

Bestemmingsplan Huurlingsedam, fase 1

Gemeente Wijchen



Bestemmingsplan

Huurlingsedam, fase 1

Gemeente Wijchen

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

november 2011

Vastgesteld:

3 november 2011

Projectgegevens:

TOE04-WIC00001-01A

REG04-WIC00001-01A

TEK04-WIC00001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0296.HUURLingsedamfase1-DFBP

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl - I www.croonen.nl

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding en doel | 1 |
| 1.2 | Ligging en begrenzing plangebied | 1 |
| 1.3 | Vigerende bestemmingsplannen | 2 |
| 1.4 | Bij het plan behorende stukken | 3 |
| 1.5 | Leeswijzer | 3 |
| 2 | Bestaande situatie | 5 |
| 2.1 | Historische ontwikkeling | 5 |
| 2.2 | Ruimtelijke structuur | 7 |
| 2.3 | Functionele structuur | 9 |
| 3 | Beleidsaspecten | 11 |
| 3.1 | Provinciaal beleid | 11 |
| 3.2 | Gemeentelijk beleid | 13 |
| 4 | Planbeschrijving | 15 |
| 4.1 | Beheer | 15 |
| 5 | Milieuhygiënische en planologische aspecten | 17 |
| 5.1 | Bodem | 17 |
| 5.2 | Geluid | 17 |
| 5.3 | Externe veiligheid | 18 |
| 5.4 | Luchtkwaliteit | 18 |
| 5.5 | Hinderlijke bedrijvigheid | 19 |
| 5.6 | Water | 20 |
| 5.7 | Flora en fauna | 20 |
| 5.8 | Archeologie | 21 |
| 5.9 | Cultuurhistorie | 22 |
| 5.10 | Kabels en leidingen | 22 |
| 6 | Juridische aspecten | 23 |
| 6.1 | Plansystematiek | 23 |
| 6.2 | De bestemmingen | 26 |
| 7 | Financiële haalbaarheid | 33 |
| 8 | Procedures | 35 |
| 9 | Bronnen | 37 |
| 9.1 | Boeken en rapporten | 37 |

1 Inleiding

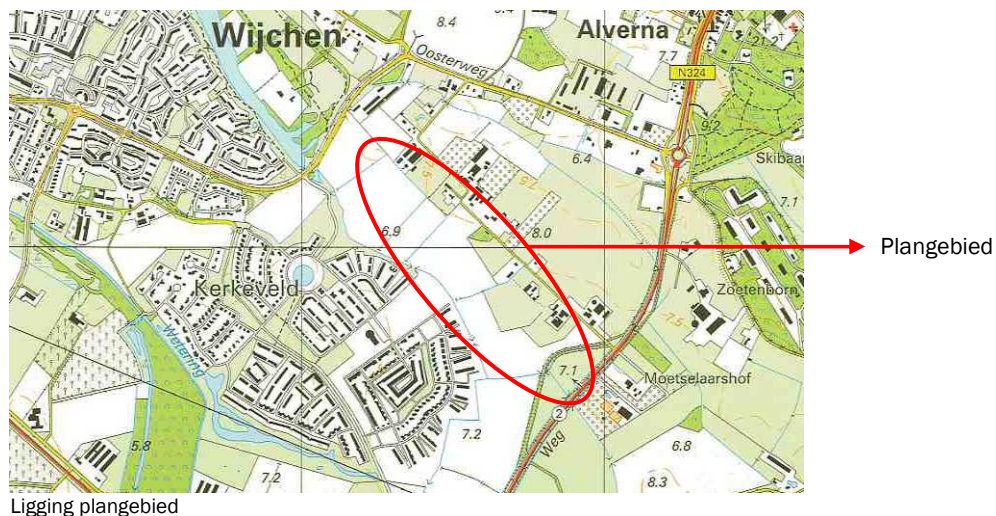
1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Wijchen heeft ten zuidoosten van de kern Wijchen de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam' gepland. Deze woonwijk, voortvloeiend uit het Structuurplan Huurlingsedam d.d. 22 juni 2006, voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen in drie fasen. De eerste fase van het plan, het gedeelte ten zuiden van de Huurlingsedam bestaande uit circa 440 woningen, een MFA (multifunctionele accommodatie) en een ZOED (Zorgverleners Onder Een Dak), is al in een vergevorderd stadium. In april 2009 is gestart met de bouw van de eerste woningen. Om de bouw van deze woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen (vrijstelling verleend op 1 juli 2008) en zijn de bouwvergunningen (tegenwoordig omgevingsvergunningen) verleend. Naast de circa 440 nieuw te bouwen woningen, de MFA (multifunctionele accommodatie) en de ZOED is er ten zuiden van de Huurlingsedam ook een bestemmingsplan opgesteld voor de bouw van de woning Huurlingsedam 28 en vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO verleend voor de bouw van een kinderdagverblijf en een nieuwe woning (naast en achter Huurlingsedam 10).

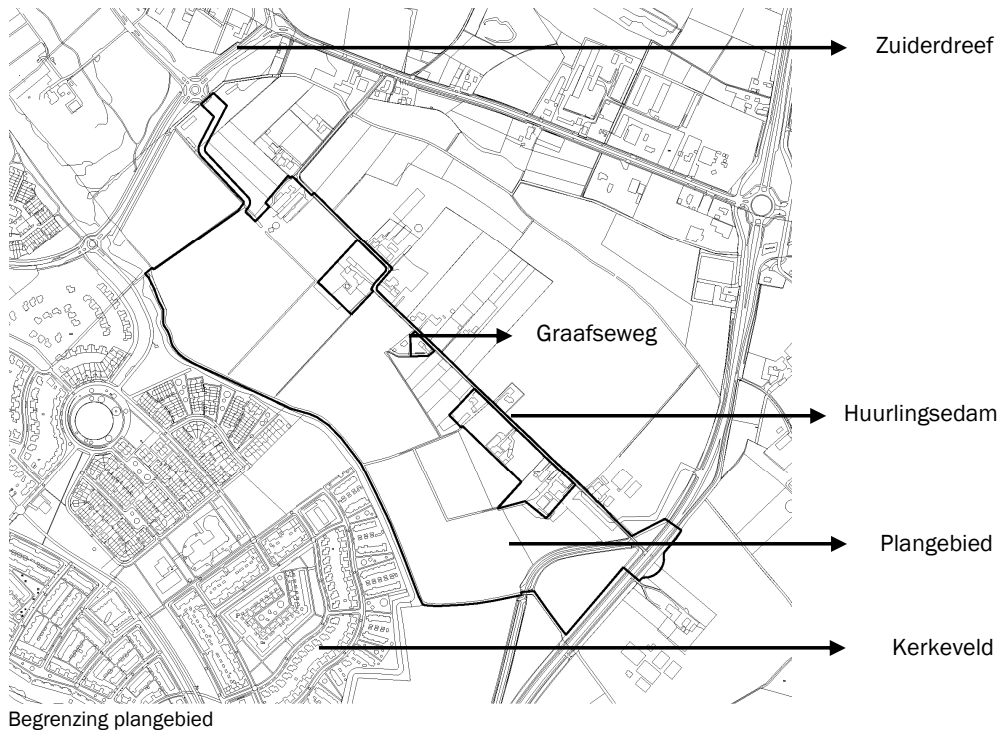
Het doel van voorliggend bestemmingsplan is deze recente ontwikkelingen op basis van geldende bestemmingsplannen en eerder verleende vrijstellingen te voorzien van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing. Deze regeling heeft een conserverend karakter en is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Wijchen ten zuidoosten van de kern Wijchen. Ten oosten van het plangebied ligt de Graafseweg (N324). De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Huurlingsedam. Aan de Huurlingsedam staat een aantal voormalige boerderijen. Deze maken geen deel uit van het plangebied, maar zijn er ruimtelijk wel sterk mee verweven. De Graafseweg (N324) vormt de oostelijke begrenzing en de Zuiderdreef de westelijke begrenzing. In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de nieuwbouwwijk Kerkeveld. De begrenzing van het plangebied is weergegeven op navolgende afbeelding.



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 26 maart 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen en op 10 november 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Daarnaast vigeren nog twee bestemmingsplannen. Voor zeven bouwkavel in het westen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Vrijstaande woningen Cluster H, Huurlingsedam 1^e fase' en voor de woning Huurlingsedam 28 het bestemmingsplan 'Huurlingsedam 28'. Deze bestemmingsplannen zijn op 14 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Huurlingsedam, fase 1' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en alle vrijstellingen die in de tussenliggende periode zijn verleend.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook het vigerende beleid beschreven dat voor het plangebied van toepassing is en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde, terwijl tenslotte in hoofdstuk 8 verslag wordt gedaan van de gevoerde procedures.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Bestaande situatie

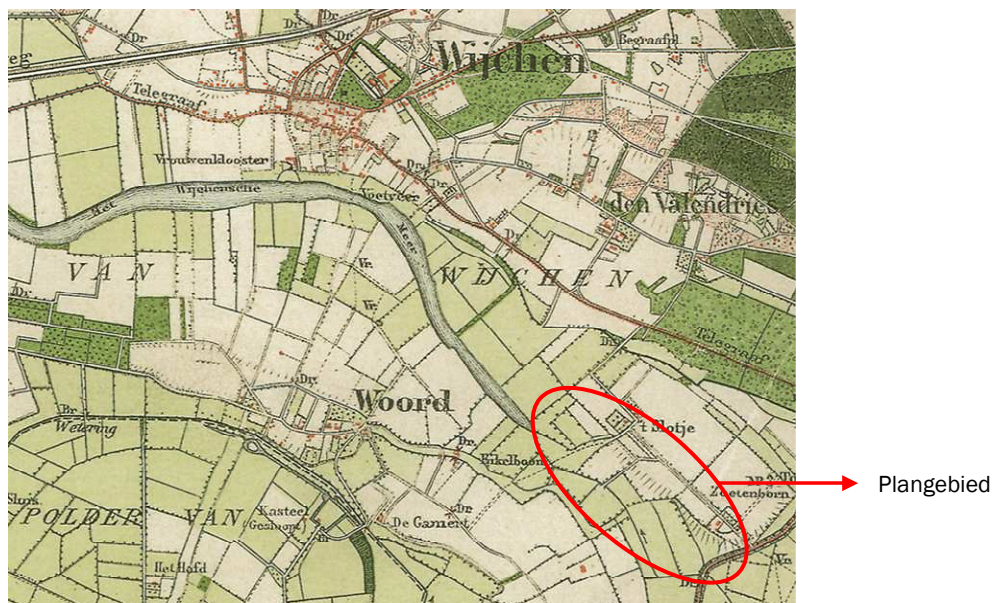
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

De eerste paragraaf staat in het teken van de historische ontwikkeling van Wijchen. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur van het plangebied. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur, de groenstructuur en de waterstructuur. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Wijchen

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Wijchen en behoort tot het zogenaamde Land van Maas en Waal. Het Land van Maas en Waal is gevormd in het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. Tijdens de Laatste IJstijd waren de Nederlandse rivieren van het vlechtende type: ze verlegden vaak hun loop, waardoor ze een brede bedding hadden. Tegen het einde van de ijstijd werd het warmer, natter en minder winderig. De rivieren stroomden rustiger en grote delen van de brede rivierbeddingen kwamen droog te liggen. Het zand dat aan de oppervlakte lag, kon net als het dekzand dat tijdens de ijstijd over Nederland waaide, door de wind worden opgenomen en verplaatst. Vlak naast de bedding was de begroeiing door het verbeteren van het klimaat al flink toegenomen. Het zand uit de rivierbedding kon daardoor niet ver komen en werd direct naast de rivierbedding door de begroeiing vastgehouden. Zo ontstonden er relatief hoge rivierduinen.



Plangebied omstreeks 1900

Wijchen is ontstaan aan de rand van een rivierduin. De eerste bebouwing concentreerde zich tussen twee evenwijdig aan het Wijchense Meer (oude, afgesloten zijarm van de rivier de Maas) en op korte afstand van elkaar lopende wegen. Rond deze oude bebouwing is na de Tweede Wereldoorlog een rastervormig wegennet aangelegd, dat wordt gevormd door de Stationslaan, de Hogeweg, de Meerdreef en de Mr. Van Coothlaan-Bronckhorstlaan. Deze wegen vertonen met uitzondering van de Mr. Van Coothlaan-Bronckhorstlaan, geen relatie met de oorspronkelijke (bebouwings)structuren. Tot ongeveer 1960 werd de loop van de wegen voornamelijk bepaald door de landschappelijke (hoofd)structuur. Een uitzondering hierop vormt de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch (aanleg ± 1870-1880), die los van de oorspronkelijke structuur werd ontwikkeld.

Vanaf circa 1960 begint de echte ontwikkeling van Wijchen. Eerst worden grootschalige woonwijken opgezet oostelijk van de kern en ten zuiden van de spoorlijn. Deze wijken (Valendries en Uilenboom) vertonen nog in enige mate een relatie met de oorspronkelijke structuur, doordat de oude wegen gehandhaafd zijn.

Met de bouw van de wijk 'Noord' vindt de eerste uitbreiding plaats ten noorden van de spoorlijn. Deze wijk wordt gekenmerkt door een grootschalige rationele opzet. Vanaf circa 1970 zet de uitbreiding zich in westelijke richting, zowel ten noorden als zuiden van de spoorlijn voort. Achtereenvolgens worden in het noordelijke deel de wijken Heilige Stoel, Homberg en Kraayenberg gerealiseerd. Gelijktijdig worden ten zuiden van de spoorlijn de wijken Aalsburg en Blauwe Hof gebouwd. Bij deze wijken is het wegennet niet meer geënt op de oorspronkelijke structuur.

De periode 1980-1985, waarin de wijken Ververt, Huissteden, Hoogmeer en Diepvoorde tot stand zijn gekomen, wordt gekenmerkt door een compacte bouwwijze en een kleinschalige opzet. De langgerekte doorgaande wegen worden vervangen door kronkelige wegen en woonerfachtige constructies. In de uitbreidingen van 1985 tot 2000 (Elsland, Abersland, Kronenland, Sluiskamp, Oudelaan, Zevendreef, Zesakkers, De Grippen en de Weertjes) is de stedenbouwkundige opzet niet veel gewijzigd. Het plangebied (1^e fase van Huurlingsedam) en de wijk Kerkeveld zijn het meest recent tot ontwikkeling gekomen.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied werd rond 1900 gekenmerkt door een grillig verlopend wegennet en verspreid langs de wegen gelegen boerderijen. Het landschap was kleinschalig en had een besloten karakter. De van oorsprong aanwezige structuur is door de uitbreidingen en de infrastructurele voorzieningen nagenoeg volledig verloren gegaan.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Wijchen, tussen de Huurlingsedam en de nieuwbouwwijk Kerkeveld. De bebouwing in het plangebied is van zeer recente datum. De meeste woningen zijn zelfs nog in aanbouw of moeten nog gebouwd worden.

Globaal zijn in het plangebied drie bebouwingsensembles te herkennen. Elk ensemble heeft verschillen in de programmatische en ruimtelijke opbouw en een diversiteit aan sferen. Het eerste ensemble betreft de Huurlingsedam. De Huurlingsedam wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van nieuwe vrijstaande woningen en verschillende (voormalige) boerderijen. Er is sprake van een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen. Een groot deel van de bestaande, oudere bebouwing aan de Huurlingsedam valt niet binnen de grenzen van het bestemmingsplan.



Verkavelingsplan 'Huurlingsedam, fase 1' (bron: KuiperCompagnons)

Het tweede ensemble, gelegen ten zuiden van de Huurlingsedam, beslaat het overgrote deel van het plangebied. Dit deel is opgezet als een herkenbaar woongebied met een dorps karakter. Dit dorps karakter komt tot uiting in de bebouwingsstructuur die zich kenmerkt door een sterke afwisseling van vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit één of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat).

Het laatste ensemble betreft de bebouwing in het zuidoosten van het plangebied. De bebouwing bestaat uit twee woonhoven als los in het landschap liggende elementen. De woonhoven worden gekenmerkt door hun ligging direct aan het water (Wijchense Meer). De situering direct aan het water geeft de bebouwing een prominente positie en tegelijkertijd wordt een bijzondere woonkwaliteit gerealiseerd.

In afwijking van de bebouwingsemblees zijn er binnen het plangebied ook enkele afwijkende, op zich zelf staande, bebouwingselementen te onderscheiden. Dit zijn het kinderdagverblijf en de ZOED (Zorgverleners Onder Een Dak) in het noordwesten van het plangebied en de MFA (multifunctionele accommodatie) centraal in het plangebied. De ZOED en het kinderdagverblijf vormen een stedenbouwkundige en architectonische eenheid, bestaande uit één bouwlaag met kap. Bij de uitwerking is rekening gehouden met de architectuur van de omliggende woningen. De MFA (multifunctionele accommodatie) bestaat voor een deel uit één bouwlaag met kap en voor een deel uit twee bouwlagen met kap. Er is gekozen voor ritme en gelede gevels passend bij de schaal van de omliggende bebouwing. Hierdoor wordt voorkomen dat de bebouwing als één bouwmassa oogt.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt ten oosten van Wijchen tussen de Zuiderdreef en de Graafseweg (N324). Beide wegen hebben een belangrijke functie in de externe (auto)ontsluiting van het plangebied. In oostelijke richting sluit het plangebied door middel van een rotonde aan op de Graafseweg. In westelijke richting sluit het plangebied door middel van een rotonde aan op de Zuiderdreef. Beide rotondes zijn met elkaar verbonden door een kronkelige weg, gesitueerd in het zuiden van het plangebied. Deze weg heeft een belangrijke functie in de (auto)ontsluiting van het plangebied.

De in het noorden van het plangebied gesitueerde Huurlingsedam heeft ook een belangrijke functie in de verkeersstructuur. De Huurlingsedam is te beschouwen als de ruggengraat van het plan. Dit is versterkt door bebouwing toe te voegen passend in de schaal van de bestaande bebouwing. De Huurlingsedam fungeert echter niet als doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer. Slechts enkele woonstraten sluiten aan op de Huurlingsedam.

De woonstraten zijn dorps en informeel en bestaan uit één rijbaan. Het verloop van de woonstraten is geënt op richtingen en elementen die in het vroegere landschap aanwezig waren.

Voor fietsers en voetgangers is voorzien in een uitgebreid net van wegen en paden waardoor zij zich kris kras door het woongebied kunnen bewegen. Met name de Huurlingsedam is door het grote aantal doorgangen voor langzaam verkeer goed bereikbaar.

Ook de ten zuiden van het plangebied gelegen wijk Kerkeveld is voor het langzaam verkeer goed te bereiken. Hiertoe zijn over het Wijchense Meer twee bruggen aangelegd.

Parkeren

Parkeren vindt in het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf in de vorm van garages. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Overigens kan er langs de woonstraten ook op veel plaatsen in langsparkeervakken of op rabatstroken worden geparkeerd. Vaak zijn deze parkeermogelijkheden niet formeel vormgegeven, maar maken als vanzelfsprekend onderdeel uit van het dorps straatprofiel. Ter plaatse van het kinderdagverblijf, de ZOED en de MFA (multifunctionele accommodatie) is voorzien in extra parkeerplaatsen.

2.2.3 Groen

Het plangebied heeft een groen karakter. Dit groene karakter wordt bepaald door de aanwezigheid van structureel groen aan de randen. De oostelijke rand van het plangebied bestaat uit een combinatie van bos in de vorm van houtsingels en agrarisch gebied. De zuidelijke rand bestaat uit natuurlijke oevers behorend tot het Wijchense Meer. Deze oeverzone is voorzien van opgaande beplanting in de vorm van bosschages. In het westen ligt het Oosterpark. Daarnaast draagt het vele openbare groen in de vorm van plantsoenen en trapveldjes bij aan het groene karakter. Het opvallendste plantsoen is de 'dorpsweide' centraal in het plangebied tussen de Huurlingsedam en het Wijchense Meer. Ook liggen er verspreid over het plangebied enkele groenstroken, voor de buffering van water bij hevige regenval, de zogeheten wadi's. Deze wadi's staan in verbinding met het Wijchense Meer. Tot slot heeft ook de vele erfbeplanting invloed op het groene karakter. In en aan de rand van het plangebied staan relatief veel vrijstaande woningen op relatief grote percelen. De groene invulling van dergelijke percelen levert een belangrijke bijdrage aan de groenbeleving van het plangebied.

2.2.4 Water

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het Wijchense Meer. Dit Wijchense meer vormt de fysieke barrière tussen de nieuwe woonwijk Huurlingsedam en de woonwijk Kerkeveld.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is aan te merken als een woongebied. De functie 'wonen' vormt de belangrijkste en meest voorkomende functie. Naast de woonfunctie is er binnen het plangebied ook een aantal voorzieningen aanwezig. Het betreft hier hoofdzakelijk maatschappelijke voorzieningen (een ZOED, een MFA (multifunctionele accommodatie) en een kinderdagverblijf). Binnen het plangebied komt geen zelfstandige bedrijvigheid voor.

Van vroeger uit kende het gebied agrarische bedrijvigheid. Deze bedrijven hebben echter hun activiteiten gestaakt.

In een enkel geval is er nog sprake van een (hobbymatig) agrarisch gebruik. Momenteel liggen alleen ten noorden en ten oosten van het plangebied nog enkele agrarische bedrijven.

Echter de ten noorden van het plangebied gelegen bedrijvigheid zal in de nabije toekomst plaats maken voor de verdere ontwikkeling van woonwijk 'Huurlingsedam'. In zuidelijke richting is de agrarische bedrijvigheid ook al verdwenen. Hier ligt de nieuwe woonwijk Kerkeveld.

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een beheerplan betreft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt alleen ingegaan op provinciaal beleid, dat een juridische vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan en gemeentelijk beleid.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Streekplan Gelderland

Het 'Streekplan Gelderland 2005' is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor ook na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening. In het streekplan (de provinciale structuurvisie) kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied. De verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen. In het groen-blauwe netwerk wordt ruimte gegeven aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is en compensatiemaatregelen worden getroffen. In het multifunctionele gebied heeft de provincie geen eigen belangen geformuleerd. Dit gebied is, meer dan in het verleden, het domein van de gemeenten: zij zijn vrij hier het ruimtelijk beleid te bepalen en werken daartoe samen in regionaal verband.

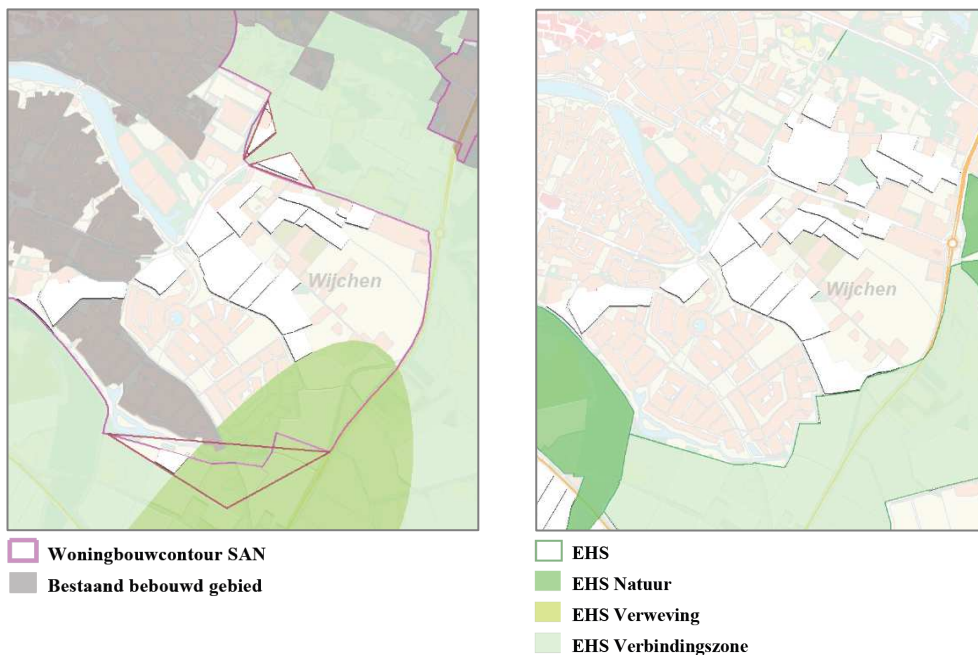
Een klein deel van het plangebied is gesitueerd binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingsozones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zullen bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermesting en versnippering. Het doel is om te komen tot duurzame populaties van kwetsbare planten- en diersoorten. De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de EHS in Gelderland te hebben gerealiseerd. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de ‘nee, tenzij’-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Per saldo zal op planniveau of op gebiedsniveau geen verlies mogen optreden van areaal, kwaliteit en samenhang.

De Beleidskaart ruimtelijke structuur bij het streekplan geeft de drie onderdelen van de EHS weer: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur; EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten. Het oostelijk deel van het plangebied is onderdeel van een ecologische verbindingzone en heeft in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming ‘Natuur’ gekregen.

3.1.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In aanvulling op de provinciale structuurvisie hebben Gedeputeerde Staten op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De verordening is in werking getreden op 2 maart 2011. In deze verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van de provinciale belangen. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat.



Kaartbeelden Ruimtelijke Verordening Gelderland: Verstedelijking en EHS

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt buiten het 'bestaand bebouwd gebied', maar binnen de 'woningbouwcontour Stadsregio Arnhem-Nijmegen'. Conform de regels van de Ruimtelijke Verordening is op de gronden binnen deze contour nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken toegestaan. De in een bestemmingsplan op te nemen nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen. De ontwikkeling van Huurlingsedam past binnen de regionale afsprakenkaders.

Het zuidoostelijk deel van het plangebied is aangeduid als 'ecologische verbindingzone'. Bestemmingsplannen mogen in gebieden die zijn aangeduid als EHS (natuur, verweving of ecologische verbindingzone) in principe geen bestemmingen bevatten waardoor de wezenlijke kenmerken van het gebied kunnen worden aangetast. In voorliggend bestemmingsplan is voor de gronden binnen de EHS de bestemming 'Natuur' opgenomen, waarmee deze gronden zijn voorzien van een passende bestemming.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Strategische visie

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 gemeente heeft de visie strategisch genoemd, omdat Wijchen niet alleen een ruimtelijke visie wil, maar ook sociale en economische thema's wil opnemen en in beleid vertalen.

Het is een doel om ongeveer 1.500 woningen te realiseren aan de oostzijde van Wijchen met een zeer groen karakter, in combinatie met het versterken van de hier aanwezige groene en recreatieve functies. Circa 440 van de 1.500 woningen zijn inmiddels vergund. Deze woningen zijn voorzien in het plangebied. Het plangebied vormt een geleidelijke overgang van de bebouwing van de kern Wijchen naar het groene buitengebied. Anderzijds wordt het groen naar het centrum van Wijchen 'getrokken'. De stad-landrelatie wordt versterkt.

3.2.2 Structuurplan Huurlingsedam

In juni 2006 is door de gemeenteraad van Wijchen het Structuurplan Huurlingsedam vastgesteld. Dit Structuurplan kan gelezen worden als een kant-en-klaar pakket gaande van inventarisatie en analyse tot de eerste conceptvorming van de woonwijk 'Huurlingsedam'. Het resultaat is een breed onderbouwd en beargumenteerd structuurplan bestaande uit woord en beeld waarin de opzet van de wijk helder is af te lezen. Het uitgangspunt van het Structuurplan is een woongebied met een dorps karakter, waarbinnen een programma van 50% sociale woningbouw opgenomen is.

Dit structuurplan heeft als uitgangspunt gediend bij de ontwikkeling van het plangebied.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk volgt de beschrijving van de nieuwe woonwijk Huurlingsedam voor zover gelegen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

4.1 Beheer

4.1.1 Algemeen

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan. De bestaande situatie, zoals deze bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Dit betekent overigens niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren en dat er geen (kleinschalige) ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen meer mogelijk zijn. Ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen, (her)inrichting van de openbare ruimte en dergelijke zijn binnen dit bestemmingsplan gewoon mogelijk.

In de navolgende paragrafen wordt per functie bekeken welke uitgangspunten centraal staan bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan. Gestreefd is naar een opzet die ruimte laat voor particulier initiatief, zonder de belangen van anderen te schaden en zonder gebruik van een omvangrijk regime van afwijkingsregels. Kortom: een duidelijke, eenduidige en hanteerbare bestemmingsplanregeling.

4.1.2 Wonen

Het overgrote deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit woningen. Daarbij is een variatie aan woningtypen aanwezig, zoals vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde en aaneengebouwde woningen. Alle woningen krijgen in het bestemmingsplan een woonbestemming. Binnen deze bestemming is ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. De behoefte aan meer ruimte in de woning is de afgelopen decennia sterk toegenomen. Dit heeft geresulteerd in verzoeken om de woning op enigerlei wijze te veranderen en/of te vergroten. Te denken valt aan dakkapellen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze verzoeken maken duidelijk dat er behoefte bestaat aan meer woonruimte en woonkwaliteit. In ruimtelijke zin is het van belang dat het voor eenieder duidelijk is wat en in welke omvang op bepaalde delen van het perceel gebouwd mag worden. Om deze duidelijkheid te verschaffen, is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een eenduidige bebouwingsregeling.

Uit ruimtelijk oogpunt is een goede regulering van bijgebouwen belangrijk. Het verdient aanbeveling de omvang van de op te richten bijgebouwen te beheersen. Er moet worden voorkomen dat een perceel wordt 'dichtgebouwd'.

Daaraan kunnen bezwaren kleven, zowel uit het oogpunt van een goed woonmilieu gezien vanuit de betrokkene en diens omgeving, als uit stedenbouwkundig oogpunt om de gewenste structuur niet in aanzienlijke mate aan te tasten.

Voor het plangebied is de toelaatbaarheid en de omvang van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen onder andere afhankelijk van de ligging en de grootte van het perceel, de relatie met de omgeving en de omliggende woonbebouwing. In het bestemmingsplan geldt bijvoorbeeld een maximaal toelaatbare maatvoering van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Behalve aan de beperking van de oppervlaktemaat van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen wordt in voorliggend bestemmingsplan ook aandacht geschonken aan de plaats van de aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. De situering van de aan- en/of uitbouw en het bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw is nader bepaald.

4.1.3 Maatschappelijk

Binnen het plangebied zijn een ZOED, een kinderdagverblijf en een school aanwezig. Deze voorzieningen hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

4.1.4 Verkeer

De verkeersbestemming is ruim opgezet (zoveel mogelijk van voortuin tot voortuin) om op die manier aanpassing in het openbaar gebied ook in de toekomst mogelijk te maken. Ook het meer ondergeschikte groen dat zich langs wegen bevindt, is geregeld binnen deze bestemming. Grotere groenelementen en water hebben een aparte bestemming gekregen.

4.1.5 Groen

Grotere, structuurbepalende groenelementen zijn bestemd als 'Groen'. Deze groenvoorzieningen zijn op veel plaatsen mede bestemd voor waterberging en -infiltratie en daarvoor ingericht als zogenaamde wadi's. Deze wadi's zijn voorzien van de aanduiding 'water'.

4.1.6 Water

Alleen het Wijchense Meer, in het zuiden van het plangebied, is bestemd als 'Water'. Het meer ondergeschikte water is geregeld binnen de bestemming 'Groen'.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de planologische en milieuhygiënische aspecten met betrekking tot het plangebied. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden verantwoord dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige planologische en milieuhygiënische situatie.

Ondanks dat het bestemmingsplan in het teken staat van conservering en dat er dus feitelijk geen wijzigingen optreden in de planologische en milieuhygiënische situatie zal toch kort aandacht zijn voor de volgende planologische en milieuhygiënische aspecten: bodem, geluid (wegverkeerslawaai, industrielawaai, enz.), externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid (agrarische en niet-agrarische bedrijven), water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Bodem

Voor functiewijziging dient onderzoek te worden verricht naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de desbetreffende functie.

In het kader van de vrijstellingsprocedure is reeds aangetoond dat er voor de ontwikkeling van Huurlingsedam, fase 1 geen belemmeringen zijn ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit.

5.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht wanneer de locaties binnen de onderzoekszones van (spoor)wegen en industrie vallen. In het kader van de vrijstellingsprocedure is onderzoek verricht voor de ontwikkeling van Huurlingsedam, fase 1. Met inachtneming van de resultaten van dat onderzoek is vrijstelling verleend voor de realisering van woningen in het gebied.

In het onderzoek dat is uitgevoerd voor Huurlingsedam, fase 1 is de geluidbelasting bepaald als gevolg van het wegverkeer op de bestaande wegen rondom het gebied. Het betreft de Graafseweg, de Oosterweg, de Zuiderdreef, de Kerkdreef en de Verlengde Meerdreef. Tevens is de geluidsbelasting als gevolg van de reconstructie van de bestaande kruising Zuiderdreef/Oosterweg aan de westzijde van het plangebied Huurlingsedam fase 1 berekend, evenals de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de nieuw aan te leggen toegangswegen in het oosten en het westen van het plangebied. De Huurlingsedam is niet in het onderzoek betrokken, omdat het een 30 km/h-weg betreft, waarvoor ingevolge de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid neemt in het nationale milieubeleid een prominente plaats in en richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van transport van gevaarlijke stoffen. Dit beleidsterrein heeft gevolgen voor milieu en rampenbestrijding, maar ook voor de ruimtelijke ordening. Afstanden moeten in acht worden genomen vanaf de risicovolle activiteiten of transportroutes.

De Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen van het Rijk is de basis voor het beleid ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De nota sluit aan bij het rijksbeleid ten aanzien van risicobeheersing voor inrichtingen.

5.3.2 Risicovolle inrichtingen

Van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied is geen sprake, zodat ter zake geen verder onderzoek is gedaan en dit aspect verder onbesproken kan blijven.

5.3.3 Buisleidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen van belang zijnde buis- c.q. gasleidingen aanwezig.

5.3.4 Vervoer gevaarlijke stoffen via de weg

De plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de A73, A50 en Graafseweg leidt niet tot knelpunten voor het plangebied in de huidige situatie en in de toekomst. Het huidige groepsrisico (GR) leidt eveneens niet tot knelpunten voor het plangebied. Gezien de grote afstand tussen de wegen en het plangebied hoeft geen toekomstig groepsrisico te worden berekend. Derhalve zijn geen knelpunten als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg aanwezig.

5.3.5 Vervoer gevaarlijke stoffen via het spoor

De spoorlijn Nijmegen – Den Bosch is op een dusdanig grote afstand van het plangebied gelegen, dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet relevant zijn.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;

- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het onderhavige bestemmingplan betreft een beheerplan; het plan legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Vaststelling van dit bestemmingsplan leidt dus niet tot de uitstoot van meer luchtverontreinigende stoffen dan op grond van de vigerende regeling mogelijk was. Hiermee wordt voldaan aan Wet milieubeheer. Een onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

In het kader van de vrijstellingsprocedure is reeds aangetoond dat er voor de ontwikkeling van Huurlingsedam, fase 1 geen belemmeringen zijn ten aanzien van omliggende agrarische bedrijvigheid.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die van invloed zijn op bouwmogelijkheden binnen het plangebied.

Binnen het plangebied 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.

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 (bijvoorbeeld 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.

5.6 Water

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan betreft omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft intensief overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft ingestemd met de wijze waarop met water is omgegaan in Huurlingsedam, fase 1.

Voor de ontwikkelingen die na afwijking van de regels en bepaalde wijziging mogelijk zijn, dient op dat moment inzicht te worden verschaft in de effecten voor de waterhuishouding (zoals omgang met regenwater, benodigde waterbergingscompensatie, ligging in winterbed) en indien van toepassing de waterkeringen.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

In het kader van de vrijstellingsprocedure is het aspect flora en fauna onderzocht. Geconcludeerd is dat in de nabijheid van het plangebied Huurlingsedam, fase 1 een aantal flora- en faunawaarden aanwezig is. Enkele beschermde soorten worden verwacht en tevens is de aanwezigheid van een aantal algemene beschermde soorten aannemelijk en deels vastgesteld. In de omgeving is met name de aanwezigheid van de das een bijzondere waarde.

Ten behoeve van behoud van de dassenpopulatie is een aantal mitigerende en compenserende maatregelen voorgesteld en deels reeds uitgevoerd. Ter compensatie wordt een gebied van minimaal 5 ha ingericht als hoogwaardig foerageergebied voor de das.

5.7.1 Ecologische Hoofdstructuur

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.

Een klein deel in het oosten van het plangebied is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Dit deel is voorzien van de bestemming 'Natuur'.

5.7.2 Compensatieplan Das

In het plangebied ligt een dassenburcht. Ter bescherming van deze dassenburcht is een aantal mitigerende maatregelen genomen voor het oostelijk deel van het plangebied. Deze maatregelen zijn verwoord in het 'Compensatieplan Das Huurlingsedam te Wijchen' d.d. 16 augustus 2007. In het onderhavige bestemmingsplan is het compensatiegebied voor de das voorzien van de bestemming 'Natuur'.

5.8 Archeologie

In het kader van de vrijstellingsprocedure heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden om de archeologische waarde van het plangebied in beeld te brengen.

Aan de hand van het verkennend bureau- en veldonderzoek is bepaald welke delen van het plangebied nader onderzocht dienden te worden door middel van een karterend veldonderzoek. Het karterend booronderzoek heeft zich expliciet gericht op de zones met een hoge archeologische verwachting. Deze zones zijn geselecteerd op basis van relatieve hoogteligging, intactheid van het bodemprofiel en het al dan niet voorkomen van archeologische indicatoren.

In totaal zijn binnen het plangebied twee vindplaatsen gedefinieerd. Het betreft zones waarbinnen de aanwezigheid van (deels) intacte (grond)sporen van bewoning (nederzettingssporen) uit het verleden zeer waarschijnlijk wordt geacht. De vindplaatsen beslaan samen een lange bewoningsperiode (Mesolithicum t/m Late Middeleeuwen) waarin vooral de Prehistorie goed vertegenwoordigd is.

Voor de twee vindplaatsen in het plangebied is door Bilan in oktober 2007 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft de aard, omvang, datering en het karakter van de archeologische waarden onvoldoende in kaart kunnen brengen.

In het plangebied wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden:

- 1 archeologische gebieden (zones waar in het verleden archeologische waarden zijn vastgesteld). Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd. In principe geldt een zone van 50 meter rond de archeologische vindplaatsen.
- 2 gebieden met archeologische begeleiding (rest van het plangebied). Voor deze overige delen van het plangebied geldt archeologische begeleiding. Indien er spoor/vondstconcentraties zijn kan dit alsnog resulteren in een opgraving.

Bescherming van archeologische waarden (zoals genoemd onder 1) is juridisch planologisch geregeld via een stelsel van bouw- en aanlegvoorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

5.9 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied en haar directe omgeving zijn geen kabels en/of leidingen (rioolpersleiding, hoogspanningsleiding, enz.) aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Juridische aspecten

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Huurlingsedam, fase 1' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Het bestemmingsplan is een beheerplan.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Inhoudelijk is zoveel mogelijk aangesloten bij recent vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Wijchen.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De aanlegvergunning is gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. De procedureregels zijn verwijderd omdat de Wabo de procedure voor de omgevingsvergunning regelt.

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 en een dubbelbestemming. De dubbelbestemming (Waarde – Archeologie) overlapt meer dan één bestemming en is aangegeven op de verbeelding; de dubbelbestemming vormt de primaire toets;
- de bouwvlakken; binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de hoofdbebouwing zich mag bevinden;
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringeisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

6.1.2 De planregels

De planregels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels; met daarin begrippen en de wijze van meten die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels; waarin per bestemming een bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruiksregels en eventueel afwijkingsbevoegdheden of bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen worden gegeven.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels; waarin algemeen geldende bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels zijn opgenomen. In dit hoofdstuk is tevens een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen.
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht is te vinden, en de citeertitel.

Bestemming(svlak), 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 regels is enige toelichting op zijn plaats.

Een bestemming(svlak) is een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming. De bij een bestemming behorende regels gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming. Voor zover daarop uitzonderingen bestaan, wordt dat in de regels uitdrukkelijk aangegeven.

In de meeste bestemmingsvlakken is op de verbeelding een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten. Buiten het bouwvlak mogen in de regel geen gebouwen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde. Slechts in enkele gevallen wordt daarop in beperkte vorm een uitzondering gemaakt, zoals in de bestemming 'Wonen' in verband met aan- en uitbouwen aan de voor- en zijkant en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Het bouwperceel is niet op de verbeelding aangegeven. In artikel 1 van de regels wordt het omschreven als 'een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een omgevingsvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak, maar hoeft daarmee niet samen te vallen. Met name in de bestemming 'Wonen' komen meerdere bouwpercelen binnen één bestemmingsvlak voor.

Die bouwpercelen vallen in de regel samen met de feitelijke begrenzing van het erf. Waar die feitelijke begrenzing tevens de eigendomsgrens is, valt het bouwperceel samen met het kadastrale perceel.

Bouw- en gebruiksregels

Bij elke bestemming zijn bouwregels gegeven. Daarnaast is een aantal algemene regels opgenomen dat van belang is voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de relevante begrippen en de wijze van meten in artikel 1 en 2 gaat het daarbij in ieder geval om de volgende artikelen:

- Artikel 10 Anti-dubbelregel; is een standaardbepaling, verplicht op grond van het Bro, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwpercelen en de grenzen van een bouwperceel dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouwmogelijkheden.
- Artikel 11 Algemene bouwregels; deze bepaling geeft regels voor ondergronds bouwen. Regels met betrekking tot maatvoering gelden ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de diepte maximaal 5 m mag bedragen. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning van deze regels afwijken.

De algemene gebruiksregels zijn ondergebracht in artikel 12, dat betrekking heeft op alle bestemmingen. Lid 12.1 geeft aan wat in ieder geval wordt verstaan onder verboden gebruik. Onder gebruiken wordt overigens mede verstaan 'doen gebruiken', 'laten gebruiken' en in 'gebruik geven'. Dit om de handhaafbaarheid van gebruiksverboden te waarborgen.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels kennen allen eenzelfde opbouw, voorgeschreven door SVBP2008. Achtereenvolgens komen, voor zover aanwezig, de volgende bepalingen voor:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In dit lid worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn gerelateerd aan toegelaten functies. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

De bevoegdheden om een omgevingsvergunning te verlenen, zijn gebaseerd op artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo en geven het bevoegd gezag de mogelijkheid om onder voorwaarden met een omgevingsvergunning af te wijken van bouw- of gebruiksregels. Wijzigingen zijn, voor zover het plan hierin voorziet, mogelijk op grond van artikel 3.6 lid 1 sub a Wro.

6.2 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.

6.2.1 Artikel 3 'Groen'

Deze gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, natuurlijke oevers, daar waar de gronden grenzen aan gronden met de bestemming 'Water', bruggen ten behoeve van langzaam verkeer, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'brug', paden en in- en uitritten, water(lopen), waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor waterberging en -infiltratie, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'water', speelvoorzieningen, jongerenontmoetingsplaatsen, hondenuitlaatplaatsen, tuinen, nutsvoorzieningen, beeldende kunstwerken, evenementen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van 25 m² en met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m. Jongerenontmoetingsplaatsen mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 50 m tot een woning, met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,75 m. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 m, met uitzondering van speeltoestellen, bruggen, beeldende kunstwerken, lichtmasten en verkeerskundige voorzieningen. Bruggen ten behoeve van langzaam verkeer mogen worden gebouwd, maar in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat speelvoorzieningen een oppervlakte mogen hebben van maximaal 100 m², en dat in- en uitritten alleen zijn toegestaan voor zover ze noodzakelijk zijn voor het bereiken van percelen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om een grotere speelvoorziening toe te staan.

6.2.2 Artikel 4 'Maatschappelijk'

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de maximale goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale hoogtes opgenomen, afhankelijk van het soort bouwwerk.

Het bevoegd gezag kan, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van fietsenstallingen en materiaalbergingen buiten het bouwvlak.

6.2.3 Artikel 5 'Natuur'

Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van natuurbeheer zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van 4 m. Ook eenvoudige voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zijn toegestaan, tot een bouwhoogte van 3 m.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik toe te staan tot een bouwhoogte van 8 m.

Voor het verrichten van werken en/of werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht bij een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,20 m. Onder in de regels omschreven voorwaarden is geen omgevingsvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de natuurwaarden en landschappelijke waarden.

6.2.4 Artikel 6 'Verkeer'

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen, water(lopen), beeldende kunstwerken, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, evenementen, en tuinen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

Gebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 25 m² en een bouwhoogte van 3 m. Jongenontmoetingsplaatsen mogen worden gebouwd op een afstand van minimaal 50 m tot een woning, met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,75 m. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 m, met uitzondering van speeltoestellen, beeldende kunstwerken lichtmasten en verkeerskundige voorzieningen.

De oppervlakte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 100 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor een grotere oppervlakte.

6.2.5 Artikel 7 'Water'

Deze gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, kunstwerken en andere waterwerken, en bruggen ten behoeve van langzaam verkeer, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 m, met uitzondering van bruggen en kunstwerken. Bruggen ten behoeve van langzaam verkeer mogen worden gebouwd, maar in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

6.2.6 Artikel 8 'Wonen'

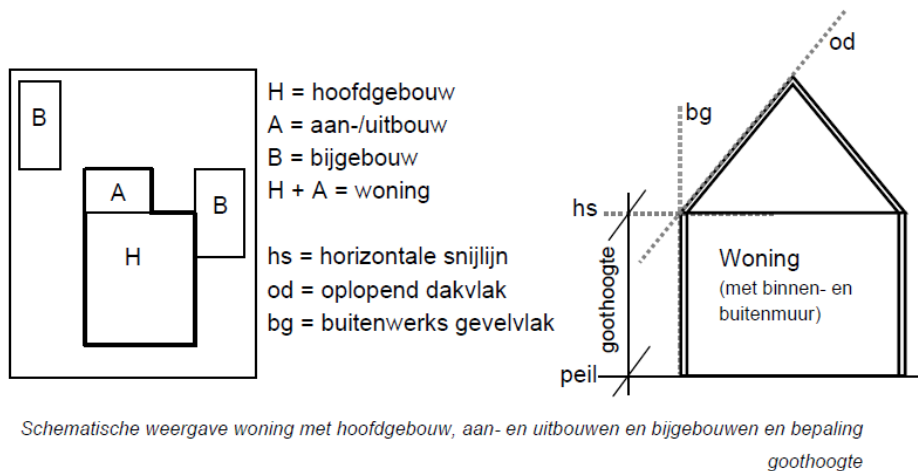
Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, bijbehorende voorzieningen, tuinen en erven.

Hoofdgebouw, aan- en uitbouw, bijgebouw

Allereerst wordt binnen de bestemming 'Wonen' een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de regels 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 hoofd-massa van de woning. Een aan- of uitbouw behoort niet tot het hoofdgebouw en wordt omschreven als: 'een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is'. 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 een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte).

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



In deze figuur is 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.

Bouwregels

De bestemming bevat bouwregels voor hoofdgebouwen, aan en/of uitbouwen en bijgebouwen. Het aangeduide maximum bebouwingspercentage mag niet worden overschreden. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in alle gevallen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn of maximaal 1 m er achter moet worden gesitueerd. De toegestane bebouwingstypologieën zijn aangeduid: vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd. Er zijn regels opgenomen voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de dakhelling. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding.

Aan- en uitbouwen zijn zowel voor de voorgevelrooilijn 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, of een bijgebouwtje ten behoeve van de stalling van een scootmobiel voor minder validen. De vrij gedetailleerde bouwregels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zoveel mogelijk afgestemd op het Besluit omgevingsrecht.

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

Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, indien aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- een andere dakhelling;
- een groter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen in verband met het gebruik als afhankelijke woonruimte;
- een hoger bebouwingspercentage.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten

Aan huis verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan in de bestemmingsomschrijving; aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten alleen met een omgevingsvergunning, vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkende werking.

Parkeren

Op de verbeelding zijn twee aanduidingen opgenomen voor het parkeren. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren 1' dient per bouwperceel minimaal één opstelplaats voor een motorvoertuig te worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parkeren 2' dienen per bouwperceel minimaal twee opstelplaatsen voor een motorvoertuig te worden gerealiseerd. De opstelplaatsen moeten naast het hoofdgebouw worden gerealiseerd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.

Wijziging

Via een planwijziging is het mogelijk om woningen in een andere typologie 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 typologie.

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 plaatsvinden 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 gebruiksregels 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.

Het plan geeft een afwijkingsmogelijkheid aan het bevoegd gezag 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 gebruiksregels regelen wanneer van de in de bestemming Wonen genoemde afwijkingsmogelijkheid 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 omgevingsvergunning kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (algemene gebruiksregels) 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 (afwijkingsmogelijkheid 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.

Een omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning op basis van de hierop betrekking hebbende bepaling uit de algemene gebruiksregels.

6.2.7 Artikel 9 'Waarde – Archeologie'

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van deze bestemming. Op deze regel is een aantal uitzonderingen: op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, het vervanging van bestaande bouwwerken betreft, gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht, of het nieuw te bouwen oppervlak minder dan 30 m² is.

Een omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning kan in ieder geval een aantal voorschriften worden verbonden. Voorafgaand aan de omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Voor het verrichten van werken en/of werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht bij een oppervlakte groter dan 30 m². Onder nadere, in de regels omschreven, voorwaarden is geen omgevingsvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen door de bestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Antenne-installaties

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van antenneopstelpunten is in de regels vertaald naar een algemene afwijkingsbevoegdheid in artikel 13 onder d (voor antenneopstelpunten) en een wijzigingsbevoegdheid in artikel 14 (voor antennemasten). De voorwaarden voor een omgevingsvergunning respectievelijk wijziging zijn ontleend aan het beleid, dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Seksinrichting

De vestiging van seksinrichtingen in het plangebied is door middel van een algemeen gebruiksverbod in artikel 12 uitgesloten. In artikel 1 is een omschrijving opgenomen van de begrippen escortbedrijf, seksinrichting en prostitutiebedrijf.

7 Financiële haalbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een beheerplan. De financiële haalbaarheid is derhalve niet in het geding.

8 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Huurlingsedam, fase 1' heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 25 augustus gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het voorliggende bestemmingsplan.

Op 3 november 2011 is het bestemmingsplan 'Huurlingsedam, fase 1' gewijzigd vastgesteld. De wijziging betreft de aanpassing van de goot- en bouwhoogte van de percelen Huurlingsedam 10 en 12 en 't Slotje 3 en 5 in respectievelijk 6 en 12 meter.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- BRO, 25 november 2008, Ruimtelijke onderbouwing 'Nieuwbouw Huurlingsedam 10 te Wijchen', Tegelen.
- KuiperCompagnons, Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de Bouwplannen Huurlingsedam, fase 1, 22 februari 2008.
- Bilan, Wijchen – Alverna (G), Huurlingsedam 'Proefsleuvenonderzoek', 31 oktober 2007.
- Tauw, Compensatieplan Das Huurlingsedam te Wijchen, 16 augustus 2007.