijk direct aansluit op de steilrand van het rivierduinencomplex (in tegenstelling tot de op de archeologische beleidskaart weergegeven smalle zone met oeverafzettingen tussen beide landschappelijke eenheden). In principe geldt voor de

meandergordel op grond van fysische omstandigheden een hoge archeologische verwachting. Met name de zone direct grenzend aan de restgeul moet aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning en andere activiteiten. Het nabij gelegen omvangrijke en hooggelegen rivierduinencomplex heeft echter door de eeuwen heen een veel grotere aantrekkingskracht gehad. Dit lijkt te worden geïllustreerd door de hoge dichtheid aan bekende vindplaatsen op het rivierduin en het vrijwel ontbreken hiervan op de meandergordel van het Wijchens Maasje. Specifiek voor de restgeul van het Wijchens Maasje geldt een hoge verwachting voor goed geconserveerde watergerelateerde archeologische resten zoals vaartuigen, beschoeiingen en afvaldumps. Bekende archeologische vindplaatsen: de hoge archeologische verwachting voor het hoog gelegen rivierduinencomplex wordt ondersteund door de hoge dichtheid aan archeologische vindplaatsen in en in de nabije omgeving van het plangebied uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen. Binnen het plangebied ligt één terrein van hoge archeologische waarde (AMK-nr. 12591) met grafvondsten uit de Romeinse tijd. Verder grenst het plangebied ten zuiden van de Leemweg aan een omvangrijk urnenveld uit de Late Bronstijd – Vroege IJzertijd (AMK-nr. 4230). Vermoedelijk strekt dit urnenveld zich over een veel groter oppervlak uit binnen de grenzen van het plangebied. Van de Nieuweweg wordt verondersteld dat deze overeenkomt met een Romeins wegtracé, hetgeen bij eventuele graafwerkzaamheden op of nabij deze weg om extra aandacht vraagt. De ogenschijnlijk lege gebieden op het rivierduin blijken bij nader onderzoek keer op keer archeologische resten te bevatten. Zo zijn onder andere tijdens karterend booronderzoek in 2006 door RAAP Archeologisch Adviesbureau direct ten noorden van de Oosterweg in een tot dusverre leeg gebied duidelijke aanwijzingen aangetroffen voor bewoning van deze zone in de prehistorie t/m de Late Middeleeuwen (ARCHIS-vondstmeldingsnummer 402858, niet weergegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart). Op de meandergordel van het Wijchens Maasje ontbreken bekende vindplaatsen. Tijdens een kleinschalig proefsleuvenonderzoek, uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2006 werden hier wel onder andere laat-middeleeuwse greppels aangetroffen (ARCHIS-vondstmeldingsnummer 402844, niet weergegeven op de Archeologische Beleidsadvieskaart).

#### Beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen

Het AMZ-beleid is voor vrijwel het gehele plangebied gericht op het behouden van de huidige situatie ter bescherming van te verwachten en reeds bekende archeologische waarden. Alleen voor de als afgegraven weergegeven oppervlakken gelden geen restricties ten aanzien van planvorming. Bescherming van archeologische waarden is juridisch planologisch geregeld via een stelsel van bouw- en aanlegvoorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zijn gekoppeld aan de archeologische beleidsadvieskaart en de hierop voorkomende

archeologische waarden en verwachtingen. De advieskaart maakt als losse bijlage onderdeel uit van de plankaart. Op deze kaart wordt onderscheid gemaakt in:

- archeologische gebieden (zones waar in het verleden archeologische waarden zijn vastgesteld). Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd en de overige vindplaatsen die als punt op de plankaart zijn weergegeven en waarvoor een straal van 50 meter rondom als vindplaatsbegrenzing wordt gehanteerd.
- archeologische verwachtingsgebieden (gebieden met een middelmatige of hoge archeologische verwachting waar geen waarden bekend zijn maar deze wel worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken).

Indien bij ruimtelijke ontwikkelingen behoud niet mogelijk is (bijvoorbeeld door middel van planaanpassing) dient tijdig en ruim voorafgaande aan de geplande bodemverstoringen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Ten aanzien van de mogelijkheid tot vrijstelling van een archeologische onderzoeksplicht gelden de volgende randvoorwaarden: Archeologisch onderzoek is alleen noodzakelijk als de geplande bodemingreep dieper is dan 30 cm –Mv én het oppervlak van deze ingreep groter is dan 30 m<sup>2</sup> voor archeologische gebieden, dan wel 60 m<sup>2</sup> voor archeologische verwachtingsgebieden. Kleinere bodemingrepen behoeven in principe geen archeologisch onderzoek. Daarnaast is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk voor bodemingrepen in reeds bestaande bodemverstoringen in het bijzonder:

- het graven van leidingsleuven in reeds bestaande leidingsleuven;
- vervanging van rioleringen, voor zover de hiermee gepaard gaande vergravingen zich beperken tot de reeds geroerde grond;
- vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- uitbreiding van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering.

Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk is zal vergunningverlening pas plaatsvinden als door middel van onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad (behoud in situ), dan wel op een zorgvuldige manier zijn gedocumenteerd en geborgen (behoud ex situ). Hiertoe dient een document te kunnen worden voorgelegd dat is opgesteld door een erkent bedrijf/instelling en dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Het is in alle gevallen aan de gemeente toegestaan om archeologische waarnemingen te verrichten ten tijde van de werkzaamheden. In de bepalingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, om op basis van



nieuwe inzichten, gebieden op te waarden dan wel af te laten vallen/devalueren.

Uitgangspunt van beleid is dat de verstoorder betaalt. De kosten van verplicht archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen komen in beginsel voor rekening van de aanvrager. Kosten van niet verplicht onderzoek komen voor rekening van de gemeente.

### **3.10 Cultuurhistorie**

#### **3.10.1 Monumenten**

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal gemeentelijke monumenten. Dit zijn de volgende.

Kasteellaan 51, 68, 72-74, 80 (villa's) en 122 (begraafplaats en lijkenhuisje).

Bescherming van de monumenten vindt plaats via de Monumentenwet 1988.

#### **3.10.2 Karakteristieke panden**

Naast het feit dat een aantal panden aan de Kasteellaan de monumentenstatus hebben is het gedeelte van deze weg tussen de Mr. Van Coothlaan en de Ringlaan bijzonder karakteristiek. Een deel hiervan is gelegen binnen de begrenzing van het voorliggende bestemmingsplan (tussen de Meidoornstraat en de Ringlaan). Het betreft dan voornamelijk de woonpercelen aan de zuidzijde van de Kasteellaan en de percelen Kasteellaan 49 en 51 aan de noordzijde, die tot het karakteristieke ensemble kunnen worden gerekend. De betreffende woonpercelen hebben geen specifieke status. In het bestemmingsplan wordt wel rekening gehouden met het karakteristieke beeld van het ensemble in die zin dat hier in de regeling met bouwvlakken en bouwmogelijkheden rekening is gehouden.

#### **3.10.3 Molenbiotoop**

In de Baron d' Osystraat staat een molen uit 1799. Het betreft een zogenaamde beltkorenmolen, gebouwd op een natuurlijke heuvel (de belt), genaamd De Molenberg. De Molenberg heeft een hoogte van 8 meter en vormt het topje van een rivierduin midden in de kern Wijchen. De molen zelf heeft een vlucht van 25,5 meter. Hoewel de molen buiten het bestemmingsplan Oost-Wijchen staat, strekt de zogenaamde molenbiotoop zich wel over het plangebied uit. De molenbiotoop is een zone van 400 meter rond de molen waarbinnen beperkingen gelden ten aanzien van de hoogte van bebouwing en beplanting. De beperkingen zijn bedoeld om de vrije windvang van de molen te waarborgen (en daarmee het functioneren van de molen als werktuig) en tevens om het zicht op de beeldbepalende molen niet te zeer te belemmeren. Ten aanzien van een beltmolen zoals de molen aan de Baron d' Osystraat geldt, dat in alle gevallen gebouwd mag worden tot een hoogte gelijk aan de hoogte van de belt (in casu 8 meter).

Binnen de molenbiotoop is de Gelderse Molenverordening van 13 december 1995 van toepassing. Op grond van deze Molenverordening is voor het oprichten van bouwwerken en andere obstakels een vergunning nodig. Deze vergunningplicht geldt naast het vereiste van een bouwvergunning op grond van de Woningwet. De vergunning op basis van de Gelderse Molenverordening wordt verleend indien het op te richten bouwwerk of andere obstakel niet hoger is dan 8 meter, dan wel niet hoger dan volgens een in de verordening vastgelegde formule is toegestaan. De betreffende formule luidt als volgt:

$$H_x = \frac{..X}{...n} + (c*z)$$

in welke formule voorstelt:

H<sub>x</sub>: de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.

De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

n: de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde, de ruwheidscoëfficiënt.

Bij een windreductiepercentage tot 95 zijn de waarden van de ruwheidscoëfficiënt:

- 140 voor een open gebied;
- 75 voor een ruw gebied;
- 50 voor een gesloten gebied;

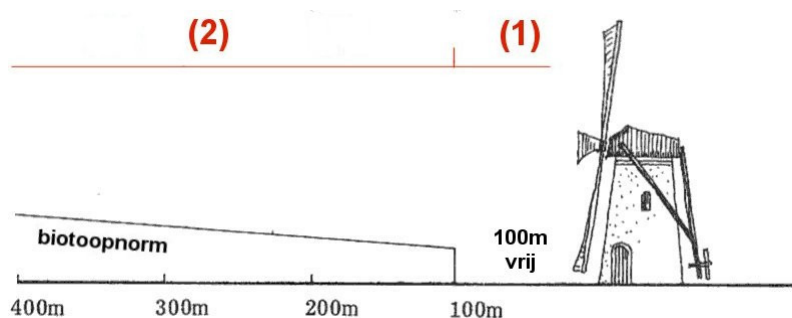
c: de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2; zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95%;

z: de askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen.

Voor de berekening van de toegestane hoogte van bouwwerken in het plangebied zijn de volgende constante waarden van belang:

- n: de ruwheidscoëfficiënt voor een gesloten gebied van 50;
- z: de askophoogte van 12,5 m;
- c: de windreductiecoëfficiënt van 0,2;

De bovenzijde van de molenbelt ligt op een hoogte van ca. 18,50 meter +NAP. Het overwegende maaiveld van het plangebied binnen de molenbiotoop varieert tussen de 8 en de 10 meter +NAP. Dit betekent dat de berekende hoogte op grond van de formule kan worden gecorrigeerd met het hoogteverschil tussen de onderkant van de wiek en het maaiveld binnen het plangebied (variërend tussen de ca. 8,5, en 10,5 m).



*Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de molenbiotoop (grondzeiler)*

Teneinde het bestemmingsplan af te stemmen op de Gelderse Molenverordening is de molenbiotoop als een dubbelbestemming op de plankaart opgenomen. Voor een toelichting op die bestemming wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

### **3.11 Natuur en ecologie**

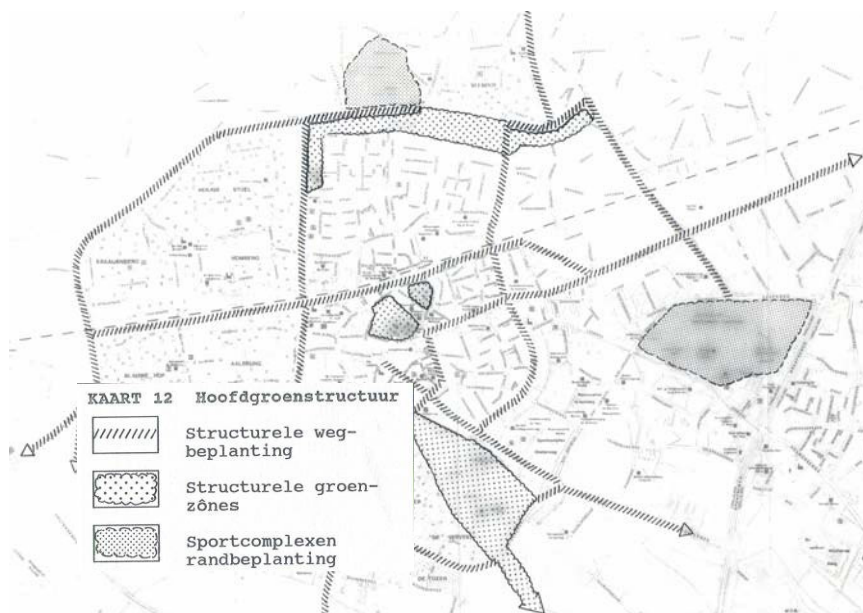
#### **3.11.1 Groenstructuurplan 1995**

Om de ecologische waarden in en om Wijchen te behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen en/of versterken, is het gewenst een ecologische structuur te realiseren. Dit is een netwerk van ruimtelijke eenheden en verbindingen waardoor bepaalde levensgemeenschappen zich in stand kunnen houden en/of zich uitbreiden. De ecologische structuur bestaat uit kerngebieden, verbindingzones (corridors) en stapstenen.

Bij het ontwikkelen van de stedelijke ecologische hoofdstructuur wordt uitgegaan van de volgende doelstelling: 'handhaven, versterken en ontwikkelen van de natuurwaarden in en om het stedelijk gebied van Wijchen door middel van het aangeven van ecologische kernen en verbindingzones hiertussen.

Oost-Wijchen grenst aan het buitengebied en kan aan de ecologische groenstructuur een bijdrage leveren door de barrièrewerking tussen stedelijk groen en buitengebied op te heffen. In bijgevoegde kopie van de ecologische hoofdstructuur is dan ook te zien dat de oevers langs het Oosterpark een belangrijke natte verbinding vormen. Ecologische kerngebieden vormen het Oosterpark alsmede het bosgebied tussen het

stedelijk groen en de bosgebieden op de rivierduinen in Alverna. De kansrijkheid om een bijdrage te leveren aan behoud en ontwikkeling van levensgemeenschappen is hoog.



In het bestemmingsplan Oost-Wijchen zijn de hierboven beschreven zones bestemd voor 'Groen'. Deze bestemming voorziet in de handhaving van de structurele groenvoorzieningen in het plangebied, waarmee een waarborg wordt gelegd voor de uitgangspunten uit het groenstructuurplan uit 1995.

### **3.11.2 Gebiedsbescherming**

Het plangebied is niet gelegen in gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingswetgebieden. Een nadere toetsing in dit verband is niet aan de orde.

#### **Vogel- en Habitatrichtlijn**

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal

beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

### **3.11.3 Ecologische hoofdstructuur**

In Nederland maken de Habitatrichtlijn geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Onderhavig plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### **3.11.4 Flora- en faunawet**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en planten-soorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

#### *Ontheffing*

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen

geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten in werking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om ingrijpende veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit, hoe strikter de regeling).

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

#### *De planlocatie*

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

### **3.12 Economische uitvoerbaarheid**

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

## **4 WIJZE VAN BESTEMMEN**

### **4.1 Plansystematiek**

#### **4.1.1 Algemeen**

#### **4.1.2 Algemeen**

Het bestemmingsplan Wijchen-Noord bestaat uit een plankkaart (bestaande uit een vijftal kaartbladen), voorschriften en een toelichting. De plankkaart en de voorschriften tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en voorschriften dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is overwegend aan te merken als een beheersplan. Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij het 'Handboek (Digitale) bestemmingsplannen Gelderland' van maart 2005. Hiermee sluit het plan tevens aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM.

Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw;

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen / dubbelbestemmingen). Dubbelbestemmingen kunnen meer dan een bestemming overlappen en hebben een aanduiding op de kaart: bijv. Archeologisch waardevol gebied); de dubbelbestemmingen vormen de primaire toets;
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanvoorschriften. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, spoorlijn, percelen, water en de kadastrale(eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de plankkaart aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanvoorschriften.

#### **4.1.3 De planvoorschriften**

De planvoorschriften zijn ondergebracht in vier paragrafen:

- Paragraaf I (inleidende bepalingen), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken;
- Paragraaf II (bestemmingsbepalingen), waarin per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften en eventueel vrijstellings/wijzigingsbevoegdheden of bevoegdheden tot het stellen van andere eisen worden gegeven;
- Paragraaf III (algemene bepalingen), waarin algemeen geldende gebruiks-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen en een aantal standaardbepalingen zijn opgenomen. In het kader van de gebruiksbeeping is de vrijstellingsmogelijkheid voor mantelzorg van belang. Daarnaast is in dit hoofdstuk tevens een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen. Een belangrijke bepaling vormt de regeling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages. Hierin worden de bestaande afwijkingen ten opzichte van in de bestemmingsregeling opgenomen eisen in overeenstemming met het plan verklaard;
- Paragraaf IV (overgangs- en slotbepalingen), waarin het overgangsrecht, procedurevoorschriften en een citeertitel zijn opgenomen.

#### **4.1.4 Bestemmings(vlak), bouwvlak en bouwperceel**

Belangrijke begrippen in het plan zijn de begrippen bestemming(svlak), bouwvlak en bouwperceel. Hoewel deze begrippen worden omschreven in artikel 1 van de voorschriften is enige toelichting op zijn plaats.

Een bestemming(svlak) is een aaneengesloten vlak op de plankaart, dat één en dezelfde bestemming heeft. De bij een bestemming behorende voorschriften gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming. Voor zover daarop uitzonderingen bestaan, wordt dat in de voorschriften uitdrukkelijk aangegeven.

In de meeste bestemmingsvlakken is op de plankaart is een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een nader begremsd gebied, waar gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen in de regel geen gebouwen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde. Slechts in enkele bestemmingen wordt daarop in beperkte vorm een uitzondering gemaakt, zoals in de bestemming "Wonen (W)" in verband met aanbouwen aan de voor- en zijkant, binnen de bestemming "Sport (S)" ter plaatse van de sportvelden en ten behoeve van fietsenstallingen e.d. binnen de bestemmingen "Maatschappelijk (M)".

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de voorschriften wordt het omschreven als "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan". In feite gaat het daarbij



om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak, maar hoeft daarmee niet samen te vallen. Met name in de bestemming "wonen" komen meerdere bouwpercelen binnen één bestemmingsvlak voor. Die bouwpercelen vallen in de regel samen met de feitelijke begrenzing van het erf. Waar die feitelijke begrenzing tevens de eigendomsgrens is, valt het bouwperceel samen met het kadastrale perceel.

#### **4.1.5** *Bouw- en gebruiksvoorschriften*

Bij elke bestemming zijn bouwvoorschriften gegeven. Daarnaast is een aantal algemene voorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de relevante begripsbepalingen en de meetvoorschriften in artikel 1 en 2 gaat het daarbij in het bijzonder om de artikelen 22 en 25.

Artikel 22 (bestaande afmetingen, afstanden en percentages) is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwvoorschriften toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwvoorschriften allerlei uitzonderingen en voorbeholden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de voorschriften ten goede komt.

Artikel 25 (anti-dubbeltelbepaling) is een standaardbepaling, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwpercelen en de grenzen van een bouwperceel dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouwmogelijkheden.

De gebruiksvoorschriften zijn ondergebracht in artikel 21, dat betrekking heeft op alle bestemmingen. Artikel 21.1 bepaalt, dat het verboden is gronden en daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Daarmee wordt bedoeld een gebruik in afwijking van de bij elke bestemming gegeven doeleindenomschrijving. Onder gebruiken wordt overigens mede verstaan "doen gebruiken", "laten gebruiken" en in "gebruik geven" (artikel 1. onder 62). Dit om de handhaafbaarheid van het algemene gebruiksverbod te waarborgen.

#### **4.1.6** *Ondergronds bouwen*

In artikel 26 is een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen. Voorschriften met betrekking tot maatvoering gelden ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de diepte

maximaal 5 m mag bedragen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.

Er mag alleen ondergronds worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is; in afwijking hiervan mag aanvullend maximaal 25m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd.

Binnen speciaal op de kaart aangegeven gebieden is eveneens ondergronds bouwen toegestaan. Deze gebieden hebben betrekking op een deel van het Meshallenterrein in verband met de hier gesitueerde parkeerkelder en de gronden waar bergbezinkbasins zijn gesitueerd ten behoeve van ondergrondse waterberging.

#### **4.1.7 Voorschriften in verband met de bestemmingen**

De voorschriften in verband met de bestemmingen kennen alle eenzelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende bepalingen:

- doeleinden;
- bouwen;

en, voor zover aanwezig:

- nadere-eisen.
- vrijstellingen;

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de doeleindenomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving (via de algemene gebruiksbepaling).

De vrijstellingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en geven het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van een specifiek voorschrift of nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen.

Wijzigingen zijn, voor zover het plan hierin voorziet, mogelijk op grond van artikel 11 WRO. Voor zover deze wijzigingen van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

## **4.2 De bestemmingen**

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde geplaatst. Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld.

### **Artikel 3 “Bedrijf (B)”**

Bestaande bedrijven, niet zijnde winkels, horecabedrijven of kantoren, zijn bestemd tot "bedrijven". Tevens is een agrarisch bedrijf aan de

Oosterweg eveneens in deze bestemming ondergebracht. Het betreft het huiskavel van een bestaand akkerbouwbedrijf dat zijn gronden elders heeft.

Voor wat betreft de toegestane bedrijfstypen wordt in de doeleindenomschrijving bestaande bedrijven specifiek bestemd door middel van een subbestemming, welke met een lettercode op de plankaart is aangegeven. Via een vrijstelling is een algemene regeling voor toelating van andere bedrijfstypen opgenomen. Daartoe is gebruik gemaakt van een zogenaamde staat van bedrijfsactiviteiten, welke als bijlage bij de voorschriften is bijgevoegd.

De staat van bedrijfsactiviteiten is ontleend aan de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2001. Ten opzichte van de zeer uitgebreide VNG-lijst is de staat van bedrijfsactiviteiten op onderdelen aangepast en ingekort. Uitsluitend bedrijven behorende tot de lichte milieucategorieën 1 en 2 zijn erin opgenomen. Voorts is de VNG-lijst opgeschoond voor wat betreft bedrijven die planologisch niet thuishoren in een woongebied als Oost-Wijchen. Detailhandel, agrarische bedrijvigheid en bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zijn geschrapt. De staat van bedrijfsactiviteiten heeft een statisch karakter en vormt geen uitputtende lijst met alle mogelijke en aanvaardbare bedrijfstypen. Daarom is een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders in de voorschriften opgenomen, waarmee bedrijven kunnen worden toegelaten die milieuhygiënisch vergelijkbaar zijn met bedrijven behorende tot milieucategorie 1 of 2.

De tweedeling in het voorschrift (een specifieke subbestemming en een algemene regeling, via vrijstelling op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten) is ingegeven vanuit de gedachte dat de tot "bedrijven" bestemde bedrijven feitelijk thuishoren op een bedrijventerrein, maar vanwege hun bestaande rechten aanspraak kunnen maken op een positieve bestemming. Daarom zijn bestaande rechten gerespecteerd en specifiek positief bestemd, maar is tevens een regeling opgenomen die de mogelijkheid biedt voor hervestiging van bedrijven die behoren tot milieucategorie 1 of 2 en daarmee inpasbaar zijn in een woonwijk. Detailhandel is niet toegestaan behoudens ter plaatse van het garagebedrijf aan de Nieuweweg, specifiek ten behoeve van deze functie.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht. Binnen de bouwvlakken is maatvoering opgenomen. Het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart een ander percentage is opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning (bw) is een bedrijfswoning toegestaan. Hiervoor is een maximale inhoudsmaat gegeven in de voorschriften.

Ook hier zijn bouwvlakken opgenomen met de daarbij behorende maatvoering. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Op grond van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om ter plaaste van het kappersbedrijf aan de Kasteellaan en het poeliersbedrijf aan de Esdoornstraat de bestemming om te zetten naar wonen.

#### **Artikel 4 “Detailhandel (DH)”**

Bestaande winkelfuncties zijn onder deze bestemming gebracht. Naast de winkels zijn de aanwezige (boven)woningen positief bestemd. Binnen de bestemming is tevens zakelijke dienstverlening toegestaan. Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de plankaart in de hieraan gekoppelde categorie. Voor de woningen is de regeling opgenomen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, analoog aan de bestemming “Wonen (W)”.

Op de plankaart zijn bouwvlakken opgenomen met de daarbij behorende maatvoering. Deels mogen, via een vrijstelling, aan- uit- en bijgebouwen ten behoeve van woningen buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Via een wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend de woonfunctie worden uitgeoefend, middels een omzetting van de bestemming naar “Wonen (W)”. Dit mag echter geen vermeerdering van het aantal woningen tot gevolg hebben.

#### **Artikel 5 “Groen (G)”**

De in het plangebied aanwezige groengebieden die door de gemeente zijn aangemerkt als structureel groen zijn bestemd tot "Groen (G)". Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel, waaronder markante bomenlanen en overig groen langs belangrijke wegen in het plangebied, parken en de groene aders die langzaamverkeersverbindingen vormen.

De gronden binnen de bestemming zijn, naast plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, eveneens bestemd voor water, paden e.d, speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, geluidwering en beeldende kunst, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's, bergbezinkbasins) en tuinen.

Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan; de wat grotere voorzieningen en de hondenuitlaatplaatsen zijn specifiek bestemd via een aanduiding op de plankaart.

De bestemming kent een regeling voor het oprichten van kleine gebouwen, met een aparte regeling voor de op de plankaart aangeduide

jongerenontmoetingsplaats en nutsvoorzieningen. Daarnaast worden eisen gesteld aan de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Via een vrijstelling is het mogelijk om binnen de bestemming op andere locaties (grotere) speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen toe te staan, alsmede voor de realisatie van jongerenontmoetingsplaatsen (jop) op andere locaties binnen de bestemming groen in het plangebied.

Voor gronden in het Oosterpark, nader aangeduid op de plankaart, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van de doortrekking van de Meerdreef naar de Zuiderdreef. De realisatie van dit weggedeelte was al mogelijk op grond van vigerend beleid.

#### **Artikel 6 “Horeca (H)”**

Het horecabedrijf aan de Acaciastraat heeft deze bestemming. Voor de horecavoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt in categorieën, waarbij met name de uitstraling naar de omgeving van belang is. De horecabedrijven zijn ingedeeld in de categorieën waar ze nu toe behoren. Voor de locatie aan de Acaciastraat geldt dat horecabedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan (h2).

De categorieën worden nader verklaard in artikel 1 onder de definitie “horecabedrijf”. Uitgangspunt hierbij is de mate van impact van deze bedrijven op hun omgeving.

Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen met de daarbij behorende maatvoering. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde. Voor bovenwoningen is een aanduiding “wb” opgenomen. Voor de woningen is de regeling opgenomen voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, analoog aan de bestemming “Wonen (W)”.

Via een wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend de woonfunctie worden uitgeoefend, middels een omzetting van de bestemming naar “Wonen (W)”. Dit mag echter geen vermeerdering van het aantal woningen tot gevolg hebben.

#### **Artikel 7 “Kantoor (K)”**

Binnen het plangebied bevindt zich één zelfstandige kantoorvestiging aan de Grootvenseweg. Naast kantoor zijn hier maatschappelijke doeleinden en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. De begrippen zijn in artikel 1 van de voorschriften gedefinieerd. Op de plankaart is een bouwvlak opgenomen met de daarbij behorende maatvoering. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde. Binnen de bestemming is de woonfunctie niet toegestaan.

#### **Artikel 8 “Maatschappelijk (M)”**

Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of

openbaar bestuur. De begraafplaats is specifiek aangeduid. Deze is tevens aangemerkt als gemeentelijk monument en heeft uit dien hoofde een beschermde status. De zendmast aan de Oosterweg bij de Wijchense omroep is specifiek aangeduid.

Ook binnen deze bestemming mag gebouwd worden binnen het bouwvlak. De goot- en de (nok)hoogte zijn op de plankaart aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart een ander percentage is aangegeven.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een specifieke maatvoering.

#### Vrijstellingen

Via een vrijstelling is het mogelijk om binnen de bestemming buiten het bouwvlak kleine gebouwtjes op te richten fietsenstallingen en materiaalbergingen.

#### **Artikel 9 “Recreatie –Volkstuinen (R-V)”**

Dit betreft de gronden welke worden gebruikt voor het (recreatief) kweken van onder meer siergewassen. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouw zijnde.

Via vrijstelling is het mogelijk deze gebouwen te vervangen door één gemeenschappelijk te gebruiken gebouw met een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> en een hoogte van 4 m, bedoeld voor met name het opbergen van tuingereedschap.

#### **Artikel 10 “Sport (S)”**

De sportparken De Wijchert en Ringlaan/Oosterweg zijn bestemd tot "sportterrein". De bestemming is grotendeels ontleend aan het vigerende bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de sportcomplexen redelijk globaal zijn bestemd. Alleen voor clubgebouwen, kleedgebouwen, kantines en tribunes zijn bouwvlakken aangegeven op de plankaart. De goot- en de (nok)hoogte zijn op de plankaart aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart een ander percentage is aangegeven. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een specifieke maatvoering.

Overige gebouwen en gebouwtjes zijn binnen de gehele bestemming toegestaan, met een in de voorschriften aangegeven maximum. Het gaat daarbij met name om materiaalbergingen e.d. Aan de voorschriften is een nadere-eisenregeling toegevoegd waarmee zonodig nadere eisen gesteld kunnen worden aan de situering en de afmetingen van deze overige gebouwen en gebouwtjes buiten de bouwvlakken. De zendmast bij de entree van het sportpark aan de Havenweg is specifiek aangeduid.

Voor het sportpark aan de Oosterweg is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het terrein her in te kunnen richten ten behoeve van de realisatie van de voorzieningencampus, waartoe onder andere ook de school en het Mozaïek behoort (zie bestemming maatschappelijk). De

wijzigingsbevoegdheid voorziet met name in de realisatie van gebouwde sportvoorzieningen buiten het bouwvlak in de vorm van onder andere een sporthal, clubgebouwen en kleedruimtes, fietsenbergingen e.d., alsmede maatschappelijke voorzieningen. Al de overige voorzieningen zoals het aanleggen van sportvelden, parkeervoorzieningen en ontsluiting zijn al mogelijk op grond van de doeleindenomschrijving van de bestemming. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gekoppeld, waaronder een afstemming met de diverse milieukundige aspecten.

#### **Artikel 11 “Verkeer - Autoboxen (V-A)”**

Autoboxen, die specifiek als zodanig zijn gebouwd en daarom niet zijn aan te merken als "normale" bijgebouwen, zijn bestemd tot "Verkeer - Autoboxen V-A". Vanwege het openbare karakter van de ontsluitende terreinen is voor deze functie aansluiting gezocht bij de bestemming “Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V)”.

Omdat een mogelijk bouwvlak samenvalt met de bestemmingsbegrenzing is hier geen bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming mag worden gebouwd binnen de aangegeven maatvoering.

#### **Artikel 12 “Verkeer en verblijf (VV)”**

Binnen deze bestemming zijn de verblijfsgebieden, waarbinnen zich tevens de verkeersafwikkeling binnen het plangebied plaatsvindt, geregeld. Naast wegen, voet- en fietspaden vallen hieronder eveneens parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten alsmede tuinen, water(lopen) en beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's).

De binnen deze bestemming met “groen” aangeduide gebieden zijn bestemd voor groen (met bijbehorende voorzieningen). Via een vrijstelling kan onder voorwaarden de verkeers- en parkeerfunctie worden toegestaan. Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan.

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming (nutsvoorzieningen,abri's e.d. en bouwwerken geen gebouwen zijnde).

Via een vrijstelling is het mogelijk om binnen de bestemming op andere locaties (grotere) speelvoorzieningen toe te staan.

#### **Artikel 13 “Water (WA)”**

Deze bestemming regelt het water in het zuidelijk plangebied, het Wijchens Meer, die tevens de functie van A-watergang vervult, alsmede de overige A-watergangen in het plangebied.

## Artikel 14 “Wonen (W)”

### 4.2.1 Woningtypen

De in het plangebied voorkomende woningen vallen onder deze bestemming. Omdat in het plangebied diverse typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een nader onderscheid in de volgende woningtypen gemaakt.

- HV en LV vrijstaande woningen.  
De V staat hierbij voor ‘Vrijstaand’, en de H voor ‘Hoog’, waarbij het kenmerk in bouwtechnische zin doorgaans overeenkomt met twee lagen met een kap. De L staat voor ‘Laag’. In de voorschriften zijn bouwbepalingen opgenomen voor de situering van het hoofdgebouw op het perceel. Aan de H en L zijn bouwbepalingen gekoppeld, daarover hierna meer;
- HO en LO vrijstaande en dubbele woningen.  
Vrijstaande en dubbele woningen geven in samenhang nog altijd een open bebouwing te zien. De letter O staat daarom voor ‘Open bebouwing’. In de voorschriften zijn bouwbepalingen opgenomen voor de situering van het hoofdgebouw op het perceel. De letters H en L zijn hiervoor al beschreven;
- HG en LG minimaal drie aaneengebouwde woningen.  
Het aaneen bouwen van meerdere woningen leidt tot een gesloten straatbeeld. De G staat voor ‘Gesloten’. In de voorschriften zijn bouwbepalingen opgenomen voor de situering van het hoofdgebouw op het perceel. De letters H en L zijn hiervoor al beschreven;
- HH gestapelde woningen.  
Bij gestapelde woningen wonen meerdere huishoudens boven elkaar. Zo ga je de hoogte in (de 2<sup>e</sup> H staat voor ‘hoogbouw’). De 1<sup>e</sup> H staat hier eveneens voor het begrip ‘Hoog’, maar overstijgt hier doorgaans het karakter van twee lagen met een kap.  
Appartementencomplexen en flats passen in deze categorie.  
Hoogbouw is niet altijd erg hoog, het kan ook slechts 10 m hoog zijn;
- HM meervoudige woningen.  
Meervoudige woningen zijn feitelijk ook gestapelde woningen, maar de uiterlijke verschijningsvorm komt overeen met ‘gewone’ woningen. Vandaar een eigen categorie. De M staat hierbij voor ‘meervoudig’;

Een aparte categorie zijn de villawoningen aan de Kasteellaan (VV). Deze woningen komen zowel vrijstaand en in de vorm van dubbele woningen voor. De aparte categorie is gekozen omdat hier, in afwijking van de andere categorieën, de bestaande goot- en nokhoogte vastgelegd in verband met de bescherming van het behoudenswaardige karakteristieke beeld van dit deel van de Kasteellaan. Voorts zijn hier aanbouwen aan de voorzijde buiten het bouwvlak niet mogelijk.



In de planvoorschriften zijn de aan de diverse woningcategorieën de volgende maximale goot- en nokhoogten gekoppeld.

<b>Categorie</b>	<b>Goothoogte</b>	<b>(nok)Hoogte</b>
	<b>maximaal</b>	<b>maximaal</b>
HV, HO, HG, HM	6 m	9m
HO3, HG3	6 m	6 m
	en respectievelijk 9 m	en respectievelijk 9 m
	over maximaal 50 %	over maximaal 50 %
	van de bebouwde	van de bebouwde
	oppervlakte van de	oppervlakte van de
	woning	woning
LV, LO, LG,	3,5 m	8 m
VV	bestaand	bestaand

Daarnaast zijn in de voorschriften de maximale breedtes van de voorgevel voor de onderscheiden woningcategorieën vastgelegd. Dit om te voorkomen dat op zeer grote percelen onbeperkte uitbreidingen van hoofdgebouwen kunnen plaatsvinden.

De woningtypen zijn op de plankaart aangegeven. Indien in een bestemmingsvlak meerdere woningtypen voorkomen, wordt het bestemmingsvlak door middel van een scheidingslijn opgedeeld (bestemmingsvlakdeel).

Het aantal woningen dat is toegestaan is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten, behoudens waar dit uitdrukkelijk is toegestaan.

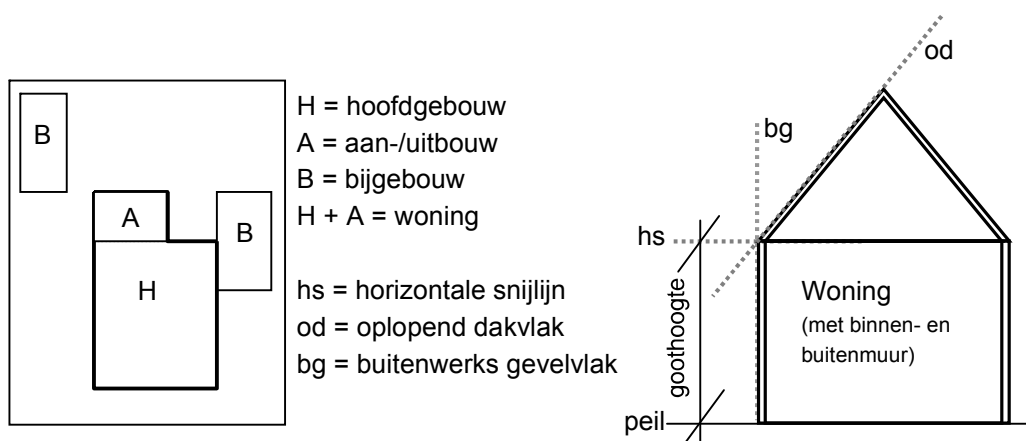
#### **4.2.2 Hoofdgebouw, aan- en/of uitbouw, bijgebouw**

Aan elke woning mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd. Ook vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De bouwvoorschriften van de bestemming "Wonen W" bieden hiervoor een vrij gedetailleerde regeling, die moet voorkomen dat stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan. De aan- en bijgebouwenregeling is afgestemd op de gewijzigde Woningwet en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Ook heeft een afstemming plaatsgevonden met het vastgestelde gemeentelijke beleid voor vrijstellingen ingevolge artikel 19 lid 3 WRO. Afstemming met de nieuwe Woningwet en het artikel 19 beleid is wenselijk om in de praktijk toepassings- en interpretatieproblemen te voorkomen.

Allereerst wordt binnen de bestemming "Wonen W" een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de voorschriften omschreven. Het hoofdgebouw is het gebouw dat op een bouwperceel

door zijn constructie en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Het gaat met andere woorden om de hoofdmasse van de woning. Een aan- of uitbouw behoort niet tot het hoofdgebouw en wordt omschreven als: "een aan een woning aangebouwd gebouw, dat een voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning vormt". Aan- en uitbouwen maken derhalve functioneel wel onderdeel uit van de woning, maar zijn bouwkundig als een uitbreiding daarvan te onderscheiden. Onder bijgebouwen ten slotte worden begrepen vrijstaande of aangebouwde gebouwen, die niet voor bewoning zijn bestemd, maar die wel een functionele eenheid met de woning vormen. Bedoeld worden vrijstaande of aangebouwde garages, bergruimtes e.d.

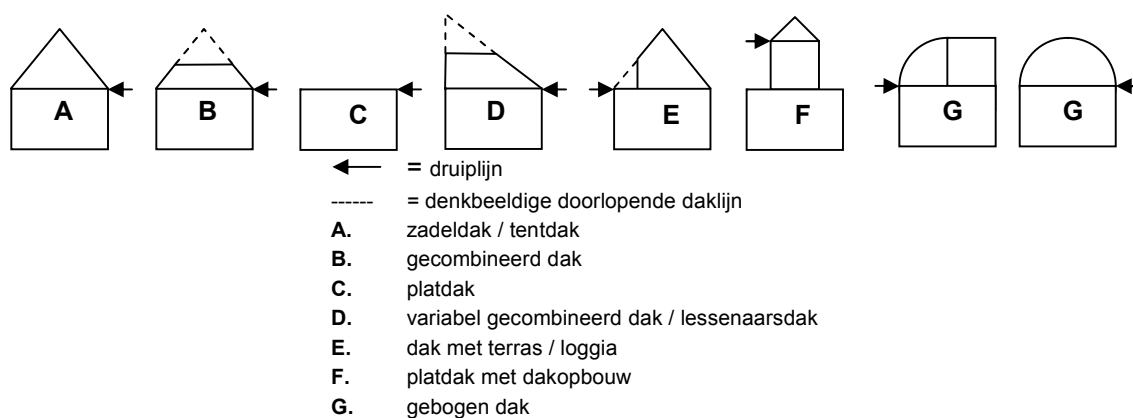
In de hierna volgende figuur wordt een en ander schematisch weergegeven.



*Schematische weergave woning met hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bepaling gothoogte*

In deze figuur is ook schematisch aangegeven hoe de gothoogte dient te worden bepaald. De snijlijn (druiplijn) van het dakvlak en de kap zijn hierbij bepalend. In de wijze van meten is de druiplijn bij de verschillende daktoepassingen in beeld gebracht.

De nadere bepaling van de druiplijn zoals opgenomen in artikel 2 van de voorschriften



Los van de regeling voor ondergeschikte aanbouwen aan de voorgevel (erkers e.d.) zijn er locaties voor bijgebouwen aangegeven buiten het bouwvlak waar deze bijgebouwen toch positief worden bestemd.

#### 4.2.3 **Bouwvoorschriften**

De bestemming bevat bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Van belang is echter om tevens te wijzen op artikel 22, waaruit volgt dat wanneer bestaande afmetingen afwijken van datgene, wat is toegestaan in artikel 14, die bestaande afmetingen als maximum dan wel minimum gelden.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in alle gevallen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn moet worden gesitueerd en zelfs voor een deel hierin moet worden gebouwd. Voor de in het plan onderscheiden woningcategorieën is de maximale breedte van de voorgevel bepaald.

Daarnaast is voor hoofdgebouwen de horizontale diepte (afstand tussen voor- en achtergevel) gemeten vanaf de voorgevelrooilijn gefixeerd op de achtergevelrooilijn. De achtergevelrooilijn betreft in dit geval de denkbeeldige lijn of het verlengde daarvan in de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Als het oorspronkelijke hoofdgebouw kan worden aangemerkt het hoofdgebouw zoals dit in eerste instantie is gebouwd. Aan de hand van de destijds verleende bouwvergunning kan dat veelal worden bepaald.

Bij het meten op de kaart dient uit te worden gegaan van het hart van de begrenzing van het bouwvlak c.q. voorgevelrooilijn (zie ook wijze van meten, artikel 2 van de voorschriften).

Tevens is de dakhelling alsmede een afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel vastgelegd. De goot- en de (nok)hoogten zijn eerder besproken. Met de maatvoerings- en de situeringseisen zijn de locatie en afmetingen van hoofdgebouwen gefixeerd.

Aan- en uitbouwen zijn zowel voor de voorgevelrooilijn (en dus buiten het bouwvlak) als achter de voorgevelrooilijn toegestaan. Vóór de voorgevelrooilijn gaat het echter uitsluitend om kleine aan- en uitbouwen in de vorm van erkers of daarmee gelijk te stellen uitbouwen, alsmede een gebouwtje ten behoeve van de stalling van een scootmobiel voor minder validen. De vrij gedetailleerde bouwvoorschriften voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zoveel mogelijk afgestemd op het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en op het gemeentelijke artikel 19 lid 3 WRO beleid.

Daarnaast is er een carport-regeling opgenomen en een regeling voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, met nader in de voorschriften omschreven maatvoeringseisen.

#### **4.2.4 Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten en kantoren/praktijkruimten**

Aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn in de voorschriften toegestaan overeenkomstig het beschreven beleid. Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan in de doeleindenomschrijving; aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten alleen met vrijstelling, vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkende werking. Voor percelen waar kantoor en/of praktijkruimten zijn toegestaan die het aan huis verbonden karakter overschrijden is een specifieke aanduiding (Kp) op de kaart opgenomen, met een koppeling naar een regeling in de voorschriften. In afwijking van bovenstaande regelingen is een opslagactiviteit in een bestaande loods op een achterperceel aan de Oosterweg specifiek geregeld.

#### **4.2.5 Vrijstellingen**

Naast de hiervoor genoemde vrijstelling voor de vestiging van een aan huis verbonden bedrijf bevat de bestemming nog de volgende vrijstellingen ten behoeve van:

- het uitbreiden van het hoofdgebouw ;
- het toestaan van aan- uit en/of bijgebouwen buiten het bouwvlak op het zijerf;
- het toestaan van een andere dakhelling
- het vergroten van de goot- en/of de (nok)hoogte van de hoofdgebouwen in de aangegeven categorieën;
- toestaan van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen uit een oogpunt van mantelzorg.

Aan de genoemde vrijstelling zijn voorwaarden gekoppeld.

#### **4.2.6 Wijziging**

Via een planwijziging is het mogelijk om woningen in een andere categorie toe te staan.

De wijziging kan bijvoorbeeld worden toegepast indien een woning door een (stedenbouwkundig) aanvaardbare wijziging in een bouwplan niet langer zou passen binnen de aangeduide categorie.

De verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving en mogen geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

Daarnaast er geen toename plaats vinden van het aantal woningen op het bouwperceel en mag er geen onevenredige aantasting plaats vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en mogen de belangen van derden worden niet onevenredig worden geschaad en mogen het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast.

#### **4.2.7 Mantelzorg**

De bestemming wonen biedt in combinatie met de algemene gebruiksbeplanning (paragraaf 'Algemene bepalingen') mogelijkheden voor mantelzorg. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld voor een bejaarde ouder of een gehandicapt kind te zorgen door middel van een directe zorgrelatie vanuit de woning.

De bestemming geeft een vrijstellingsmogelijkheid aan het college voor het toestaan van een afhankelijke woonruimte, in een (gedeelte van een) aan- of bijgebouw ten behoeve van de huisvesting uit een oogpunt van mantelzorg. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De maximale oppervlakte van een afhankelijke woonruimte bedraagt 75m<sup>2</sup>.

De algemene gebruiksbeplanning regelt wanneer van de in de bestemming wonen genoemde vrijstelling gebruik kan worden gemaakt.

Als voorwaarden worden gesteld dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

Noodzaak wordt geacht aanwezig te zijn als het bejaarde ouders betreft (> 70 jaar) of wanneer een medische verklaring van de huisarts van de zorgbehoevende wordt overgelegd waaruit een zorgbehoefte blijkt.

Zoveel mogelijk moet voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing op het perceel. De vrijstelling kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (algemene gebruiksbeplanning) maar kan ook worden gecombineerd met het bouwen voor mantelzorg, boven de op grond van de bestemmingsplanregeling toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen (vrijstelling in de bestemming wonen).

De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan worden overschreden met 25 m<sup>2</sup>. Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden vergroot naar maximaal 75 m<sup>2</sup>.

Voor zover het bestemmingsplan al voorziet in de bovengenoemde oppervlakte (reeds bestaand of al mogelijk op grond van de bestemmingsplanregeling) dient van deze mogelijkheid gebruik te worden gemaakt en is enkel een vrijstelling van het gebruik noodzakelijk (gebruiksbeplanning).

Vrijstelling wordt alleen verleend als een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente, waarin wordt bevestigd dat binnen 1 maand nadat de reden voor de verlening van de vrijstelling niet meer aanwezig is hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan het gemeentebestuur; tevens dat dan binnen 3 maanden de afhankelijke woning voor bewoning ongeschikt wordt gemaakt na intrekking van de vrijstelling op basis van de hierop betrekking hebbende bepaling uit de algemene gebruiksbeplanning.

#### **Artikel 15 “Woongebied-Uit te werken (WG-U)”**

Deze bestemming is toegekend aan de inbreidingslocatie aan de Acaciastraat. Het betreft hier een nader uit te werken bestemming als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitwerkingsregels zijn in het planvoorschrift opgenomen. Zolang er geen uitwerkingsplan van kracht is geworden, mag er niet worden gebouwd (voorlopig bouwverbod). Hiervan kan vrijstelling worden verleend, mits GS vooraf een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

#### **Artikel 16 “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)”**

De gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde, alsmede de bekende archeologische vindplaatsen en voor zover aanwezig archeologische monumenten, zijn op de plankaart aangewezen als dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied’. De bestemming is uitgesplitst in ‘archeologisch gebied (hoge waarde)’ (waardevolle gebieden en monumenten) en het ‘archeologisch verwachtingsgebied’. De beide begrippen zijn verklaard in artikel 1. Voor het ‘archeologisch gebied (hoge waarde)’ geldt een strengere planologische regeling dan voor de rest van de dubbelbestemming. Dit gebied is van toepassing op:

- de AMK terreinen met een zone van 50 m rondom;
- de vindplaatsen met een zone van 50 m rondom;
- de in deze toelichting specifiek beschreven gebieden op grond waarvan hieraan een hoge (verwachtings)waarde is toegekend. De archeologische gebieden met de hoge waarden zijn binnen de dubbelbestemming specifiek aangeduid.

Binnen de bestemming mag tot 60 m<sup>2</sup> zonder vrijstelling worden gebouwd; voor de gebieden aangeduid ‘archeologisch gebied (hoge waarde)’ mag 30 m<sup>2</sup> zonder vrijstelling worden gebouwd. Daarboven mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming tenzij

voldaan wordt aan een aantal specifieke voorwaarden waaronder het verrichten van archeologisch onderzoek.

Vrijstelling kan worden verleend om toch te bouwen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval een aantal voorschriften worden verbonden.

Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht bij een oppervlakte groter dan 30m<sup>2</sup> c.q. 60 m<sup>2</sup>. Onder nader, in de voorschriften omschreven voorwaarden is geen aanlegvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden. Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen.

Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden.

#### **Artikel 17 “Leidingen (dubbelbestemming)”**

De bestemming leidingzone regelt de planologische bescherming van de in het plangebied voorkomende riooltransportleiding. Voor deze bestemmingen is een aanlegvergunning of een vrijstellingbevoegdheid van toepassing.

#### **Artikel 18 “Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)”**

De molenbiotoop rond de molen aan de Baron d' Osystraat is als een dubbelbestemming op de plankaart aangegeven. Binnen de dubbelbestemming gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken. Daartoe is de rekenformule, zoals weergegeven in paragraaf 3.10.3 van deze toelichting, vertaald naar een bouwvoorschrift. Dit bouwvoorschrift heeft voorrang boven de bouwvoorschriften bij de onderliggende bestemmingen. Alleen wanneer de maximaal toegestane hoogte volgens die onderliggende bestemming lager is dan de toegestane hoogte volgens de rekenformule, blijft de maximale hoogte volgens de onderliggende bestemming gelden. Verder geldt dat de rekenformule niet van toepassing is op bouwwerken lager dan 8 meter (zijnde de hoogte van de belt waarop de molen staat).

De dubbelbestemming kent een vrijstellingsbevoegdheid. Vrijstelling kan worden verleend voor een grotere hoogte dan volgens de rekenformule is toegestaan indien dat niet leidt tot een onevenredige belemmering van de

functie van de molen als werktuig of voor de waarde van de molen als beeldbepalend element. Vrijstelling kan bijvoorbeeld worden verleend indien het op te richten bouwwerk achter reeds bestaande hogere gebouwen wordt gesitueerd.

#### **Artikel 19 “Waardevolle bomen (dubbelbestemming)”**

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal waardevolle bomen die een planologische bescherming behoeven.

In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin wordt geregeld welke werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

#### **Artikel 20 “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)”**

Ten behoeve van het mogelijk onderhoud van de A-watrgang zijn de gronden langs het meer met een breedte van 4 m primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden.

De gronden binnen het plangebied, voor zover gelegen direct langs het Wijchens Meer zijn niet bestemd voor waterstaatsdoeleinden. Het Wijchens Meer heeft slechts ten dele de functie van A-watrgang; er wordt vanuit gegaan dat onderhoud aan de oevers plaats kan vinden vanuit de groenbestemming en vanwege de breedte van De Meer, vanaf het water.

### **4.3 Overige regelingen**

#### **4.3.1 Antenne-installaties**

In paragraaf 2.6.6 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van antenneopstelpunten en –masten beschreven. Dit beleid is in de voorschriften vertaald naar een algemene vrijstellingsbevoegdheid in artikel 23 sub e (voor antenne-opstelpunten) en een wijzigingsbevoegdheid in artikel 24 (voor antennemasten). De voorwaarden voor vrijstelling respectievelijk wijziging zijn ontleend aan het beschreven beleid, dat is goedgekeurd door G.S.

#### **4.3.2 Prostitutiebedrijven**

De vestiging van prostitutiebedrijven in het plangebied is door middel van een algemeen gebruiksverbod in artikel 21 uitgesloten.



## **5 PROCEDURE**

### **5.1 Inspraak**

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 februari 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen en is op 21 februari 2005 een inspraakbijeenkomst gehouden. Gedurende de inspraaktermijn zijn er geen schriftelijke reacties ingediend.

Op de inspraakbijeenkomst waren geen belangstellenden aanwezig.

### **5.2 Overleg**

In een brief van 16 maart 2005 heeft de Inspectie te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

In een brief van 17 februari 2005 heeft de NS te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

In een brief van 17 mei 2005 heeft de Provincie de volgende opmerkingen gemaakt.

De paragraaf Haalbaarheid van het plan met daarin met name het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid verwoord is aangevuld. Het groen in de oostzijde van het gebied is binnen de bestemming 'Groen', specifiek voor bos bestemd.

De opmerking over geluidhinder is inmiddels achterhaald.

De concrete opmerkingen van het waterschap die ook in deze brief waren verwoord zijn verwerkt. Wat betreft de algemene opmerkingen: bij kleine ontwikkelingen gaat het om beperkte uitbreiding van bestaande bebouwing, aan- en bijgebouwen e.d. Met een grote mate van flexibiliteit wordt bedoeld dat binnen de bestemming 'Verkeer' de aanleg van o.a. waterlopen ook mogelijk is. Binnen de bestemming Groen zijn nu ook waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk gemaakt.