

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4.	Afwijkingen met vigerende plannen	5
1.5.	Opzet van het bestemmingsplan.....	7
2.	HET PLAN.....	8
2.1.	Historie plangebied	8
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	8
2.3.	Functionele structuur.....	10
2.4.	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie.....	10
3.	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	16
3.1.	Rijksbeleid.....	16
3.2.	Provinciaal beleid	17
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	18
3.4.	Milieu	19
3.5.	Luchtkwaliteit.....	21
3.6.	Externe veiligheid.....	23
3.7.	Waterhuishouding	27
3.8.	Archeologie	32
3.9.	Monumenten	37
3.10.	Natuur en ecologie	37
3.11.	Economische uitvoerbaarheid.....	40
4.	WIJZE VAN BESTEMMEN	41
4.1.	Plansystematiek	41
4.2.	De bestemmingen	45
4.3.	Overige regelingen	57
5.	PROCEDURE.....	58
5.1.	Inspraak	58
5.2.	Overleg	59
5.3.	Aanpassingen plan.....	59

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

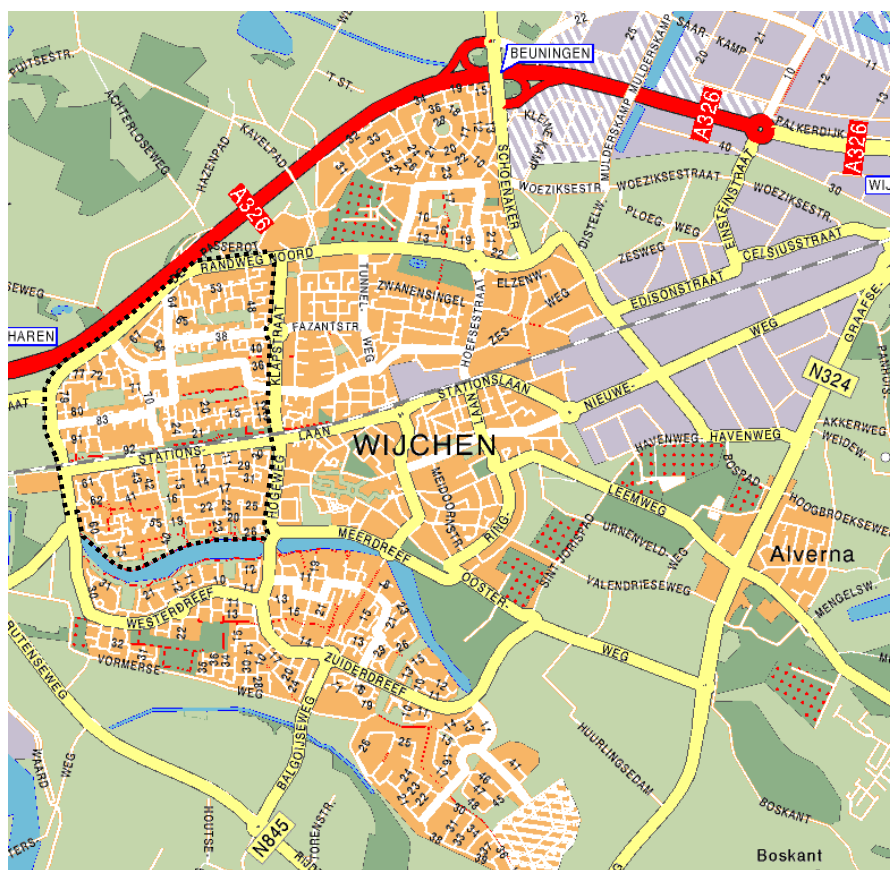
De gemeente Wijchen heeft besloten de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Wijchen en de kleine kernen te actualiseren door middel van een integrale herziening, vertaald in separate bestemmingsplannen. Aanleiding hiertoe is dat een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen voor de gemeente 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 voorliggende bestemmingsplan Wijchen-West is een van de plannen die in het kader van het actualisatieproject worden gemaakt. Voor alle te actualiseren bestemmingsplannen wordt een nagenoeg gelijklopende systematiek gehanteerd. Met deze herziening wordt dan ook uniformiteit in de voorschriften en wijze van bestemmen aangebracht.

Het bestemmingsplan Wijchen-West is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden in principe 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, waaronder het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Wijchen en ligt ingeklemd tussen het centrum aan de oostzijde en het landelijk gebied aan de westzijde. Aan de noordzijde vormt de Randweg Noord de begrenzing; aan de zuidzijde het water van het Wijchens Meer. Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door de Hogeweg/Klapstraat en aan de westzijde Westerdreef/Randweg Noord. De afbeelding op de volgende pagina geeft de ligging en begrenzing van het plangebied aan. De buurten Heilige Stoel, Homberg, Kraaienberg, Blauwe Hof en Aalsburg maken volledig deel uit van het plangebied.



Ligging en begrenzing (indicatief) plangebied

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Achterlo, Goedgekeurd 16 februari 1994 (nr. RG 93.75731)
- Bestemmingsplan Wijchen West, goedgekeurd 25 november 1991 (nr. RG 91.55715-RWG/95208)

Voorliggend plan herzielt 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 te weten:

- Woondoeleinden;
- Groenvoorzieningen;
- Maatschappelijke doeleinden;
- Verkeersdoeleinden en,
- Spoorwegdoeleinden.

De bestemming woondoeleinden is de belangrijkste bestemming in deze plannen. Binnen deze bestemming zijn naast het wonen, de buurt- en de woonstraten en de groen en de speelvoorzieningen geregeld. De planregeling gaat uit van de handhaving van de status quo. Toegestaan zijn woningen in twee bouwlagen behoudens ter plaats van de op de kaart aangegeven locaties waar lage woningen zijn. Woningen met een afwijkende maatvoering (flatjes) zijn binnen een bouwgrens gevat waarbinnen de hier specifieke maatvoering geldt. De bestaande hoofdgebouwen zijn gefixeerd op hun huidige omvang. Voor de bijgebouwen (al dan niet vrijstaand) is een aparte regeling opgenomen. Daar waar bijgebouwen zich aan de voorzijde bevinden geldt een beperkt regiem voor de achterzijde. De garageboxen zijn onderdeel van deze bestemming.

Binnen de bestemming groenvoorzieningen zijn de wijkgroenvoorzieningen vastgelegd, bijbehorend zijn de langzaamverkeersverbindingen, de speelvoorzieningen en de dierenweide. Deze groenvoorzieningen vormen de groene hoofddraggers van de wijk. Gestreefd wordt naar het behoud van de hierbinnen aanwezige voorzieningen.

De bestemming maatschappelijke doeleinden regelt de detailhandel, sport- en onderwijsdoeleinden, religieuze en sociaal culturele doeleinden, kantoordeleinden voor kleinschalige voorzieningen en voorts verkeer en parkeren en groen en speelvoorzieningen.

De bestemmingen verkeersdoeleinden regelt de Randweg en de Stationslaan; de bestemming spoorwegdoeleinden het spoorlijntraject binnen de plangrenzen.

1.4. Afwijkingen met vigerende plannen

Het nieuwe bestemmingsplan Wijchen West is evenals de vigerende bestemmingsplannen conserverend van opzet. Het plan Wijchen West onderscheidt zich door een meer gedifferentieerde regeling waarbij de bestaande functies in de volgende bestemmingen zijn opgesplitst.

Wonen

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

Wonen, bijzondere woondoeleinden.

Binnen deze bestemming is een complex voor zorgverlening in groepsverband geregeld dat voorheen onderdeel was van de bestemming maatschappelijke doeleinden, maar vanwege het specifieke woonkarakter een woonbestemming heeft gekregen.

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 de fitnesscentrum/sportschool.

De contouren van de bouwvlakken zijn overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan ofwel aangepast aan de huidige situatie.

Centrumgebied

Binnen deze bestemming is het wijkcentrum Achterlo geregeld. Binnen de bestemming is ook de sporthal, het wijkcentrum en de kerk bestemd met de specifieke aanduiding "maatschappelijk". Een uitwisseling van functies is mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan voorzorg in een herinrichting, uitbreiding en de toevoegingen met woningen in het wijkcentrum, is komen te vervallen. Ten behoeve van de nadere invulling/uitbreiding van het centrum wordt een aparte WRO procedure gevolgd op het moment dat hierover meer duidelijkheid bestaat.

Groen

Het groen in de wijken is opgesplitst in het structurele groen en het groen dat een belangrijke component binnen de nadere inrichting van de wijken is. 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, hebben een groenbestemming gekregen als onderdeel van de verkeersdoeleinden.

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

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.

Verkeer en verblijf, autoboxen

De autoboxen die voorheen onderdeel waren van de bestemming woondoeleinden zijn nu onderdeel van de bestemming verkeer en verblijfbestemming specifiek gericht op de autoboxen. Het betreft alle bestaande autoboxen alsmede de ontsluitende terreinen.

Verkeer (rail)

Deze bestemmingsregeling komt nagenoeg overeen met het vigerende plan. De regeling voor de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde richt zich op erfscheidingen en portalen en masten e.d..

Water

Deze bestemming is toegevoegd voor de regeling van een A-watergang in het plangebied die voorheen onderdeel was van de bestemming groenvoorzieningen.

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

1.5. Opzet van het bestemmingsplan

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

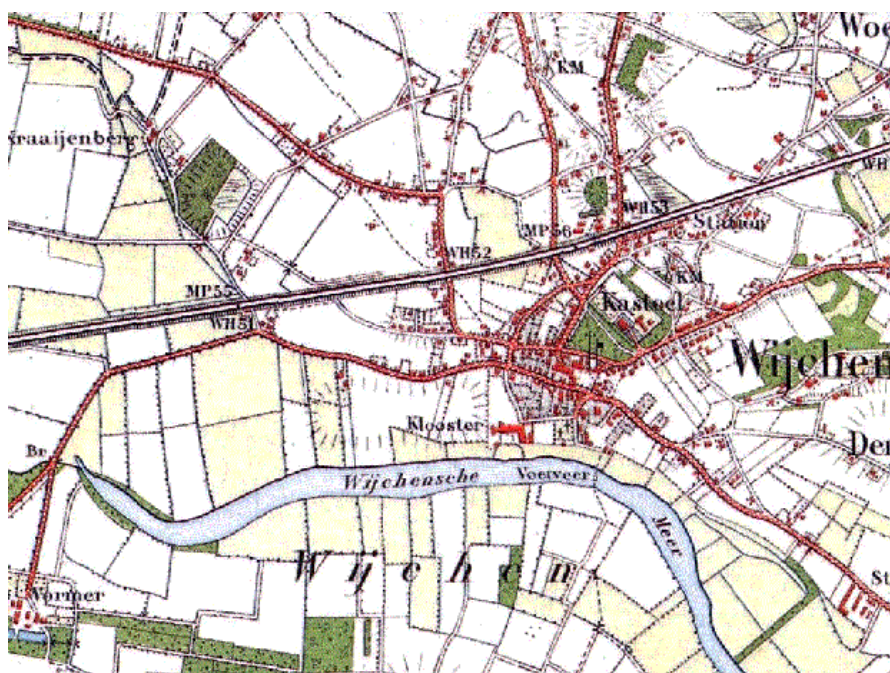
De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 "het plan" wordt binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen.

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.

2. HET PLAN

2.1. Historie plangebied

De bebouwing van het plangebied dateert voornamelijk uit de tweede helft van de twintigste eeuw. De topografische kaart van circa 1900 laat zien dat het plangebied grotendeels onbebouwd was in die tijd. Alleen rondom het centrum waren straatwegen waarlangs bebouwing van betekenis aanwezig was. Voor het overige bevond zich incidentele bebouwing langs verschillende routes die vanuit de kern naar de hoger gelegen rivierduin liepen. De "Wijchense Meer" vormde in die tijd een nog strengere begrenzing dan nu omdat de enige verbinding met de overkant bestond uit een voetveer. Het spoor als begrenzing aan de noordzijde van de kern was nog niet lang geleden gerealiseerd en vormde al een eerste doorsnijding van het oude wegenpatroon.



Wijchen en omgeving omstreeks 1900

2.2. Ruimtelijke structuur

Kenmerken Wijchen west

De uitbreidingen in dit gebied hebben allen een naam: Aalsburg, Blauwe Hof, Homberg, Heilige Stoel, Kraaijenberg. Deze buurten hebben in meer en mindere mate hun eigen karakter variërend tussen stempelstedenbouw [=het nieuwe bouwen], woonerven en individuele woningbouw. Aanvankelijk overheerst de rechte lijn en het herhaalde motief, terwijl later de verspringende rooilijn en hoekverdraaiingen populair worden om de schaal van de buurt te verkleinen. Er is veel aandacht besteed aan autovrije routes door de wijk.





Uit de welstandsnota blijkt dat de bebouwing in het plangebied gerekend wordt tot de planmatige woningbouw. Meer specifiek komen in het plangebied de volgende typen voor: het nieuwe bouwen, woonerven en individuele woningbouw. Daarnaast is (incidenteel) sprake van historische dorpsbebouwing (langs de oude routes).

Het nieuwe bouwen

Woongebieden (Heilige Stoel, grote delen van Homberg en Kraaijenberg) die geïnspireerd zijn op het nieuwe bouwen worden gekenmerkt door een consequente scheiding van functies van wonen en werken, maar ook scheiding van verkeerssoorten en bestemming van het openbare gebied. Met verkavelingvormen wordt geëxperimenteerd.

De compositie van de rijtjeswoningen vormen heldere rechthoekige structuren, die als compositie in de ruimte staan. Herhalingen van gelijke blokken en gelijke structuren (stempels) zijn ook kenmerkend. Hoewel industriële bouwmethoden vaak de hoofdopzet van de gebouwen bepalen, is er toch een eigen abstracte esthetiek aan te ontdekken. In de kern Wijchen is meestal het onderscheid vóór-achter gehandhaafd en zit het verschil in de afwisseling van doorgaande straten en parkeerhoven. Het architectonische uiterlijk van de gebouwen staat onder druk, omdat met de noodzakelijk geachte modernisering ook die abstracte vormen verdwijnen.

De heldere opbouw van deze wijken, het groene karakter en de ruime verkaveling en een ruim openbaar gebied worden gewaardeerd. Anders dan thans zit er overmaat aan ruimte in deze wijken, waardoor het mogelijk is nieuwe impulsen op te nemen.

Woonerven

De woongebieden (Aalsburg, delen van Blauwe Hof en Kraaijenberg) uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen.

De woningen zijn geclusterd rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen privé en openbaar ontbreekt, evenals duidelijke vóór- en achterzijden. Er grenzen veel tuinen aan openbaar gebied, hetgeen veel informele erfafscheidingen tot gevolg heeft. Typisch zijn ook de garages of bergingen, die een belangrijke plek hebben. De architectuur uit deze periode is sober, vaak voorzien van grote gelede dakvlakken, die eindigen met lage goten aan de erfzijde. Het is moeilijk uitbreidingen aan deze woningen te maken die niet aan een woonerf of pad grenzen. Het wonen in deze gebieden wordt gewaardeerd om zijn kleinschalige en knusse karakter. Door de geringere scheiding openbaar – privé zijn de woonerven directer bij de woningen betrokken.

Individuele woningbouw

Deze bestaat uit vrijstaande gevarieerde woningen in een of twee bouwlagen met kap op eigen kavels (delen van Kraaijenberg, Homberg en Blauwe Hof). De straten hebben een informeel groen karakter en de



karakterverschillen door de jaren heen (periode '65 tot '90) hebben een beperkte invloed op de openbare weg. Het groen overheerst en de architectuur van de woningen is nauwelijks zichtbaar. Na '90 worden de kavels snel kleiner en de woningen groter, waardoor meer samenhang in architectuur nodig is. Bij de nieuwste plannen is beeldregie soms in combinatie met meer standaardisatie onvermijdelijk. Lichtere kleuren en uitgesproken materialen en vormen leiden tot een nieuw gezicht, dat om diezelfde reden moeilijker te wijzigen is. Iedere wijziging komt in het zicht door de ondiepe voortuinen; er is minder groen aanwezig en ook mogelijk. Doorgaande straatprofielen vragen om beheerst materiaal en kleurgebruik aan de naar de weg gekeerde zijde. Erfafscheidingen zijn net als in de '30er jaren wijken belangrijk.

De waardering voor deze gebieden is voor meer dan de bewoners alleen van belang. Op den duur als het groen van de tuinen goed is uitgegroeid, dan fungeren deze gebieden als parken voor de wijdere omgeving. Met name dat groene karakter wordt alom gewaardeerd.

2.3. Functionele structuur

Woonfunctie

Het plangebied Wijchen-West is overwegend aan te merken als een woonwijk. De functie wonen vormt de belangrijkste en meest omvangrijke functie.

Voorzieningen

Binnen het plangebied bevinden zich verschillende voorzieningen, het betreft hier voornamelijk maatschappelijke voorzieningen (zoals onderwijsinstellingen, een wijkcentrum met een sportzaal, een kerkje, een fitnesscentrum) en centrumvoorzieningen in de vorm van het buurtwinkelcentrum Achterlo. In het plangebied bevindt zich tevens een zorginstelling, waar permanent wordt gewoond.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid binnen Wijchen-West, buiten het buurtcentrum, beperkt zich voornamelijk tot een tweetal percelen met kantoor en/of praktijkruimte en de apotheek; alle gesitueerd in de Homberg tussen de 10^e en de 12^e straat. Overige activiteiten betreffen aan huis verbonden activiteiten, die passen binnen de woonbestemming.

2.4. Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie

Het bestemmingsplan Wijchen-West 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, hiervoor bevat het plan



flexibiliteitsbepalingen (binnenplanse vrijstellingen en wijzigingen). Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan Wijchen-West (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 buitenplanse vrijstelling kan worden verleend.

Wonen en aan huis verbonden beroepen en bedrijven

De woonfunctie is de overheersende functie in het plangebied Wijchen-West. 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 verbonden 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 excessieve reclame-uitingen (zie ook volgende pagina);
- 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 woonwijk. 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).

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 dient te worden voorzien 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. In dit laatste verband is het van belang te vermelden dat in de gemeente in het kader van de algemene plaatselijke verordening (APV) de beleidsregel 'Nota reclamebeleid gemeente Wijchen' van toepassing is. Voor zowel de aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten als voor de aan huis verbonden beroepen kan worden aangesloten bij het in de beleidsregel bepaalde ten aanzien van reclame in woongebieden, waar een reclamebord aan de gevel is toegestaan met een maximale oppervlakte van 0,5 m².

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 praktijkruimte in het plangebied.

Voorzieningen

De ruimtelijke structuur en het karakter van het plangebied Wijchen-West worden mede bepaald door de aanwezigheid van verschillende voorzieningen. In het bestemmingsplan worden deze alle als zodanig bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen, zoals de aanwezige scholen, het wijkcentrum en de sportzaal, worden in het bestemmingsplan algemeen bestemd als bijzondere doeleinden. Voor maatschappelijke voorzieningen geldt dat geen onnodige beperkingen zijn opgelegd, doch dat wel een maximum is gesteld aan de bebouwingmogelijkheden.

Bedrijven

Specifieke bedrijfsbestemmingen kent het plan niet. Het fitnesscentrum/sportschool aan de Homborg 29^e straat is ondergebracht binnen de bestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen overigens sportvoorzieningen mogelijk zijn. Vanwege het specifieke (bedrijfs)karakter van het fitnesscentrum/sportschool is deze functie specifiek benoemd binnen deze bestemming.

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 langzaam-verkeersverbindingen 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.

Antenne-installaties

De gemeente Wijchen heeft een beleid geformuleerd voor de plaatsing van GSM-antennes en UMTS in de gemeente. Dit beleid is vastgelegd in de notitie "Plaatsing antenne-installaties in Wijchen". 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. Ook plaatsing op of bij een beschermd rijks- of gemeentelijk monument is uitgesloten.

Voor de plaatsing van antennemasten geldt een gebiedsgericht beleid, dat een onderscheid maakt in drie zones: zone woongebied, zone landelijk gebied en zone industriegebied. Wijchen-Noord 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 Wijchen-Noord. Voor een toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Prostitutiebedrijven

Op 1 oktober 2000 is het bordeelverbod opgeheven.

Door de gemeenteraad van Wijchen is daarom een integraal prostitutiebeleid vastgesteld. Dit beleid, vastgelegd in de nota Integraal Prostitutiebeleid gemeente Wijchen, is vertaald in de APV. Het beleid houdt een maximumstelsel in, waarbij een vergunning wordt mogelijk gemaakt voor twee besloten seksinrichtingen en vier escortbureaus. Ook is geregeld de mogelijkheid tot het verlenen van ontheffing, in het geval van het bereiken van dit maximum.

In Deelnota 2 Regulering: Ruimtelijk vestigingsbeleid prostitutie gemeente Wijchen zijn criteria opgenomen voor het ruimtelijk vestigingsbeleid. Kort weergegeven gaat het o.a. om de volgende criteria:

- Bij vestiging dient aansluiting te worden gezocht bij het hoofdwegennet;
- de vestiging mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het karakter van de omgeving;
- bij voorkeur geen vestiging in woongebieden;
- afstandscriteria van 250 meter t.a.v. scholen, kerken en dergelijke.

De opheffing van het bordeelverbod heeft namelijk ook consequenties voor het ruimtelijk beleid. Voorheen waren alle seksinrichtingen nog illegaal omdat de exploitatie van prostitutie strafrechtelijk verboden was. Gelet op deze achtergrond is er in de huidige bestemmingsplannen van de gemeente ten aanzien van prostitutiebedrijven (seksinrichtingen) niets (of nauwelijks iets) geregeld. Door het ontbreken van duidelijkheid bestaat het risico dat het vestigen van een seksinrichting moet worden toegestaan op grond van een bestemmingsplan terwijl dat op die locatie om meerdere redenen juist niet gewenst is. Met een goede planologische regeling is dit te voorkomen. Daarbij kan tevens worden aangegeven onder welke voorwaarden en op welke locaties seksinrichtingen wel kunnen worden toegestaan.

Het beleid is daarom vertaald in een 'paraplubestemmingsplan' voor de gehele gemeente, met gebruiksvoorschriften/-verboden en vrijstellingsbevoegdheden. De regeling is doorvertaald naar dit bestemmingsplan. Op deze wijze kan worden voorkomen dat panden met een andere bestemming gebruikt gaan worden voor prostitutiedoeleinden. De criteria voor het toestaan van eventuele vestiging zijn opgenomen in de vrijstellingsbepaling.

Het ruimtelijk beleid zoekt aansluiting bij de regelgeving zoals vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening. Beide kunnen elkaar complementeren, maar ook los van elkaar consequenties hebben. Via de aanvraag om vergunning voor het exploiteren van een seksinrichting in een bepaald gebied kan eventueel afwijzend worden beslist, met name in het belang van de openbare orde en in het belang van de woon- en leefomgeving ter plaatse (op grond van de APV).

3. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1. Rijksbeleid

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

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 de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN/Knooppunt Arnheim Nijmegen), waarvan Wijchen deel uitmaakt.

Generiek beleid

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevrage 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 zorg-taken;
- 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 voorkómen 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.

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN)

Als uitwerking van de Startnota is het 'ontwerp Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen' 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 de Startnota Regionaal Structuurplan 2005-2020 van het KAN, zijn nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan Wijchen-West, 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 Wijchen-West 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

Strategische Visie Wijchen 2025

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

Voor Wijchen West wordt voor met name ten noorden van de spoorlijn ingestoken op een herstructurering van het woonmilieu. Afhankelijk van de locatie betekent dit revitalisering, inbreiding of een groene impuls in combinatie met woningbouw. Een van de strategische opgaven is de ontwikkeling van regiorail, waarbij met betrekking tot de spoorzone als doel is gesteld de barrièrewerking verminderen (verdiepen spoor) en kansen benutten voor inbreiding met wonen en kantoren.

Voor Wijchen West is voorts van belang dat de toekomstige uitbreiding van Wijchen in noordwestelijke richting wordt gedacht.

Het bestemmingsplan voor Wijchen West is conserverend. Een nadere concretisering van de ambities uit de Strategische Visie vindt geen letterlijke doorvertaling in dit bestemmingsplan. 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 Wijchen-West een beheersgericht plan is, waarin direct geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het plan legt 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.

Zonering

In het plangebied bevindt zich een aantal functies 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.

Bodem

Voor dit bestemmingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de gemeente zijn van het gebied geen relevante bodemonderzoeken bekend. Ook zijn in het gebied geen verdachte locaties bekend.

Nieuwe bodembedreigende functies zijn in het bestemmingsplan niet toegestaan. Het plan legt alleen de bestaande situatie vast.

Bij eventuele bebouwingsuitbreiding, die binnen dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening gewaarborgd dat de bodemkwaliteit voldoende is.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het weg- en railverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder¹. Deze wet bepaalt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen al gevolg van het wegverkeer niet de 50 dB(A) mag overschrijden (de voorkeursgrenswaarde). De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het spoorwegverkeer bedraagt 57 dB(A).

Omdat het bestemmingsplan voorts 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 wegensysteem (drempels, plateaus) en verkeersmaatregelen (30 km-zones). Het grootste gedeelte van Wijchen-West is inmiddels aangewezen als 30 km-zone, waardoor deze gebieden zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

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 als referentiekader (Wijchen West weg- en railverkeerslawaaï). De contouren op de kaart zijn afgestemd op gewijzigde Wet geluidhinder.

Ten behoeve van deze kaart zijn met behulp van een Gis-model de 48 dB contouren vrije-veld berekend en weergegeven (exclusief de autosnelweg A326). Voor de A326 is op deze kaart de geluidszone (wettelijke onderzoekszone) van 400 meter opgenomen en in verband met het railverkeer de 55 en de 68 dB contour.

Voor nieuwe geluidgevoelige situaties binnen de op deze kaart opgenomen contouren dient zondig een akoestisch onderzoek te worden verricht.

¹ Op 3 juli 2006 heeft de Eerste Kamer de gewijzigde Wet geluidhinder aangenomen, op een nader te bepalen tijdstip treedt de wet in werking. De belangrijkste wijzigingen zijn wijzigen in verband met de herijking van regelgeving, de decentralisatie en aanpassing van de procedure tot het verlenen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting en de introductie van de nieuwe dosismaat L_{den} . De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor wegen en nieuwe woningen bedraagt dan 48 dB en de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor spoorwegen en nieuwe woningen bedraagt 55 dB. Voor spoorwegen geldt binnen de bebouwde kom een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

3.5. 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.

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 2005 heeft de gemeente Wijchen een rapportage van de luchtkwaliteit over het jaar 2004 laten opstellen. In die

rapportage is geconstateerd dat in de gemeente enkele overschrijdingen van de grenswaarden voorkomen. Dit houdt in dat de gemeente de luchtkwaliteit over 2005 dient te rapporteren.

Rapportage 2005

In opdracht van de gemeente Wijchen is door Goudappel Coffeng voor de luchtkwaliteit van 2005 berekend met het CAR-Ilmodel versie 5.0. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de gemeentelijke verkeersmilieukaart (VMK). De gemeente Wijchen heeft in 2003 het verkeersmodel van de VMK geactualiseerd. Het milieumodel is van oudere datum, maar daarin zijn wel de geactualiseerde verkeersintensiteiten van 2003 ingelezen. Op basis van de 16 vaste telpunten van de gemeente, waarmee jaarlijks het verkeer in de gemeente wordt geteld, is vastgesteld dat de groei tussen 2003 en 2004 gemiddeld over de telpunten bijna 0,5% bedraagt. In 2005 hebben geen verkeersmetingen plaatsgevonden; de gemeente schat in dat de groei tussen 2004 en 2005 ook rond de 0,5% zal zijn geweest.

In de rapportage zijn de verkeersintensiteiten 2003 uit het verkeersmodel met 1,0% opgehoogd om te komen tot een inschatting van de verkeersintensiteiten 2005.

Ten opzichte van 2004 is een lichte verslechtering van de luchtkwaliteit waar te nemen. Dit is vrijwel volledig te verklaren uit de hogere achtergrondconcentraties in 2005. In Wijchen is de achtergrondconcentratie van NO₂ met 1 µg/m³ hoger en de achtergrondconcentratie van PM₁₀ is ongeveer 2 µg/m³ hoger. Door het mogen toepassen van een zeezoutcorrectie voor PM₁₀ voor de gemeente Wijchen van -4 µg/m³ is de berekende concentratie PM₁₀ uiteindelijk ongeveer 2 µg/m³ lager dan in 2004.

Langs de gemeentelijke wegen wordt de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ alleen in de Schoenaker (buiten het plangebied) over een lengte van 2.917 m overschreden. De hoogste concentratie is daar 45,7 µg/m³ en ligt dus wel lager dan de plandrempel voor NO₂. Langs dit deel van de Schoenaker staan 44 woningen op ruime afstand waardoor de grenswaarde aan de gevel waarschijnlijk niet overschreden wordt. De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in de gemeente Wijchen op het trottoir niet overschreden. De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie wordt in de Schoenaker over een afstand van 2.271 m vaker dan 35 keer per jaar overschreden. Het hoogste aantal overschrijdingen is 50 dagen. Langs dit deel van de Schoenaker staan 29 woningen op ruime afstand, waardoor aan de gevel de grenswaarde waarschijnlijk niet vaker dan 35 keer wordt overschreden.

Opstellen luchtkwaliteitsplan

De plandrempel van NO₂ wordt in de gemeente niet overschreden. Daarom is het opstellen van een plan om de luchtkwaliteit in de gemeente te verbeteren zoals bedoeld in artikel 9 van het Besluit

Luchtkwaliteit 2005 niet nodig. Een dergelijk plan kan echter bij het uitoefenen van de bevoegdheden, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, door de gemeente wel een belangrijke rol vervullen.

De Raad van State heeft aangegeven dat bij het uitoefenen van de bevoegdheden voor situaties waar de grenswaarden, ongeacht van welke stof, worden overschreden duidelijk aangegeven moet worden welke maatregelen genomen worden om de luchtkwaliteit ter plaatse te verbeteren. Vaak is het echter vrijwel onmogelijk om binnen de reikwijdte van een bestemmingsplan dusdanige maatregelen te nemen dat de voorkomende overschrijdingen van de grenswaarden worden weggenomen of in elk geval beperkt. Veelal kan dit wel op gemeentelijk niveau door middel van een gemeentelijk luchtkwaliteitsplan.

Rapportage over het jaar 2006

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 voor het jaar 2005 overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd van zowel NO₂ als PM₁₀ dient de gemeente de luchtkwaliteit voor het jaar 2006 vóór 1 juni 2007 aan Gedeputeerde Staten te rapporteren.

De planlocatie

Het plangebied van Wijchen-West 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.

3.6. 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.

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 is in opdracht van het ministerie een aantal circulaire² 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.

De circulaire 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 circulaire 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.

² 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 K1, K2 en K3 categorie".

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.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het gebruikelijk dat de regionale brandweer over het voorontwerp bestemmingsplan wordt geïnformeerd. Zonodig stelt de regionale brandweer een advies op, waarvan de resultaten terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Externe veiligheidsambities gemeente Wijchen

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

Plaatsgebonden Risico

- In nieuwe situaties³ 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.

Het Plangebied Wijchen-West

Transport gevaarlijke stoffen over spoor

Het plangebied wordt doorkruist 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) beschikbaar en het ANKER-COEV onderzoek (2005). Voorts is in april 2004 de beleidsvrije marktprognose verschenen waarin een beeld wordt geschetst van de toekomst met betrekking tot 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.

³ 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.

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 noorden (noordwesten) van het plangebied ligt de A326 Nijmegen – A50 richting Den Bosch.

Dit wegvak is niet in de Risicoatlas weg opgenomen. Deze weg heeft een lagere transportintensiteit voor zwaar verkeer dan het wegvak A50 Oss – Ravenstein. Aangenomen wordt dat dientengevolge ook het transport van gevaarlijke stoffen lager is dan op het wegvak A50 tussen Oss en Ravenstein.

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 het wegvak A326 Nijmegen – A50 richting Den Bosch.

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

Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich ondergrondse aardgastransportleidingen. Het betreft een dubbele leiding met een diameter van elk 48 inch en een bedrijfsdruk van 66 Bar.

Voor gasleidingen met een diameter van tenminste 2 inch en een bedrijfsdruk van tenminste 20 bar zijn in de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” van 26 november 1984 bebouwings- en toetsingsafstanden vastgesteld.

Voor de betreffende leidingen dient op grond van de circulaire ten opzichte van objecten in de categorie I, waartoe woonwijken behoren, een minimale afstand te worden aangehouden van 50 m.

Aan de genoemde afstand wordt binnen het plangebied voldaan.

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

Inrichtingen

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

3.7. Waterhuishouding

In een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de beschrijving van het watersysteem, het beleid ten aanzien van water en de waterhuishoudkundige functies in het plangebied. In onderstaande paragrafen wordt nader op deze aspecten ingegaan.

Dit hoofdstuk geeft een algemene beschrijving van het huidige watersysteem, het gemeentelijk beleid en mogelijkheden van het watersysteem. In onderstaande paragraaf wordt nader op deze aspecten ingegaan.

In overleg met de waterbeheerder wordt in concrete gevallen een nadere afweging en praktische vertaling gemaakt.

Huidig watersysteem en gebiedskenmerken

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van de gemeente Wijchen op de hoge en droge rivierduingronden (noordoostzijde) en deels op de intermediaire gronden in het overgangsgebied van de rivierduingronden en de laaggelegen komgronden.

De bodem bestaat voornamelijk rivierkleigrond en aan de noordoostzijde uit zandgrond.

De gemiddelde maaiveldhoogte is circa 6-7 m+NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is naar schatting 5,5-6,0 m+NAP, de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) 1,0-1,5 m+NAP.

De GHG ten opzichte van het maaiveld is circa 1-2 m-mv. Het gebied biedt, met name aan de noordoostzijde mogelijkheden voor infiltratie (GHG>70 cm-mv, zandgrond). In het plangebied is geen sprake van verdroging of vernatting.

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied zijn geen A- of B-watergangen gelegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter diverse A-watergangen gelegen, waaronder het Wijchens meer aan de zuidzijde.

In de wijk Kraayenberg en tussen de Homberg en Heilige stoel zijn enkele waterpartijen gelegen. In de wijk Kraayenberg is een oppervlaktewatersysteem aangelegd dat wordt gevoed met opgepompt grondwater. Dit is echter geen A-watergang.

Het plangebied ligt in een peilvlak waarvoor een zomerpeil van NAP+ 5,65 m en een winterpeil van NAP+ 5.40 m geldt. Het plangebied is geen onderdeel van het zoekgebied voor waterberging.

Regen- en afvalwatersysteem

Het plangebied is gerioleerd door middel van een gemengd stelsel. In het plangebied zijn verschillende overstorten gelegen.

Ecosysteem

Het ecosysteem van het plangebied heeft geen bijzondere waarde. Natte natuur is niet aanwezig.

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.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van duurzaam waterbeheer is vastgelegd in de Strategische waternota en het Gemeentelijk rioleringsplan. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid dienen als leidraad bij ruimtelijke plannen en de watertoets.

November 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota beschrijft het gemeentelijk waterbeleid, gericht

op een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Thema's en uitgangspunten van het waterbeleid zijn: veiligheid (droge voeten en volksgezondheid), waterkwantiteit (bewaren van water en drinkwaterbesparing), waterkwaliteit (schoon water en waterbodems), ruimtelijke functies (watersysteem afgestemd op grondgebruik) en communicatie (samenwerken met betrokkenen). In het kader van de watertoets maakt de gemeente in overleg met de waterbeheerder een nadere afweging en praktische vertaling in de concrete plansituatie. Het gemeentelijk rioleringsplan (GRP 2006-2010) beschrijft op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van de riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

Kansen en beperkingen van voorgenomen ontwikkeling

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het waarborgen van droge voeten (wateroverlast wegen en bebouwing) en voorkomen van schade aan volksgezondheid (vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers).

Gezien de ligging van het plangebied zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Beïnvloeding van grondwaterstanden door Maas en in beperkte mate Waal is nihil. In geval van aanleg van kelders moet rekening worden gehouden met (gevolgen voor) grondwaterstanden. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing aanvullend de drooglegging of ontwatering verbeterd.

Afkoppeling hemelwater en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Bewerking van schoon (hemel)water moet worden vermeden door scheiding van schone en vuile waterstromen.

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (BORG) en de 'Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervakken' van de Werkgroep Riolering West-Nederland (wRw / 2003), dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van de riolering.

Oplossingen worden gezocht op basis van de volgende voorkeursvolgorde:

1. voorkomen van afvoer of benutten van hemelwater;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoer via gescheiden stelsel;
5. afvoer via gemengd stelsel.

Het landelijke beleid en het beleid van het waterschap is gericht op het streven naar afkoppelen van 20 % van het verharde oppervlak in het bestaande stedelijk gebied.

Het plangebied biedt in beginsel mogelijkheden voor bodeminfiltratie van afgekoppeld hemelwater ($GHG > 0.70$ m-mv), afhankelijk van de bodemopbouw (zand, klei). Bij alle bouwplannen dient in eerste instantie te worden bekeken in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken 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. Hierbij is van belang vervuiling van grond- en oppervlaktewatersysteem wordt voorkomen (zie waterkwaliteit). Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer). Nieuw aan te leggen DWA-riolering kan worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel.

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. In bouwplannen dient hiermee rekening te worden gehouden. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo). Verontreinigd hemelwater dient zoveel mogelijk op lokaal niveau te worden bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Zo wordt verontreinigd hemelwater afkomstig van wegen en terreinverharding alleen afgevoerd via een bodempassage (bv. filter, wadi). Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Drinkwaterbesparing

Het gebruik van drinkwater voor laagwaardige toepassingen wordt sterk gereduceerd. Mogelijkheden voor gebruik van hemelwater voor laagwaardige toepassingen worden bekeken. Verspilling van drinkwater wordt voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. In bouwplannen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Natuur

Eventueel nieuw aan te leggen oppervlaktewater wordt voorzien van natuurvriendelijke oevers. Het beheer geeft geen verstoring 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.

Resultaten overleg tussen gemeente en waterschap

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke waternota. Het plan is in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden toegezonden aan het waterschap. De reacties van het waterschap (zie paragraaf 5.2) zijn in dit plan verwerkt.

3.8. Archeologie

Algemeen

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

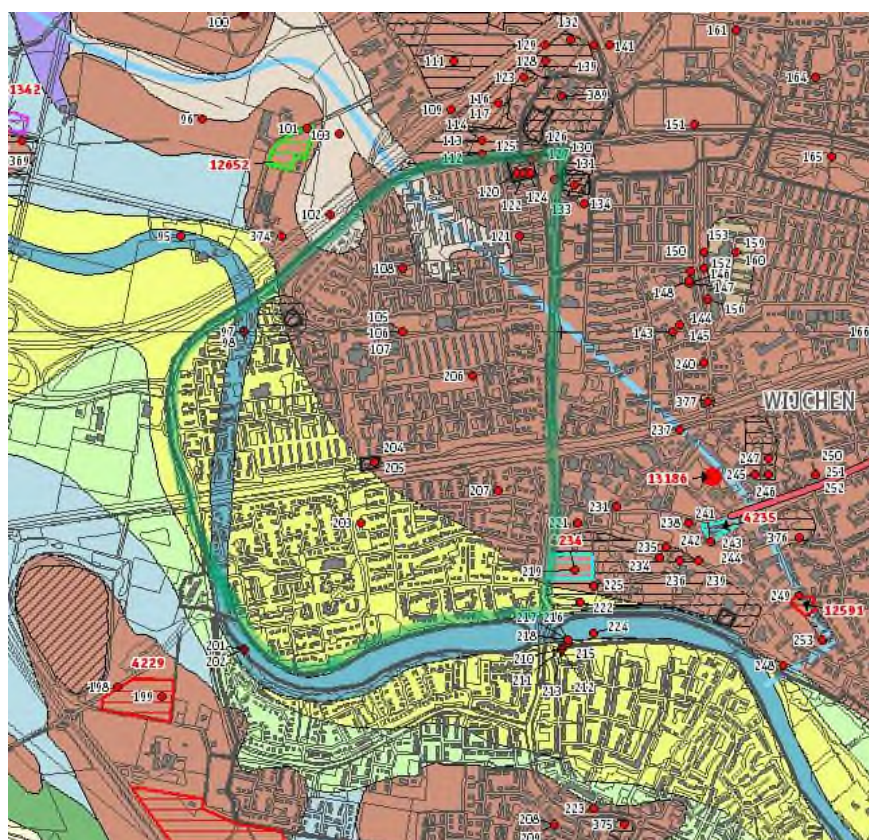
Plangebied

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (Raap 2002) ligt het plangebied op de overgang tussen een opduiking van het rivierduin (noordoostelijk deel) en de meandergordel van het Wijchens Maasje (zuidwestelijk deel).

Bij grondwerkzaamheden in het plangebied dient de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegen gegaan. De archeologische verwachting voor het rivierduin is hoog voor alle perioden. De verwachting voor de meandergordel is hoog voor de periode late Bronstijd tot late Middeleeuwen. Op dergelijke gebieden is het beleid van toepassing om in een vroegtijdig stadium - voorafgaand aan

bodemverstoringen -inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren.

In een overwegend conserverend plan als het bestemmingsplan Wijchen-West gaat het hierbij achtereenvolgens om bescherming van vastgestelde waardegebieden, van gekende vindplaatsen en van algemene archeologische verwachtingswaarden.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart met het plangebied

rivierduin

meandergordels

opduikingen

van Wijchense Maasje

fossiele restgeul

Waarden en Vindplaatsen

Nagenoeg alle tot nu toe bekende vindplaatsen in het plangebied liggen op een rivierduinopduiking, zoals aangegeven op de Beleidsadvieskaart van Wijchen (zie kaartje). De vier vindplaatsen (97, 98, 201, 202) die volgens ARCHIS - de database van het Archeologische Informatiesysteem voor Nederland waarvan de gegevens in de Beleidsadvieskaart verwerkt zijn - in de zone van het Wijchens Maasje liggen, zijn daar ten onrechte geplaatst. Na correctie liggen de eerste twee op de opduiking en de laatste twee in de buurt van Tienakker aan de zuidoostkant van het plangebied. Uit de zone van het Wijchens

Maasje en de bijbehorende meandergordel zijn daarmee dus vrijwel geen vindplaatsen binnen het plangebied bekend.

Net ten oosten van de vindplaatsen 97 en 98 is recentelijk het westelijke uiteinde vastgesteld van het van oorsprong langgerekte stuifduin “de Kraaijenberg”, die naar het oosten heeft doorgelopen tot net voorbij de parochiekerk aan de Homberg 25. In de jaren zestig van de vorige eeuw is deze duinrug deels geëgaliseerd. Daarbij zijn tal van vondsten uit de Prehistorie, de Romeinse tijd en de (vroeg) Middeleeuwen te voorschijn gekomen (nrs. 105-107).

Ook bij de 2e stuifzandrug, “de Homberg”, wat verder naar het zuidoosten vlak bij de spoorlijn Nijmegen - Den Bosch, is tijdens egalisering het een en ander aan prehistorische vondsten aangetroffen in een cultuurlaag direct onder de bovengrond (nrs. 204 en 205). Zeker een deel van die rug is nog intact.

Bij vindplaats 108 is eveneens sprake van een bewoningslaag, maar daarin zijn voorwerpen aangetroffen uit de vroege en de late Middeleeuwen. Op grond van het daarbij vermelde toponiem (“de Pas”) lijkt de vindplaats echter wat verder naar het noordoosten gelegen te hebben, waar meer bewoningssporen uit die tijd zijn aangetroffen (nrs. 120, 124), maar daarnaast ook uit de IJzertijd (nrs. 122 en 125). Dat zeker de middeleeuwse bewoning verder naar het oosten tot voorbij de Klapstraat heeft doorgelopen is onlangs aangetoond tijdens proefonderzoek in de hoek Klapstraat/Fazantstraat. Aanwijzingen voor menselijke activiteiten in het Neolithicum levert misschien vindplaats 121 (vuursteen).

Ten zuiden van de spoorlijn bevindt zich de locatie “Wijchen-Hoog” (vindplaats 207). Ook hier heeft een stuifduin gelegen die grotendeels in de jaren zeventig is afgegraven ten behoeve van een nieuwe wijk. Toen is er met name aan de west- en zuidzijde van de heuvel een dikke cultuurlaag waargenomen, met daarin van onder naar boven vondsten uit het laat-Neolithicum, Bronstijd, IJzertijd, Romeinse tijd tot en met de late Middeleeuwen. Het best vertegenwoordigd was de midden-Bronstijd, waartoe ook een kuil behoorde. Verder zou hiervandaan ook materiaal uit de laat-Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen komen (informatie AWN Nijmegen).

Ten zuiden van de straat “Aalsburg 17”, in de hoek met “Aalsburg 28” is eveneens materiaal uit de laat-Romeinse tijd gevonden (informatie AWN Nijmegen). Mogelijk dat het Romeinse villa-complex op de Tienakker dat gelegen heeft tegen de zuidoosthoek van het plangebied aan, tot hier heeft doorgelopen. Het oostelijke deel van “Aalsburg 17” maakte vroeger deel uit van de Oud-Ravensteinseweg die vanuit het centrum van Wijchen naar het westen liep, zoals op oude kaarten te zien is.

Resumerend kan gezegd worden dat vooral in het noordoostelijke deel van het plangebied (rivierduinopduiking) archeologische waarden verwacht worden, terwijl die in het zuidwestelijke deel (meandergordel van het Wijchens Maasje) vooralsnog niet of nauwelijks zijn aangetoond. Toch zijn hier archeologische indicatoren niet op voorhand uitgesloten omdat het bij deze meandergordels gaat om relatief hoge, droge en vruchtbare gronden die om die reden ook geschikte plaatsen waren voor bewoning en zeker voor bewerking van de bodem. Recent onderzoek (BBB Aalsburg, 2005) heeft sporen opgeleverd uit de late Middeleeuwen (Pingsdorf) op een diepte van circa 40 cm onder maaiveld.

Conclusie

Voor het gehele plangebied is er sprake van een hoge archeologische verwachting op enkele verstoorte gebiedjes na. Op de opduiking in de noordwestelijke helft betreft dit alle perioden. In de gordel van het Wijchens Maasje gaat het voor zover nu bekend eerder om de periode (Laat) Romeins tot Late Middeleeuwen. Omdat in dit bestemmingsplan primair de bestaande situatie wordt vastgelegd, is voor dit plan geen veldonderzoek uitgevoerd. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen geldt in principe, dat nader archeologisch onderzoek uitsluitend zal moeten geven over de mogelijke aanwezigheid van waarden.

Onvermijdelijke bodemverstoringen in dit gebied (bouw, infrastructuur, riool, e.d.), die dieper gaan dan de bouwvoor (-30 cm onder maaiveld) moeten daarom in beginsel worden voorafgegaan door bureau-onderzoek. Afhankelijk van de aard en de omvang van de bodemingreep zullen de te treffen maatregelen nader moeten worden bepaald, bijvoorbeeld in de vorm van inventariserend onderzoek, opgraving, of archeologische begeleiding van ondergrondse sloop, aanleg of bouw. Per geval dient de impact van de bodemverstoring te worden beoordeeld door een ter plaatse deskundige archeoloog.

Bescherming

De waardegebieden, de vindplaatsen en de algemene verwachtingswaarden worden juridisch-planologisch beschermd door middel van bouw- en aanlegvoorschriften. Voor de reeds bekende verstoringen (zie archeologische kaart) gelden geen restricties ten aanzien van archeologie.

Op de plankaart is een dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' opgenomen die is uitgesplitst in 'archeologisch gebied (hoge waarde)' en 'archeologisch verwachtingsgebied'. Voor het 'archeologisch gebied (hoge waarde)' geldt een strenger planologisch regiem dan voor de rest van de dubbelbestemming. Onder dit gebied vallen:

- 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.

Uitgangspunt voor de dubbelbestemming is dat voor alle bodemversturende werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld een afweging plaatsvindt in het kader van de bestemmingsregeling afhankelijk van de in de bestemming onderscheiden archeologische waardering.

Van verplicht archeologisch onderzoek zijn voor de gehele dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' in dit plan de een aantal situaties uitgezonderd ingeval van bouwen of bij het verrichten van werkzaamheden. Dit betreft onder andere:

- wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- een bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- gebouwen worden opgericht of graafwerkzaamheden worden verricht maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- bij het graven van leidingsleuven in reeds bestaande leidingsleuven.

Daarnaast geldt voor de gebieden die zijn aangeduid als "archeologisch gebied (hoge waarde)", dat:

- geen archeologisch onderzoek nodig is voor nieuw te bebouwen oppervlak tot maximaal 30m²;

voor gebieden die niet zijn aangeduid als 'archeologisch gebied (hoge waarde)', dat:

- geen archeologisch onderzoek nodig is voor nieuw te bebouwen oppervlak tot maximaal 60 m².

Verder zal de mogelijkheid worden opgehouden om op grond van wetgeving archeologische waarnemingen te doen bij andere bouwactiviteiten en naar aanleiding van toevalsvondsten.

Voorts 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.

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.

Op de inhoud van de dubbelbestemming wordt (aanvullend) ingegaan in hoofdstuk 4 'Wijze van bestemmen'.



Homberg 29e straat nr 34

3.9. Monumenten

Binnen het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument aan de Homberg 29^e straat nr 34.

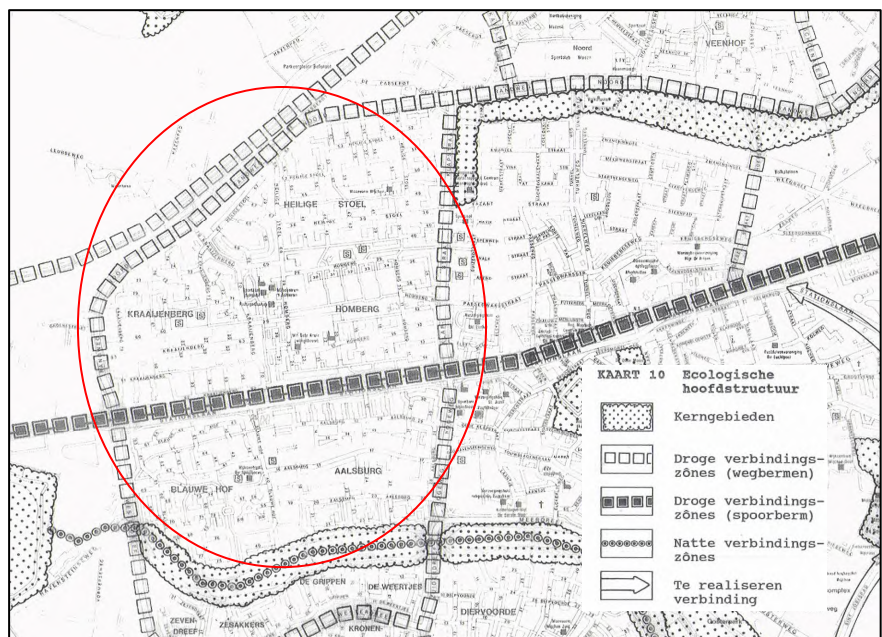
3.10. Natuur en ecologie

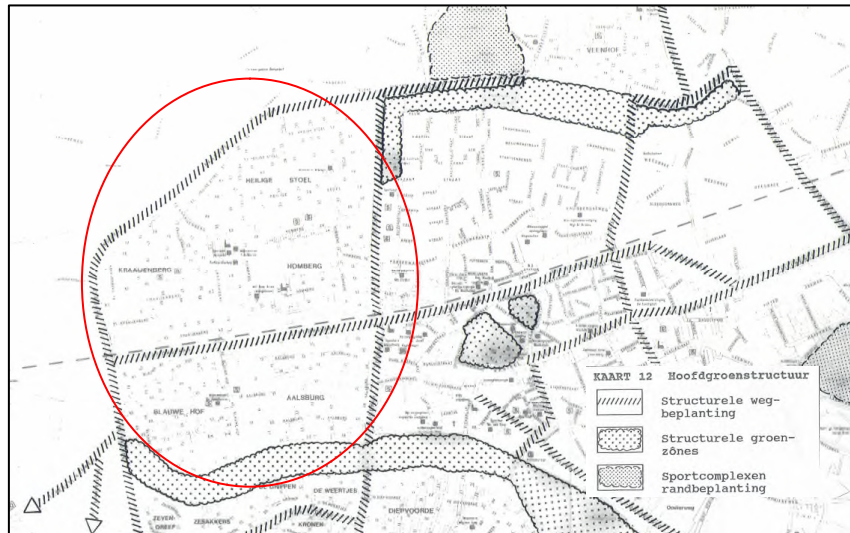
Groenstructuurplan 1995

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, verbindingszones (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 verbindingszones hiertussen.

Wijchen-West grenst aan alle zijden aan de ecologische verbindingszones langs de wegbermen van de Randweg- Noord, Westerdreef, Hogeweg en Klapstraat. Dwars door de wijk heen loopt de spoorlijn waarlangs zich ook brede parkachtige groenstroken bevinden die onderdeel uitmaken van de droge ecologische verbindingszone waarlangs uitwisseling tussen de verschillende levensgemeenschappen kan plaatsvinden. De verbindingszones zijn aangegeven op de kaart uit het groenstructuurplan.





In het bestemmingsplan Wijchen West 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.

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.

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).

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 plantensoorten 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 inwerking 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.

3.11. Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De ontwikkeling van dit bestemmingsplan brengt 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. Een mogelijke ontwikkeling in dit kader betreft een aanpassing van het buurtwinkelcentrum.

Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan geen verder dan de reeds genoemd kosten verbonden, waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4. WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1. Plansystematiek

Algemeen

Het bestemmingsplan Wijchen-West bestaat uit een plankaart (bestaande uit een vijftal kaartbladen), voorschriften en een toelichting. De plankaart 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 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 plankaart aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanvoorschriften.

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 (bepalingen bij de bestemmingen), 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 en een aantal gebruikelijke slotbepalingen zijn te vinden, waaronder, procedurevoorschriften, een strafbepaling en een citeertitel.

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 een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een nader begrensde gebied, waar gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen in de regel geen gebouwen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Slechts in beperkte mate wordt hierop een uitzondering gemaakt (aanbouwen en bijgebouwen in speciale zones vóór de voorgevel, overige kleine aanbouwen aan de voorzijde van woningen, nutsgebouwen, of via een vrijstelling fietsenstallingen, kiosken e.d. in het centrumgebied).

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(deel), 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, of waar dit vanuit een oogpunt van bestemmen noodzakelijk wordt geacht, vanuit de eigendomsbegrenzing.

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 paragraaf 'algemene bepalingen' opgenomen artikelen met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages en de dubbeltelbepaling.

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

Dit artikel (bestaande afmetingen, afstanden en percentages / artikel 16) is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken en/of situeringen daarvan, 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 voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de voorschriften ten goede komt.

Dubbeltelbepaling

De dubbeltelbepaling (artikel 19) 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 bouw mogelijkheden.

Algemene gebruiksbeepaling

De gebruiksvoorschriften zijn ondergebracht in de algemene gebruiksbeepaling (artikel 15), die betrekking heeft op alle bestemmingen. Het artikel bevat een verbodsbeepaling op grond waarvan 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" (zie begripsbeepaling artikel 1). Dit om de handhaafbaarheid van het algemene gebruiksverbod te waarborgen.

Ondergronds bouwen

In ondergronds bouwen (artikel 20) is een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen. Voorschriften met betrekking tot situering gelden voor zover van toepassing ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen. Er mag alleen ondergronds worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is; in afwijking hiervan mag aanvullend maximaal 25m² ondergronds worden gebouwd. Tevens mag ondergronds worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding ter zake op de plankaart.

Voorschriften in verband met de bestemmingen

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

- doeleinden;
- bouwen;

en, voor zover aanwezig:

- vrijstellingen;
- nadere eisen;
- wijzigingen.

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de doeleindenomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan met de hierbij behorende voorzieningen. Binnen de doeleindenomschrijving zijn in een aantal gevallen nadere specificaties aangegeven. 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.

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 “Centrum (C)”

De doeleindenomschrijving bij deze bestemming bevat de volgende onderdelen:

- wonen;
- horeca;
- detailhandel;
- zakelijke dienstverlening;
- kantoren;
- maatschappelijke doeleinden;
- maatschappelijke dienstverlening;
- nutsvoorzieningen;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- verblijfsdoeleinden;
- groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn de gronden geregeld die behoren tot het wijk/winkelcentrum Achterlo.

Hier bevindt zich het winkelcentrum met diverse functies waaronder een horecagelegenheid in de vorm van een snackbar en maatschappelijke functies in de vorm van een kinderdagverblijf, het wijkcentrum met sporthal en een kerk.

De gronden waar zich de maatschappelijke functies bevinden zijn specifiek voor deze functie bestemd. Binnen het centrumgebied bevindt zich een bovenwoning die door middel van een aanduiding positief is bestemd. Overigens is geen wonen toegestaan.

Horeca is uitsluitend toegestaan in de vorm van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen bijv. in de vorm van wadi's, bergbezinkbasins).

In het plan zijn de horecabedrijven in vier categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;

- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

De horecavoorziening in het wijkcentrum valt in categorie 1 en 2.

Bouwen

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

De bestemming bevat de volgende vrijstellingen ten behoeve van:

- het toestaan van andere in de doeleindenomschrijving genoemde functies ter plaatse van de bovenwoning en de aanduiding maatschappelijke doeleinden;
- het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf ten behoeve van de bovenwoning;
- het oprichten van kleine gebouwtjes buiten het bouwvlak (kiosk, fietsenstalling);
- het toestaan van een grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de inrichting van verblijfsgebieden, ter versterking van de verblijfsfunctie en ter verbetering van de woonomgeving.

Artikel 4 “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 het op de plankaart aangeduide dierenparkje. Daarnaast worden eisen gesteld aan de maatvoering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Artikel 5 “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.

Vanwege het specifieke (bedrijfs)karakter van het fitnesscentrum/sportschool is deze functie specifiek benoemd binnen deze bestemming. Voor de apotheek aan de Homberg 10^e straat geldt een specifieke regeling. De gronden zijn bestemd voor apotheek en voorts uitsluitend voor medische doeleinden alsmede voor kantoordeeleinden ten behoeve van kleinschalige dienstverlening op administratief en ontwerptechnisch gebied. Een en ander in afstemming met de vigerende planregeling. Voor een tweetal percelen Homberg 10^e en 12^e straat zijn tevens kantoor en praktijkruimten toegestaan en waar aangegeven tevens een bedrijfswoning.

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 op andere locaties grotere speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen toe te staan.

Artikel 6 “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 en verblijf, 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 7 “Verkeer - Railverkeer (V-R)”

Het gedeelte van de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch dat in het plangebied is gelegen, is bestemd tot "Verkeer - Railverkeer (V-R)". De gronden op de plankaart aangeduid met "verkeer" zijn tevens bestemd voor verkeersvoorzieningen in de vorm van overwegen en tunnels. Ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, waaronder terreinafscheidingen (a), portalen, masten, geluidwering, schakelkasten e.d. (b) zijn regels opgenomen.

Artikel 8 “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, bergbezinkbasins)..

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).

Vrijstellingen

Via een vrijstelling is het mogelijk om binnen de bestemming grotere speelvoorzieningen toe te staan.

Artikel 9 “Water (WA)”

Deze bestemming regelt een stukje water in het noordelijk plangebied, gelegen in de groenzone tussen de Kraaijenberg 72^e straat en de Randweg Noord, met de functie van A-watergang.

Artikel 10 “Wonen (W)”

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;
- HS en LS geschakelde woningen
Dit betreft doorgaans woningen, waarvan het hoofdgebouw een vrijstaand karakter draagt, maar deze zijn geschakeld met een ondergeschikt bouwwerk (uitbouw aanbouw of aangebouwd bijgebouw). Vanwege de schakeling van deze woningen hebben ze een specifieke ruimtelijke uitstraling die hangt tussen gesloten en open.
De letters H en L hebben de zelfde betekenis als hierboven beschreven.
- HP en LP patiowoningen
Vanwege het specifieke karakter zijn deze woningen in een aparte categorie ondergebracht. Patiowoningen zijn doorgaans laag (L) met soms een gedeeltelijke tweede bouwlaag (H). De woningen hebben een breed front maar zijn gesitueerd op ondiepe percelen. Daarnaast is sprake van een open, geheel of gedeeltelijk met gebouwen omsloten binnenplaats. De hoofdgebouwen zijn al dan niet door middel van een aangebouwd bijgebouw aan elkaar gekoppeld. De regeling voor bijgebouwen is beperkt. Patiowoningen met een tweede bouwlaag komen in dit plangebied niet voor;
- HH gestapelde woningen.
Bij gestapelde woningen wonen meerdere huishoudens boven elkaar. Zo ga je de hoogte in (de 2^e H staat voor ‘hoogbouw’). De 1^e

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'.

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

Categorie	Goothoogte maximaal	(nok)Hoogte maximaal
HV, HO, HG, HS, HM	6 m	9m
LV, LO, LG,	3,5 m	8 m
LP	3,5 m	4,5 m
HH	zie plankaart	zie plankaart

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).

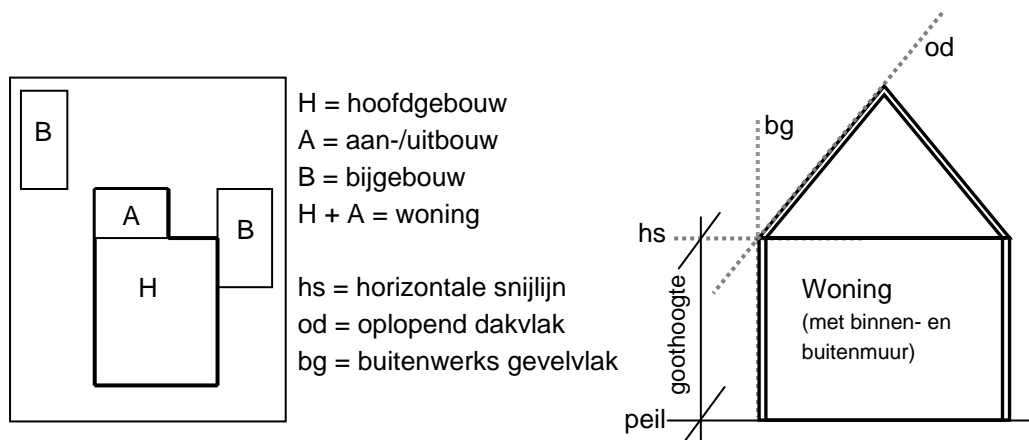
Het aantal woningen dat is toegestaan is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten.

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.

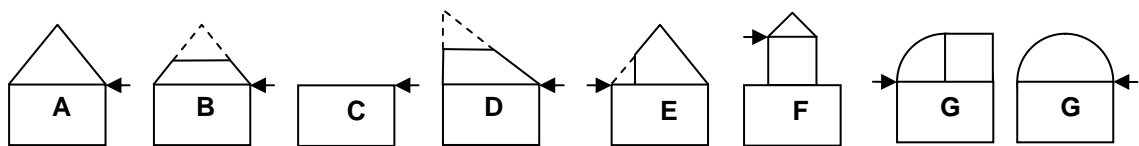
Allereerst wordt binnen de bestemming "Wonen W" een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de voorschriften omschreven. Het hoofdgebouw is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Het gaat met andere woorden om de hoofdmassa 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 goothoogte

In deze figuur is ook schematisch aangegeven hoe de goothoogte 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.



- ← = druiplijn
 ----- = denkbeeldige doorlopende daklijn
- A. zadeldak / tentdak
 B. gecombineerd dak
 C. platdak
 D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
 E. dak met terras / loggia
 F. platdak met dakopbouw
 G. gebogen dak

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.) kunnen aan- uit- en/of bijgebouwen op grond van de bestemmingsplanregeling op speciaal aangewezen plaatsen vóór de voorgevel van de woning (zone bijgebouwen) bevinden. Het betreft woningen die op deze wijze zijn ontworpen. Als gevolg van de bouwmogelijkheden aan de voorzijde, zijn de bouwmogelijkheden op de achterpercelen wat beperkter.

Bouwvoorschriften

De bestemming bevat bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Van belang is echter om tevens te wijzen op artikel 16, waaruit volgt dat wanneer bestaande afmetingen afwijken van datgene, wat is toegestaan in artikel 10, 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 bijgebouwtje 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.

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.

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 uitbreiden van patiowoningen;
- 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;
- het beperkt oprichten van bijgebouwen buiten het bouwvlak bij woningen met de aanduiding "zone bijgebouwen";

- 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.

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 mag 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 niet onevenredig worden geschaad en mogen het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast.

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 75m².

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 m². Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden vergroot naar maximaal 75 m².

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 11 “Wonen- Bijzondere woondoeleinden (W-B)”

Binnen deze bestemming zijn woonvormen geregeld die zich richten op zorgverlening in groepsverband.

Gebouwd mag 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.

Artikel 12 “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 strenger planologisch regime 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 m² zonder vrijstelling worden gebouwd; voor de gebieden aangeduid 'archeologisch gebied (hoge waarde)' mag 30 m² 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 30m² c.q. 60 m². 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 13 “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 14 “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)”

Ten behoeve van het mogelijk onderhoud van de A-watergang gelegen tussen de Kraaijenberg 72^e straat en de Randweg Noord, zijn de gronden

met een breedte van 4 m ter weerszijden hiervan is 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-watgang; 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

Antenne-installaties

In paragraaf 2.4 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van antenne-opstelpunten en –masten beschreven. Dit beleid is in de voorschriften vertaald naar een algemene vrijstellingsbevoegdheid in artikel 17 sub d (voor antenne-opstelpunten) en een wijzigingsbevoegdheid in artikel 18 (voor antennemasten). De voorwaarden voor vrijstelling respectievelijk wijziging zijn ontleend aan het beschreven beleid, dat is goedgekeurd door G.S.

Prostitutiebedrijven

De vestiging van prostitutiebedrijven in het plangebied is door middel van een algemeen gebruiksverbod in artikel 21 uitgesloten. Via een vrijstellingsbepaling kunnen op grond van stringente criteria prostitutiebedrijven worden toegelaten. In artikel 1 is een omschrijving opgenomen van de begrippen escortbedrijf, seksinrichting en prostitutiebedrijf.

5. PROCEDURE

5.1. Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 11 mei 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is op 22 mei 2006 een inspraakbijeenkomst gehouden. Gedurende de inspraaktermijn is er één schriftelijke reactie ingediend, waarop aansluitend nader wordt ingegaan. Op de inspraakbijeenkomst was één belangstellende aanwezig. Deze had geen opmerkingen ten aanzien van het plan, maar gaf te kennen positief te staan tegenover de mogelijkheid van mantelzorg.

Samenvatting en beantwoording van de reactie, ingediend in het kader van de inspraakprocedure ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan Wijchen-West.

De heer E. Theunissen, Kruishout 34 5431 CR Cuijk namens de heer R. Willems en mevr. E. van den Berg te Balgoij

Inspraakreactie

De heer Theunissen stelt dat zijn cliënten belanghebbenden zijn, omdat het bestemmingsplan Wijchen-West het voorbeeldplan is voor de overige te actualiseren plannen waaronder Balgoij. Hij vindt dat de algemene (10%) vrijstelling ook moet gelden voor de (nok)hoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen. Hij meent dat deze bepaling is opgenomen om zijn cliënten de door hen gewenste bouwhoogte te kunnen weigeren. De beperking voor de algemene vrijstelling is in geen enkel voorbeeldplan in den lande terug te vinden.

Verder verbaast hij zich over de vertraging in de actualisering van bestemmingsplannen.

Beantwoording gemeente

Het niet meewerken aan de vergroting van de (nok)hoogte van aan-, uit- en bijgebouwen is steeds beleid geweest in de gemeente Wijchen om te voorkomen dat daarin een tweede woonlaag gerealiseerd kan worden. Dit is dus een bewuste keus op basis van stedenbouwkundige argumenten met name om een meer gesloten straatwand te voorkomen. De vertraging in het actualiseringsproces is met name veroorzaakt door wisseling van stedenbouwkundig bureau.

5.2. Overleg

Het plan is, in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro, ter beoordeling toegezonden aan de VROM-inspectie Oost en het Waterschap Rivierenland.

In een brief van 5 oktober 2006 heeft de Inspectie te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

In haar brief geeft het waterschap aan dat het hier een beheersplan betreft. Het plan is conform de eisen en wensen vanuit het waterschapsbeleid en de Waternota met betrekking tot de waterhuishouding.

Ten aanzien van de plantoelichting heeft het waterschap een aantal tekstuele opmerkingen/aanpassingen. Deze zijn verwerkt in de plan. Met betrekking tot de voorschriften wordt verzocht aan de gronden die zijn bestemd voor 'groen' (subbestemming ,artikel 8.1.1.sub b) binnen de bestemming 'Verkeer – Verkeer en verblijf (V-V)', deze tevens te bestemmen voor waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen. Het voorschrift is overeenkomstig aangevuld. Tevens is verzocht om aan de bebouwingsregeling binnen de bestemming 'Water (W)' toe te voegen dat uitsluitend mag worden gebouwd mits hierover vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Ten aanzien van dit laatste is het voorschrift ongewijzigd gelaten. De vergunningverlening in het kader van bebouwingsregeling betreft een gebonden beschikking; hieraan kunnen geen nadere voorwaarden worden gekoppeld. Overigens mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming in de vorm van bouwwerken geen gebouw zijnde.

5.3. Aanpassingen plan

Naar aanleiding van de inspraak en het vooroverleg zijn de hierboven genoemde aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan met voorts nog enkele kleine ambtshalve correcties, onder andere het archeologisch regime. Daarnaast is het bestemmingsplan afgestemd op de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006' (SVBP 2006) van VROM.

Dit heeft consequenties gehad voor de benamingen in het bestemmingsplan, de volgorde van de bestemmingen en de toegepaste kleuren op de plankaart. Inhoudelijk zijn er aan deze omzetting geen consequenties verbonden.