

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	De buurten.....	4
1.4.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.5.	Afwijkingen met vigerende plannen	7
1.6.	Opzet van het bestemmingsplan.....	11
2.	HET PLAN	12
2.1.	Historie plangebied.....	12
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	12
2.3.	Functionele structuur.....	14
2.4.	Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie	14
3.	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	21
3.1.	Rijksbeleid	21
3.2.	Provinciaal beleid	22
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	23
3.4.	Milieu	24
3.5.	Luchtkwaliteit.....	26
3.6.	Externe veiligheid	29
3.7.	Water	33
3.8.	Cultuurhistorie en archeologie	39
3.9.	Natuur en ecologie	45
3.10.	Economische uitvoerbaarheid	50
4.	WIJZE VAN BESTEMMEN.....	51
4.1.	Plansystematiek	51
4.2.	De bestemmingen	54
5.	PROCEDURE	68
5.1.	Inspraak.....	68
5.2.	Overleg	69

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-Zuid 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-Zuid is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het primair is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Binnen het gebied Wijchen-Zuid is een tweetal plangebieden nog niet nader ingevuld. Het betreft de plannen Gamert-West en De Meren-Noord. Voor deze gebieden zijn reeds bestemmingsplannen opgesteld die zijn gericht op de nadere invulling van deze plangebieden (ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen). De genoemde plangebieden zijn geen onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Kleinschalige ontwikkelingen binnen de bestaande functies zijn mogelijk voor zover zij passen binnen de geformuleerde beleidslijnen. Het betreft hier bijvoorbeeld uitbreiding van de bestaande bebouwing, het bouwen van aan- en bijgebouwen, het mogelijk maken van aan huis gebonden beroepen en het (her)inrichten van de openbare ruimte.

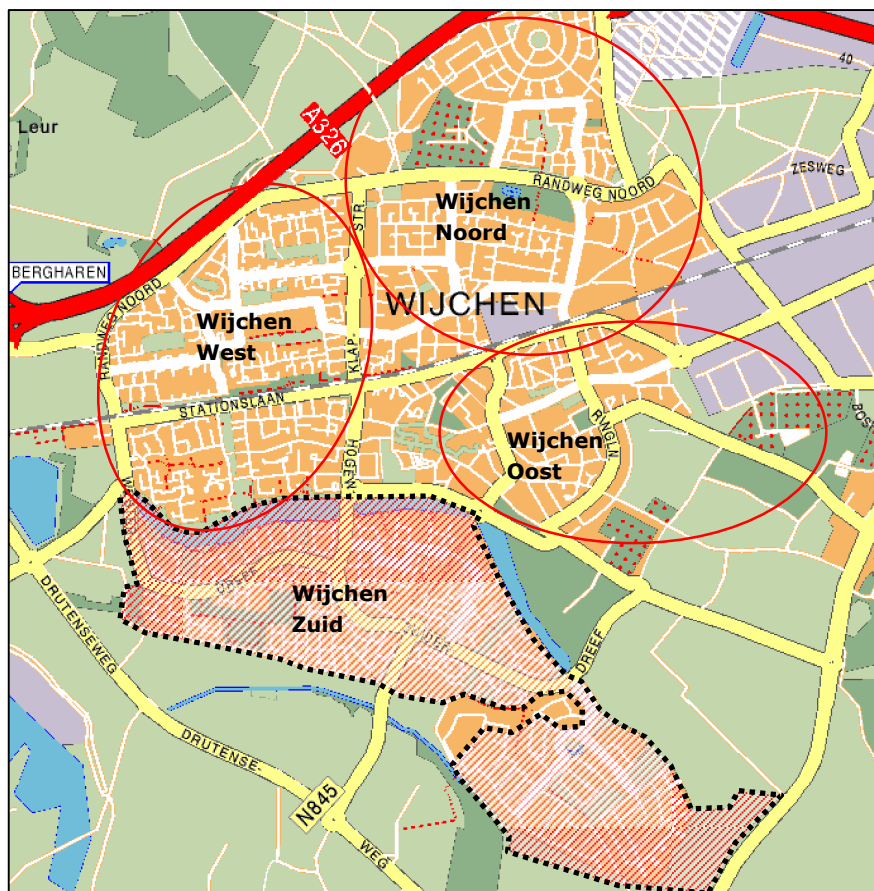
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is onderdeel van de kern Wijchen en is gelegen ten zuiden van het Wijchens Meer. De plangrens wordt in het noorden gevormd door het Wijchens Meer en ter hoogte van het gebied Huurlingsedam door het hier aansluitende buitengebied. Aan de westzijde wordt de grens gevormd door de Westerdreef en de tennisvelden. Aan de oostzijde vormt de Graafseweg en aan de zuidzijde de Vormerseweg en gedeeltelijk de Woordsesteeg de grens van het plangebied. De ecologische verbindingszone ten zuiden van de Gamert en de Flier maakt nog deel uit van het plan. Het plan wordt aan de zuid-, de west- en de oostzijde en het gedeelte nabij de Huurlingsedam door buitengebied omsloten.



De westelijk buitenrand van het plangebied bij de Vormer

De volgende afbeelding geeft de ligging en begrenzing van het plangebied indicatief aan, alsmede de locatie van de plannen voor de overige woongebieden.

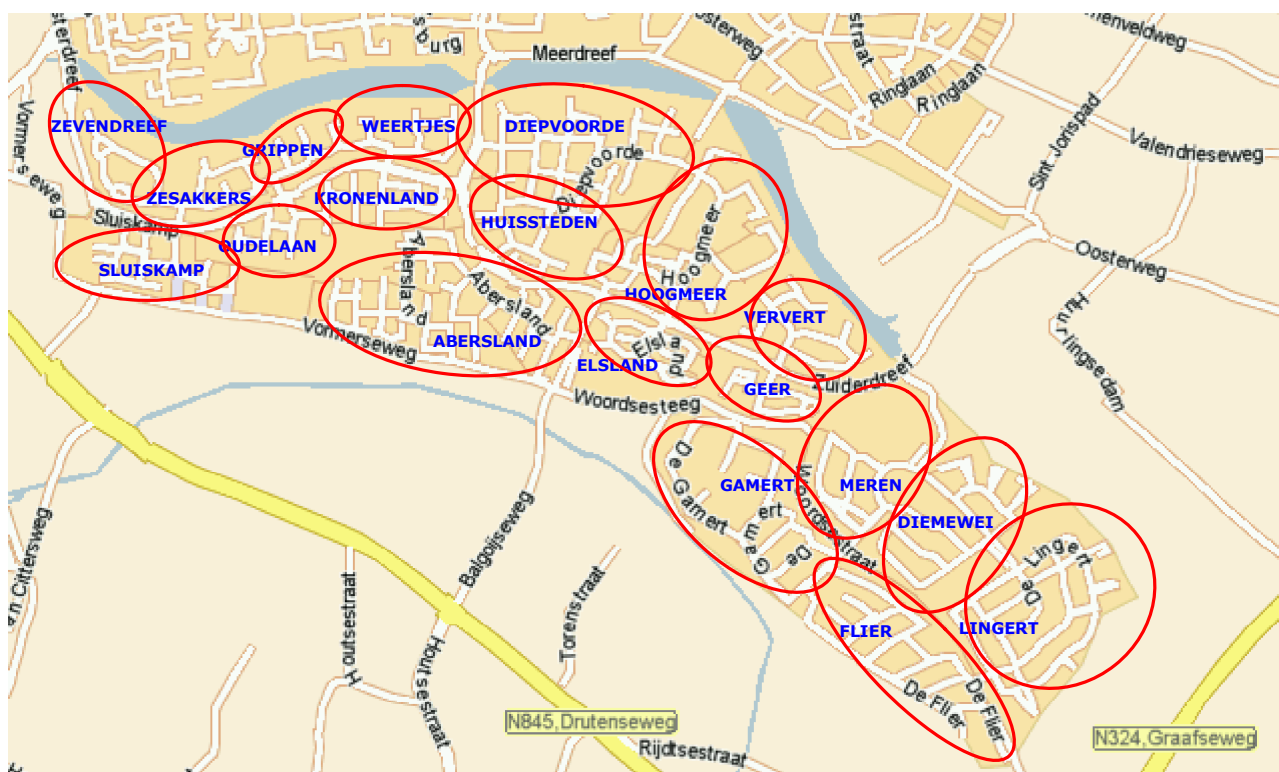


Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3. De buurten

De buurten in het plangebied Wijchen-Zuid zijn gerangschikt door het patroon van de randwegen. Ten noorden van de Westerdreef en ten westen van de Zuiderdreef liggen, gezien vanaf de meest westelijke begrenzing, de buurten Zevendreef, Zesakkers, De Grippen en de Weertjes. Ten noordoosten van de Zuiderdreef liggen de buurten Diepvoorde, Huissteden, Hoogmeer en de Ververt. De noordrand van het plangebied met de bovengenoemde buurten vormen de eerste uitwerkingen van het globale bestemmingsplan Wijchen Zuid I. De buurten die vervolgens zijn ontwikkeld zijn gesitueerd ten zuiden van de Randweg West en de Zuiderdreef. Het betreft vervolgens Abersland, Oudelaan, Sluiskamp, Elsland en De Geer. Basis voor de uitwerking van deze plannen werd gevormd door de globale bestemmingsplannen Wijchen Zuid I en II. Het meest zuidoostelijke deel van het plangebied

betreft de meest recente woongebieden die zijn uitgewerkt op basis van het globale bestemmingsplan Kerkeveld. Op grond hiervan zijn achtereenvolgens ontwikkeld de buurten De Meren, Diemewei en De Gamert (gedeeltelijk) en als laatste uitwerkingen De Lingert en De Flier. De afrondingen van De Gamert en De Meren (Gamert Oost en Meren Noord) dient nog plaats te vinden. Met de realisatie van deze laatste plannen zal de voltooiing van Wijchen Zuid een feit zijn. De laatstgenoemde plannen zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan om eerder genoemde redenen.



Het gebied Wijchen Zuid met globaal aangegeven de verschillende woonbuurten

1.4. Geldende bestemmingsplannen

De ontwikkeling van het gebied Wijchen-Zuid heeft plaatsgevonden op basis van de globale bestemmingsplannen Wijchen Zuid I en II en Kerkeveld.

De uitwerking is nader vorm gegeven in uitwerkingsplannen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en voor een deel artikel 10 WRO-bestemmingsplannen. Een deel van deze plannen is vervolgens weer vertaald in beheersmatige plannen voor wat grotere gebieden (bijv. het bestemmingsplan 'Diepvoorde, Huissteden, Zuiderpoort').

Aansluitend wordt chronologisch een overzicht gegeven van de bestemmingsplannen die ten grondslag hebben gelegen aan de ontwikkeling van Wijchen Zuid.

Datum	Plannaam met proceduredata
1977	Bestemmingsplan Wijchen Zuid I Vastgesteld 17 november 1977 / goedgekeurd 29 december 1978 KB 27 oktober 1981
1979	Bestemmingsplan Wijchen Zuid II Vastgesteld 29 november 1979 / goedgekeurd 2 december 1980
1979	Bestemmingsplan Tennispark Zuid Vastgesteld 5 juni 1979 Goedgekeurd 21 januari 1980
1982	Uitwerkingsplan Wijchen Zuid I, plandeel I (Hoogmeer en Ververt) Vastgesteld 19 januari 1982 Goedgekeurd 24 februari 1982
1983	Uitwerkingsplan Wijchen Zuid I, plandeel I, herziening I (Hoogmeer 26 ^e str.) Vastgesteld 20 oktober 1983
1984	Wijchen Zuid I, plandeel I, herziening II (Ververt 15 ^e straat) Vastgesteld 19 juni 1984
1985	Uitwerkingsplan Wijchen Zuid I, plandeel I, herziening III (Hoogmeer 24 ^e 26 ^e str.) Vastgesteld 5 maart 1985
1986	Bestemmingsplan de Weertjes Vastgesteld 25 februari 1986 Goedgekeurd 14 mei 1986
1986	Bestemmingsplan De Weertjes II Vastgesteld 18 september 1986
1987	Bestemmingsplan De Grippen Vastgesteld 10 november 1987
1988	Uitwerkingsplan Zesakkers Vastgesteld PM
1989	Bestemmingsplan Sluiskamp Vastgesteld 22 maart 1990 Goedgekeurd 11 september 1990
1989	Uitwerkingsplan Zevendreef Vastgesteld 11 juli 1989
1990	Bestemmingsplan De Geer Vastgesteld 22 maart 1990 / goedgekeurd 26 juli 1990
1990	Bestemmingsplan Elsland Vastgesteld 27 september 1990 Goedgekeurd 4 december 1990
1990	Uitwerkingsplan Zevendreef-West Vastgesteld 23 januari 1990
1990	Bestemmingsplan Terrein voormalige landbouwschool Vastgesteld 27 september 1990
1992	Bestemmingsplan Oudelaan- kronenland Vastgesteld 26 maart 1992 Goedgekeurd 14 mei 1992
1992	Bestemmingsplan Fietspaden Balgoijseweg Vastgesteld 26 september 1991 Goedgekeurd 8 januari 1992
1992	Bestemmingsplan Abersland Vastgesteld 21 mei 1992 Goedgekeurd 21 augustus 1992
1993	Bestemmingsplan Wijchen Zuid , hoek Balgoijseweg / Woordesteeg

	Vastgesteld 27 augustus 1992 Goedgekeurd 12 maart 1993
1993	Bestemmingsplan Diepvoorde / Huisstede / Zuiderpoort
1995	Bestemmingsplan Kerkeveld Vastgesteld 22 december 1994 / goedgekeurd 10 mei 1995
1996	Uitwerkingsplan basisschool Kerkeveld Vastgesteld 27 augustus 1996
1996	Uitwerkingsplan De Gamert, deel 1 Vastgesteld 3 september 1996
2001	Uitwerkingsplan De Lingert Vastgesteld 16 januari 2001
2001	Bestemmingsplan Blue Boat Wijchens meer Vastgesteld 19 oktober 2000 Goedgekeurd 15 mei 2001
2002	Bestemmingsplan De Flier, Kerkeveld Vastgesteld 27 juni 2002 Goedgekeurd 15 augustus 2002
2002	Bestemmingsplan herziening De Geer (voormalig schoolterrein e.o) Vastgesteld 27 juni 2002 (niet in werking getreden)
2003	Uitwerkingsplan middenstrook Vastgesteld 24 juni 2003

1.5. Afwijkingen met vigerende plannen

Naast de hierboven genoemde bestemmingsplannen worden voorts alle niet genoemde herzieningen, wijzigingen, alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO, gesitueerd binnen het plangebied, herzien met het voorliggende bestemmingsplan.

De vigerende bestemmingsplannen worden in afstemming met de feitelijke situatie in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Als gevolg van de toepassing van een eenduidige plansystematiek zullen verschillen optreden met de vigerende planregeling.

Het nieuwe bestemmingsplan Wijchen-Zuid is grotendeels conserverend van opzet. Dit gold ook al voor de meeste vigerende bestemmingsplannen voor Wijchen-Zuid. Voor de plannen in het gebied Kerkeveld vindt met dit nieuwe plan voor Wijchen-Zuid de omzetting plaats van ontwikkelingsgerichte plannen naar een beheersplan.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn specifiek de woonpercelen en de hierbij behorende bebouwing geregeld. De hoofdgebouwen zijn in afstemming met de vigerende planregeling vastgelegd op de huidige omvang. Voorts heeft er een onderverdeling plaatsgevonden naar woningcategorieën met hieraan gekoppeld de maatvoering overeenkomstig de feitelijke situatie. De regeling voor de bijgebouwen is verruimd en de uitbreiding van hoofdgebouwen kan mogelijk worden gemaakt via een vrijstellingsbepaling. De onderscheiden woningcategorieën komen in deze toelichting nader aan bod.

De woningen zijn ingedeeld in de categorie waartoe ze behoren op grond van de nieuwe categorie-indeling en zijn afgestemd op de feitelijke



*De Muts in Diepvoorde en villa's in
De Gamert*



Nieuwbouw in Kerkeveld



Woningen in Abersland en gestapelde nieuwbouw in De Geer



School de Trinoom in Kerkeveld

situering en functies. Zo kan het zijn dat woningen die voorheen waren ingedeeld bij een categorie met een hoge goot en bouwhoogte, nu op grond van de feitelijk en de stedenbouwkundige uitstraling passen binnen een categorie woningen met een lage goot en bouwhoogte. Voor deze gevallen bevat het plan overigens een regeling die het, via een afwegingskader mogelijk maakt om alsnog conform het vigerende bestemmingsplan te kunnen bouwen.

De woningen die zijn gerealiseerd op grond van de ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen, zoals De Gamert en De Flier, zijn in overeenstemming met de situering en gerealiseerde bouwwijze bestemd. Op grond van de het nieuwe plan is de ontwikkelingssituatie omgezet naar een feitelijke situatie met de regeling die daarop van toepassing is.

Een aantal aspecten ten aanzien van de woonfunctie is binnen het nieuwe plan op een ander wijze geregeld. Zo is de regeling voor praktijkruimte nu onderdeel geworden van beroep en/of aan huis verbonden bedrijven. Ten aanzien van een aantal plannen waarin specifieke zones voor hoofd- en bijgebouwen waren opgenomen zijn deze zones nu onderdeel van de op de kaart opgenomen bouwvlakken met een verbale regeling voor hoofd- en bijgebouwen. Een aantal uitwerkingsplannen heeft de mogelijkheid voor het oprichten van overkappingen en/of het uitbouwen aan de voorzijde van woningen. Deze regeling was gericht op een nadere invulling van nog niet gerealiseerde woongebieden. Met het voorliggende plan wordt aangesloten op de gerealiseerde situatie. Dit betekent dat op plaatsen waar carports zijn gerealiseerd hiervoor een zone is opgenomen. Op plaatsen waar bijgebouwen zich specifiek dienen te onderscheiden van hoofdgebouwen en waar percelen onbebouwd dienen te blijven, zijn zones opgenomen voor de bijgebouwen. Daarnaast is er een bijgebouwenregeling voor percelen waarvan de bijgebouwen vóór de voorgevel zijn gesitueerd. Ook hiervoor zijn zones op de kaart opgenomen. De genoemde zones bevatten een regeling voor gebouwen buiten het bouwvlak naast de algemene regel voor kleine aanbouwen (erkers e.d.) vóór de voorgevel.

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 en de sporthal binnen het plangebied geregeld. In de meeste gevallen is de vigerende planregeling aangehouden, met hier en daar een kleine afwijking. De scholen in Kerkeveld en Kronenland kunnen nog verder uitbreiden conform de vigerende bestemmingsplanregeling. De groenvoorzieningen rond de school De Boskriek in Kronenland waar zich o.a. een speelweide en een hondenuitlaatplaats bevinden zijn onderdeel van de bestemming 'Groen' geworden.



School Boskriek in Kronenland



*Sporthal en school nabij de
Zuiderpoort*



*Winkelcentrum Zuiderpoort tijdens
de renovatie*



*Groen met natuurwaarden aan de
zuidrand*



Centrale groenzone in de wijk

De voormalige school in De Geer is inmiddels vervangen door woningbouw en als zodanig bestemd.

De voorzieningen met de praktijkruimten nabij het winkelcentrum waar o.a. een tandarts, een huisarts en de geneeskundige dienst zijn gevestigd hebben binnen deze bestemming de aanduiding kantoor- en praktijkruimte gekregen. Deze functie had net als de sporthal en de school, een subbestemming binnen centrumvoorzieningen als onderdeel van het subcentrum Zuiderpoort.

Centrumgebied

Binnen deze bestemming is het buurtwinkelcentrum Zuiderpoort geregeld. Dit centrum is zeer recentelijk gerenoveerd en uitgebreid. De uitbreiding en de mogelijkheid voor de herinrichting van het openbaar gebied, waarvoor reeds een tweetal vrijstellingsprocedures is gevoerd, zijn in dit plan meegenomen.

Groen

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

Binnen de bestemming groen is al het groen opgenomen dat een structurele functie vervult en onderdeel is van de groene dragers van de wijk. De gebieden uit het vigerende bestemmingsplan met de bestemming groenvoorzieningen zijn hierbinnen grotendeels verwerkt. Enkele kleine strookjes die wel betekenis hebben, maar geen wezenlijk onderdeel zijn van het structurele groen of het belangrijke overige groen, vormen een niet nader aangeduid onderdeel van de verkeersdoeleinden. Binnen de bestemming groen zijn de wat grotere speelplekken en de hondenuitlaatplaatsen specifiek bestemd. Via een vrijstelling zijn op andere plekken deze voorzieningen toe te staan. Kleine speelplekken kunnen binnen de bestemming bij recht overal worden gesitueerd. Een bijzondere toevoeging aan de bestemming groen binnen dit plan zijn de aanduidingen 'Bos' en 'Natuurwaarden'. Binnen de aanduiding 'Bos' is het Vormersebos opgenomen. Dit bos heeft de functie van groenvoorziening op wijkniveau en wordt ontsloten door paden. De natuurwaarden betreft de ecologische verbindingzone aan de zuidrand van het plangebied die Horssen met Heumen verbindt. Voorheen was dit onderdeel van de bestemming agrarisch gebied met natuurwaarden, maar is thans opgenomen binnen de bestemming groen omdat hier geen agrarisch grondgebruik meer plaatsvindt. De inhoud van zowel de aanduiding bos als natuurwaarden is afgestemd op de vigerende regeling



Tenniscomplex De Vormer



Randweg West



Verkeer en verblijf



*Kerkeveld aansluitend aan
agrarische gronden*



Zuidrand met hoogspanningsleiding

Sport

Hierbinnen vallen de gronden behorend bij het tenniscomplex LTV Vormer in het westelijk plangebied. Inhoudelijk zijn er geen veranderingen met betrekking tot de vigerende bestemming. De maximale toegestane oppervlakte bebouwing met de hierbij behorende hoogte is in het plan veilig gesteld.

Verkeer en verblijf

In de vigerende bestemmingsplannen zijn de gronden voor verkeer- en verblijfsfuncties of opgenomen binnen de bestemming wonen of zijn ze, al dan niet uitgesplitst in verkeer en verkeer en verblijf, paden wegen en groen, specifiek bestemd.

In het voorliggende plan zijn al deze gronden ondergebracht in één bestemming voor verkeer en verblijf. Belangrijk onderdeel binnen deze bestemming vormen de nader bestemde, niet structurele, 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. Een deel van de huidige groenvoorziening achter het winkelcentrum Zuiderpoort is opgenomen in deze bestemming ten behoeve van de aanleg van benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum.

Verkeer en verblijf, autoboxen

Binnen het plangebied van Wijchen-Zuid komen in tegenstelling tot de andere woongebieden weinig tot geen specifieke terreinen met autoboxen voor. In een incidenteel geval is er sprake van specifieke autoboxen die analoog aan de regeling voor de plannen in Wijchen binnen deze bestemming zijn opgenomen.

Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden

Deze bestemming betreft de gronden gelegen ten zuidoosten van het plangebied tussen Kerkeveld en de Graafseweg. Deze gronden hebben naast landschaps- en natuurwaarden nog de agrarische functie. Een deel van de gronden die voorzien in de ecologische verbindingszone maar waarbij niet langer sprake is van agrarisch grondgebruik zijn onderdeel geworden van de bestemming groen.

De regeling voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding is opgenomen in een dubbelbestemming 'Leidingzone'.

Water

Deze bestemming is toegevoegd voor de regeling van de A-watgangen in het plangebied, waarvan het Wijchens Meer de meest kenmerkende is. Het verlengde hiervan in zuidoostelijke richting betreft eveneens een A-



Het Wijchens Meer

watergang. Daarnaast bevindt zich nog een A-watergang aan de westzijde van het plangebied, deels tegen de planbegrenzing buiten het plangebied en deels erbinnen.

De Balgoijse Wetering vormt voor een deel de begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde, maar bevindt zich buiten het plangebied.

Dubbelbestemmingen

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

1.6. 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.

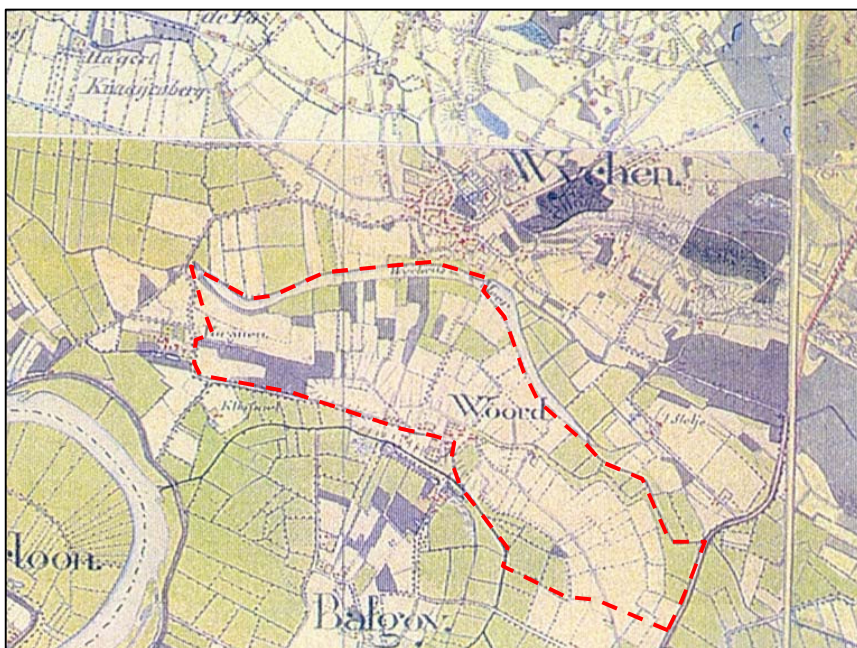
In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan 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 tot aan heden. De topografische kaart van circa 1850 laat zien dat het plangebied grotendeels onbebouwd was in die tijd, met de buurtschappen Woord en Vormer als enige bebouwingsconcentraties. Overigens valt alleen het tenniscomplex in het buurtschap Vormer binnen de bestemmingsplangrenzen.

Vanuit de kern van Wijchen liepen verschillende routes naar de hoger gelegen rivierduinen en komgronden. Rondom de buurtschappen Vormer en Woord was bebouwing van enige betekenis aanwezig. Voor het overige bevond zich zeer incidenteel bebouwing langs verschillende routes vanuit de kern naar het achterland.



Wijchen en omgeving omstreeks 1850 met globaal het woongebied Wijchen Zuid

2.2. Ruimtelijke structuur

Ten zuiden van het Wijchens Meer bevinden zich twee grote uitbreidingsgebieden; Wijchen Zuid en Kerkeveld, in dit plan samengevat als Wijchen-Zuid. Het plangebied kent namen van buurten en genummerde straten. Het is een wijk waar het groen een overheersende rol speelt. De architectuur is bescheiden en speelt nauwelijks een rol van betekenis. Dit geldt met name voor de wat oudere wijken. In het plandeel Kerkeveld is hier en daar de architectuur iets explicieter. Daarnaast vormt het halfronde winkelcentrum een opvallend element. Dit winkelcentrum is recentelijk uitgebreid en gemoderniseerd.



Meer explicietere architectuur in Kerkeveld

Kerkeveld, de meest recente uitbreiding van Wijchen, grenst aan de zuidoostzijde van het oude buurtschap Woord. Het is een thematisch woongebied dat thans zijn voltooiing nadert. Een tweetal deelgebieden, De Gamert-West en De Meren-Noord, worden nog nader uitgewerkt. In tegenstelling tot eerdere plandelen voor Wijchen zuid, zijn in Kerkeveld de straatwanden goed zichtbaar en worden deze ingezet om ruimtes mee te vormen. De architectuur is voor een deel meer uitgesproken en in groepjes of per bouwstrook van telkens andere architecten.

Individuele woningbouw

Deze bestaat uit vrijstaande gevarieerde woningen in een of twee bouwlagen met kap op eigen kavels. De straten hebben een informeel groen karakter en de karakterverschillen door de jaren heen 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, fungeren deze gebieden als parken voor de wijdere omgeving.

Met name dat groene karakter wordt alom gewaardeerd.

Thematische bebouwing

De architectuur in deze woongebieden draagt een meer uitgesproken stempel. Conform 'de wens uit de markt' krijgen de woningen in groepjes of rijtjes een individueel gezicht en worden voorzien van bewust gewilde motieven.

Behoudens in De Gamert zijn de erven klein in relatie tot de bouwvolumes en zijdelingse aanbouwen zijn uniform of aaneengebouwd. Er wordt uit voorgaande perioden 'geciteerd', hetgeen voorbeelden van onderling zeer verschillende kwaliteit oplevert. Het heldere stratenpatroon is weer terug en er wordt weer onderscheid gemaakt tussen openbare ruimten en privé tuinen. Soms vindt men historische routes of waterlopen terug en er is veel aandacht aan de inrichting van het straatprofiel besteed.

De karakteristiek van deze gebieden biedt een hedendaags antwoord op de woonwensen en een individueel beeld. Samen met een zorgvuldig ingericht openbaar domein zijn die hoog gewaardeerde kwaliteiten.



Een gevarieerde woonfunctie in het plangebied



Het tenniscomplex

Kenmerken woonerven (forumbeweging):

De woongebieden 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. Rustige kleuren en materialen overheersen zoals bleekrode baksteen en grijze betonpannen.

2.3. Functionele structuur

Woonfunctie

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

Voorzieningen

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal voorzieningen; het betreft hier onder andere maatschappelijke voorzieningen (zoals artspraktijken, sportvoorzieningen en onderwijsinstellingen) en het winkelcentrum Zuiderpoort. Aan de westzijde bevindt zich het tenniscomplex De Vormer.

Bedrijvigheid

Binnen het plangebied komt geen reguliere bedrijvigheid voor, anders dan aan huis verbonden beroepen en een incidenteel adviesbureau (kantoor). 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 (hobbeymatig) agrarisch gebruik..

2.4. Beheer van de bestaande ruimtelijke situatie

Het bestemmingsplan Wijchen-Zuid is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur in het plangebied. Het plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een wijziging in die bestaande structuur kunnen aanbrengen. Een uitzondering hierop vormen de nog te realiseren appartementengebouwen in De Gamert, Diemewei en De Lingert. Hiervoor zijn al planprocedures gevoerd.

Daarnaast worden binnen bestaande functies in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan Wijchen-Zuid (circa 10 jaar) alsnog nieuwe

ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment gezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een vrijstelling kan worden verleend.

Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven

De woonfunctie is de overheersende functie in het plangebied Wijchen-Zuid. 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 binnen het bestaande woongebied, op een enkele uitzondering na (de nog te realiseren appartementengebouwen), 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.

Kantoren in woningen

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

Voorzieningen

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

Maatschappelijke voorzieningen, zoals de aanwezige scholen en de binnensportvoorzieningen, 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 bebouwingsmogelijkheden. De grotere praktijkruimten in Huissteden 41^e straat hebben een aanvullende aanduiding kantoor- en praktijkruimte. Het tenniscomplex aan de Vormerseweg is in een aparte bestemming ondergebracht.

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. Structureel groen dient als zodanig behouden te blijven. Niet-structureel groen kan onder daarvoor gestelde voorwaarden uitgeefbaar zijn en is daarom en vanwege de functionele uitwisselbaarheid binnen de verkeers- en verblijfsfunctie niet specifiek als groen bestemd.



*Langzaam verkeer over de
Vormerseweg....*



...en langs de Randweg

In het plangebied komen enkele grotere groeneenheden voor. Het betreft o.a. de ecologische verbindingzone aan de zuidzijde van het plangebied, het Vormersbos en de zone langs het Wijchens Meer. Daarnaast zijn er structurele groenzones langs hoofdweegen en in combinatie met doorgaande langzaamverkeersverbindingen en verspreid voorkomende grote groenvoorzieningen die onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is

gericht op het behoud van deze gebieden en de waarden die zij vertegenwoordigen.

De ecologische verbindingszone in het zuidelijk plangebied is onderdeel van de zone die het natuurgebied van de Overasseltse en Hatertse vennen met de natuurgebieden op de rivierduinen bij Hernen, Bergharen en Horssen verbindt. De zone ter hoogte van het plangebied bestaat uit nat, vochtig en droog loofbos, hagen, droge en natte graslanden, riet- en oevervegetaties, poelen en open water en fruit- en knotbomen. Het gebied herbergt veel waardevolle, maar ook kwetsbare planten en dieren. Het gebied is niet toegankelijk voor bezoekers, behoudens aan de noordzijde van het water door middel van een zogenaamd laarzenpad.

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.

In combinatie met de structurele groenvoorzieningen kent het plangebied een aantal doorgaande langzaamverkeersroutes, die deels over de oude landwegen lopen. Noemenswaardig is in dit verband de route van west naar oost van het tenniscomplex over de Vormerseweg, Woordsesteeg en Woordsestraat, richting het buurtschap Lunen aan de Graafseweg. Daarnaast is van belang de route vanaf de Woordsesteeg over de Gamertseweg in zuidelijke richting, die aansluit op de fietsroute door het landelijke gebied richting Drutenseweg. Vanaf de rotonde aan de Meerdreef volgt Diepvoorde 33^e straat het spoor van de voormalige Balgoijseweg, richting het winkelcentrum Zuiderpoort. Het traject is te vervolgen in zuidelijke richting via de fietspaden langs de Balgoijseweg, waar de oost-westroute (Vormerseweg, Woordsesteeg) wordt gekruist. Voorts zijn er nog diverse routes voor langzaam verkeer, deels gecombineerd, deels uitsluitend voor voetgangers (o.a. de route langs het Wijchens Meer) in combinatie met de structurele groenvoorzieningen, waaronder de voet-/fietspaden langs de Randwegen.

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-Zuid 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 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 ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

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

Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en 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-Zuid, 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-Zuid 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-Zuid wordt ingestoken op een herstructurering van het woonmilieu voor met name in het oudere deel (Diepvoorde, Hoogmeer, De Ververt). Dit kan o.a. betekenen revitalisering of een groene impuls. Daarnaast wordt gestreefd naar een versterking van het groen langs het Wijchens Meer en wordt een groene relatie met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières.

De uitbreiding van de wijken De Gamert en De Meren (Gamert-West en Meren-Noord) betreft reeds in bestemmingsplannen vastgelegde toekomstige planontwikkelingen. Het ten noordwesten van het plangebied geprojecteerde woongebied Huurlingsedam is als te ontwikkelen woongebied opgenomen in de strategische visie. In zuidoostelijke richting is eveneens een uitbreiding van het woongebied mogelijk.

De groen blauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.

Ten behoeve van de kwaliteit in de wijk wordt gestreefd naar behoud en versterking van een aantrekkelijke en diverse leefomgeving.

Het bestemmingsplan voor Wijchen-Zuid 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.

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-Zuid beoogt met een eenduidige en uniforme regeling in de wijze van bestemmen en de voorschriften een actueel beheerskader te zijn voor het plangebied.

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-Zuid een beheersgericht plan is, waarin 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 is een aantal functies gevestigd 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 activiteiten 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

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

Op dit moment zijn binnen het plangebied diverse lichte verontreinigingen bekend.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig 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 wegstelsel (drempels, plateaus) en verkeersmaatregelen (30 km-zones). Het grootste gedeelte van Wijchen-Zuid is inmiddels aangewezen als 30 km-zone, waardoor deze gebieden zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

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

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 Zuid wegverkeerslawaaï). Zonodig dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Ten behoeve van deze kaart zijn met behulp van een Gis-model de 48 dB contouren vrije-veld berekend en weergegeven.

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.

voorkeursgrenswaarde voor wegen en nieuwe woningen bedraagt dan 48 dB en de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor spoorwegen en nieuwe woningen bedraagt 55 dB.

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-II model 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 $-4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is de berekende concentratie PM_{10} uiteindelijk ongeveer $2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ lager dan in 2004.

Langs de gemeentelijke wegen wordt de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO_2 alleen in de Schoenaker (buiten het plangebied) over een lengte van 2.917 m overschreden. De hoogste concentratie is daar $45,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en ligt dus wel lager dan de plandrempel voor NO_2 . 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 PM_{10} 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 NO_2 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 NO_2 als PM_{10} dient de gemeente de luchtkwaliteit voor het jaar 2006 vóór 1 juni 2007 aan Gedeputeerde Staten te rapporteren.

De planlocatie

Het plangebied van Wijchen-Zuid 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 circulaires² 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:

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 circulaires "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" en "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie".

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

Inrichtingen

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)curve weergegeven.

Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, spoor, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico, waarbinnen persoonsdichtheden worden meegenomen bij de berekening van het groepsrisico, bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Hierbij dient volgens artikel 13.3 van het Bevi ook de regionale brandweer betrokken te worden.

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

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

oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

Voor landelijk gebied hanteert de gemeente Wijchen de volgende uitgangspunten:

Plaatsgebonden Risico

- Binnen een bestaande PR 10-6 contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten eventueel gemotiveerd toegestaan waarbij onder meer aandacht is voor de mogelijkheden van aanpak van de risicobron en geschikte alternatieve locaties.
- In nieuwe situaties dienen de PR 10-6 contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven. Uitzondering op deze regel betreft situaties waarin de PR 10-6 contour door het stimuleren van bronmaatregelen gereduceerd is en daarna uitsluitend een gebied inneemt buiten de inrichtingsgrens waarbinnen nu en in de toekomst geen (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd zullen worden.

Groepsrisico

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

Het Plangebied Wijchen-Zuid

Transport van gevaarlijke stoffen per spoor

Op circa 1,5 km afstand ten noorden van het plangebied bevindt zich 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 m.b.t. het transport van gevaarlijke stoffen over spoor. In de risicoatlas Spoor wordt het betreffende baanvak als mogelijk aandachtspunt aangeduid, maar

risicoaspect een rol speelt, of wanneer een (bestemmingsplan)procedure in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening gevoerd wordt.

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.

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

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied liggen respectievelijk de doorgaande wegen N845 (Drutenseweg) en de N324 (Graafseweg). Beide wegvakken zijn niet in de Risicoatlas weg opgenomen. Deze wegen hebben een lagere transportintensiteit voor zwaar verkeer dan het wegvak A73 knp Lindenholt – Rijckevoort. Aangenomen wordt dat dientengevolge ook het transport van gevaarlijke stoffen lager is dan op het wegvak A73 tussen Lindenholt en Rijckevoort.

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

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

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

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

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

Inrichtingen

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

3.7. Water

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

- Grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied. De zuidzijde van het plangebied bevindt zich op de laag gelegen komgronden. De noordzijde (omgeving De Weertjes-Diepvoorde-Hoogmeer) is gelegen op hoge intermediaire gronden. De maaiveldhoogte is globaal 6-8 m +NAP.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) neemt toe van noordwest (5,5-6 m +NAP) naar zuidoost (6-6,5 m +NAP). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ten opzichte van het maaiveld wordt ondieper van noordwest (1,5-2 m beneden maaiveld (-mv)) naar zuidoost (1-1,5 m -mv).

De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit rivierklei, uitgezonderd de omgeving Abersland-Elsland waar de bodem bestaat uit zand. De noordwestzijde van het plangebied heeft een ondoorlaatbare toplaag; de zuidwestzijde (omgeving Kerkeveld) een doorlaatbare toplaag.

- Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Wijchen. Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Wijchen-Zuid en direct aansluitend aan het plangebied bevindt zich een aantal A-watgangen, waarvan het Wijchens meer de meest kenmerkende is. Het verlengde hiervan in zuidoostelijke richting betreft eveneens een A-watergang. Daarnaast bevindt zich nog een A-watergang aan de westzijde van het plangebied langs de Randweg West, deels tegen de planbegrenzing buiten het plangebied en deels erbinnen. De Balgoijse Wetering vormt voor een deel de begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde en bevindt zich eveneens buiten het plangebied.

Van belang in het plangebied is de ecologische verbindingszone aan zuidrand van het plangebied.

Ten zuidwesten van Kerkeveld is een zoekgebied voor waterberging aangewezen (omgeving Balgoijse wetering).

- Ecosysteem

De Balgoijse Wetering en het aan de zuidzijde ervan gelegen natuurgebied heeft een hoge ecologische waarde. De gronden liggen

ten aanzien van het meest westelijke deel van het plangebied op grote afstand. De agrarische gronden tussen de Vormerseweg en de Balgoijse Wetering vormen hier de buffer tussen het woongebied en het natuurgebied.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een (natte) ecologische verbindingszone. Meer aan de oostzijde, ter hoogte van Kerkeveld ligt de Balgoijse Wetering op de grens met het plangebied in aansluiting op de ecologische verbindingszone. De omgeving van de Balgoijse Wetering is in het Waterhuishoudingsplan Gelderland aangemerkt als beschermingszone voor natte natuur.

- **Regen- en afvalwatersysteem**
Het bestaande rioolstelsel bestaat grotendeels uit een gemengd stelsel behoudens in het zuidoostelijke plandeel (Kerkeveld) waar zich een verbeterd gescheiden rioolstelsel bevindt. Langs het Wijchens Meer bevindt zich een aantal riooloverstorten; daarnaast is er een viertal regenoverstorten in het zuidoostelijk plangebied (Kerkeveld).

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-ordenende 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.

Beheer waterschap en gemeente

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het

oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

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

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 aanwezig. In geval van aanleg van kelders moet rekening worden gehouden met (gevolgen voor) grondwaterstanden (kelders dienen in de regel waterdicht te worden gebouwd). Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing aanvullend de drooglegging of ontwatering verbeterd. Dit kan onder andere gebeuren door de aanleg van bijvoorbeeld bergbezinkbasins, infiltratieriolen e.d. Deze voorzieningen zijn reeds op enkele plaatsen binnen de kern van Wijchen recentelijk gerealiseerd. Voorts kan afwatering van schoon hemelwater plaatsvinden op bestaande retentievoorzieningen voor zover de capaciteit ervan hierin voorziet.

Afkoppeling hemelwater en waterberging

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

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (BORG) 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 plangebied biedt slechts beperkt mogelijkheden voor bodeminfiltratie van afgekoppeld hemelwater, afhankelijk van de bodemopbouw (zand, klei). Bijna het gehele plangebied bestaat uit rivierkleigronden met

centraal in het zuidelijke plandeel zandgrond in de omgeving van Abersland en Elsland, waar een mogelijkheid bestaat voor infiltratie. In concrete gevallen dienen mogelijkheden voor afkoppeling nader te worden bekeken.

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 geïnfilteerd 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).

Het gebied is ter plaatse van de noord-oostelijke strook in de Meren, Diemewei en De Lingert matig tot sterk verdroogd. Een strook in De Grippen, de Weertjes, Kronenland, Huissteden is licht verdroogd. Voor het overige plangebied is geen sprake van verdroging of vernatting. 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 veilige en 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 zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden toegezonden aan het waterschap.

3.8. Cultuurhistorie en archeologie

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.

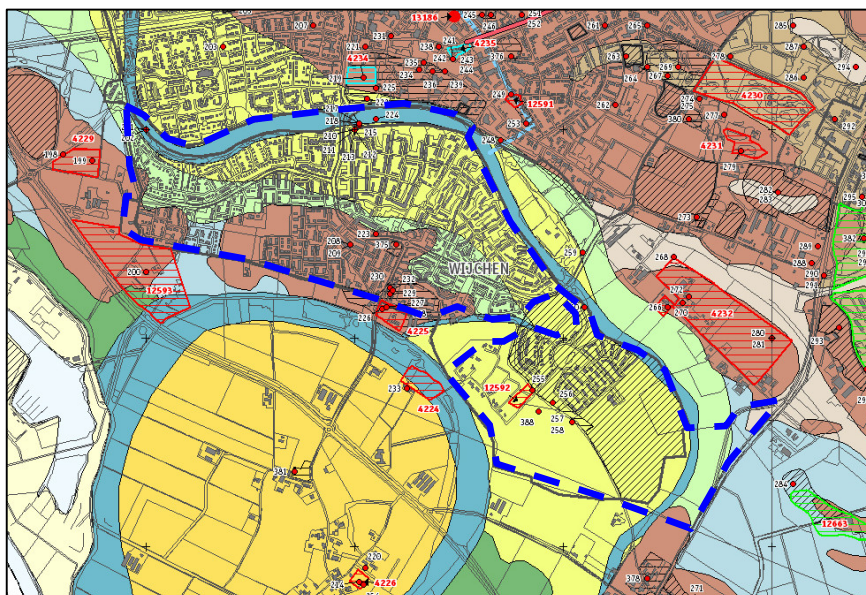
Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (Raap 2002) ligt het plangebied grotendeels in de meandergordels en de oeverzones van het Wijchens Maasje. Alleen een gedeelte aan de zuidwestkant bevindt zich op geïsoleerde opduikingen in het rivierduinengebied.

Bij grondwerkzaamheden in het plangebied dient de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegen gegaan. De archeologische verwachting is voor de opduikingen hoog voor alle perioden van verre Prehistorie tot en met de late Middeleeuwen. Voor het gebied van de meandergordels en de oeverzones zijn de verwachtingen evenzeer hoog, maar dan vanaf de Late Bronstijd. Op dergelijke gebieden is het beleid van toepassing om in een vroegtijdig stadium - voorafgaand aan bodemverstoringen - inventariserend archeologisch onderzoek uit te voeren.

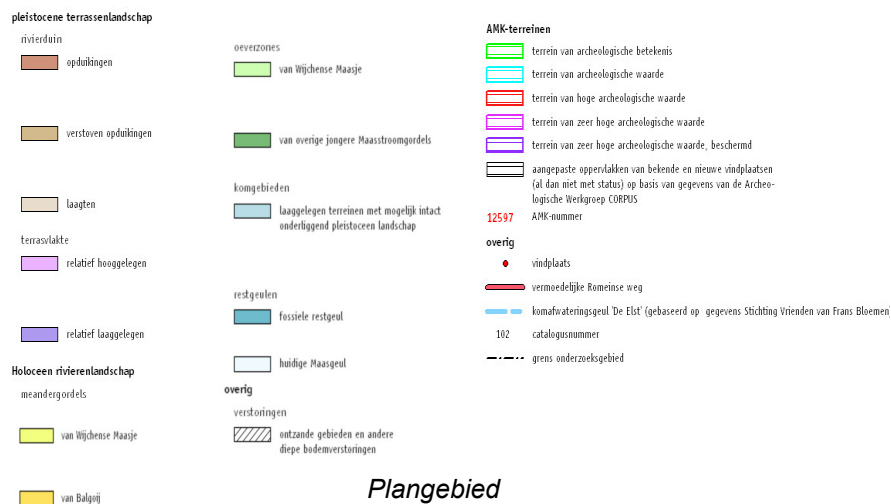
In een overwegend conserverend plan als het bestemmingsplan Wijchen-Zuid gaat het hierbij achtereenvolgens om bescherming van vastgestelde waardegebieden, van gekende vindplaatsen en van algemene archeologische verwachtingswaarden.

Waarden en Vindplaatsen

De meeste van alle tot nu toe bekende vindplaatsen liggen in het midden aan de zuidkant van het plangebied op een rivierduinopduiking, zoals aangegeven op de Beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen (zie fragment Archeologische Beleidsadvieskaart). Ten westen daarvan strekt zich een tweede rivieropduiking uit tot in de zuidwesthoek van het plangebied. Hoewel daarvandaan tot op heden nog geen vondsten bekend zijn, is er een reële kans dat ook daar archeologica aanwezig zijn, aangezien van de terreinen net ten westen en ten zuiden daarvan vondsten bekend zijn. Landschappelijk gezien heeft het noordelijke en (zuid)oostelijke deel van het plangebied grotendeels bestaan uit meandergordels en oeverzones van het voormalige Wijchense Maasje.



Fragment Archeologische Beleids Advies Kaart met globaal de planbegrenzing



Midden daarin aan de zuidoostkant zijn eveneens enkele vindplaatsen. In de noordwesthoek van het plangebied zijn twee waarnemingen aangegeven in of bij het Wijchens Meer, het restant van het Wijchens Maasje (nrs. 201 en 202). Volgens ARCHIS - de database van het Archeologische Informatiesysteem voor Nederland waarvan de gegevens in de Beleidsadvieskaart verwerkt zijn – is in beide gevallen slechts Wijchen als vindplaats opgegeven in plaats van een nadere beschrijving en zijn ook de coördinaten erg globaal. Gezien de aard van de vondsten (vooral veel materiaal uit de Romeinse tijd en de Vroege Middeleeuwen) zijn deze hoogstwaarschijnlijk afkomstig uit de buurt van de Tienakker, verder naar het oosten. Van dat terrein staat inmiddels vast dat er vanaf de Late Prehistorie tot zeker in de Vroege Middeleeuwen onafgebroken bewoning is geweest, waarvan een Romeins villacomplex



Kaart met de beschreven gebieden en globaal aangegeven het plangebied Zuid

een belangrijk onderdeel heeft uitgemaakt. Vooral met dit laatste kunnen de vondsten in verband gebracht worden die tijdens herhaaldelijke baggerwerkzaamheden in het Wijchens Meer niet ver van de Tienakker aan de noordkant van het plangebied te voorschijn zijn gekomen (nrs. 210-213, 215-218). Voor oude bewoning en/of andere vormen van menselijke activiteit in het (verre) verleden direct ten zuiden van het Wijchens Meer (wijk Diepvoorde) zijn tot op heden geen aanwijzingen. Hetzelfde geldt voor het gebied ten westen (de wijken De Weertjes, Kronenland, de Grippen, Zesakkers en Zevendreef) en ten oosten daarvan (de wijken Hoogmeer en de Ververt).

Verder naar het zuiden in het plangebied (de wijk Abersland) zijn op diverse plaatsen vondsten gedaan uit het Neolithicum en/of de Bronstijd (nrs. 208-209 en 223), terwijl aan weerszijden van de Vormerseweg/Woordsesteeg, de zuidelijke grens van het plangebied, nabij het kruispunt met de Balgoijseweg, vondsten zijn aangetroffen uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd en de Romeinse tijd, waarbij de oudste vooral uit het deel ten noorden en de wat jongere vooral uit het deel ten zuiden van die grens afkomstig zijn (nrs. 226-230 en 232). Deze concentraties liggen precies op een van oost naar west lopende rug in het landschap, waarop aan de oostkant in latere tijd de inmiddels grotendeels verdwenen oude buurtschap Woord was gelegen (ter hoogte van de huidige wijken Elsland, De Geer, de Meren en de Gamert). Dat betekent dat de oude bewoningsgebieden zowel naar het oosten als naar het westen door kunnen lopen. Verder naar het westen, net in of tegen de zuidwesthoek van het plangebied (tegenwoordig de wijk Sluiskamp), begint een volgend hoger gelegen terrein, waar eveneens bewoning in het Neolithicum geweest lijkt te zijn. De oostelijke grens daarvan kan tot in het plangebied doorgelopen hebben. Net ten zuiden van deze hoek bevindt zich ook nog een terp waarop aardewerk uit het Laat-Neolithicum en/of de Bronstijd gevonden is. De hier te verwachte bewoning of periferie daarvan kan eveneens tot in het plangebied doorlopen. In het oostelijke deel van het plangebied bevinden zich bijna alle archeologische vindplaatsen langs de Woordsestraat. Het gaat daarbij om vondsten die wijzen op bewoning in de IJzertijd en mogelijk ook in de Vroege en Late Middeleeuwen. Sporen uit de IJzertijd zijn ter plaatse inmiddels aangetoond, maar over de omvang van het nederzettingsgebied is nauwelijks iets bekend. Voor de duidelijkheid zijn genoemde locaties op de onderstaande kaart aangegeven.

Samenvattend kan gezegd worden dat vooral in het zuidwestelijke deel van het plangebied archeologische waarden verwacht worden op de rivierduinopduikingen. Dat er in de rest van het gebied, dat gelegen is in een rivierenlandschap, bewoning en andere vormen van menselijke activiteit echter niet uitgesloten zijn, hebben de locaties aan de Woordsestraat aangetoond.

Conclusie

Voor het gehele plangebied is er sprake van een hoge archeologische verwachting. Wat betreft het zuidwestelijke deel (rivierduinopduikingen) geldt dat voor alle perioden van Vroege Prehistorie tot en met Late Middeleeuwen; in de rest van het gebied (rivierenlandschap met meandergordel en oeverzone) is de verwachting hoog van archeologica vanaf de Late Bronstijd. Alleen in het zuidoostelijke deel van het plangebied is de verwachting duidelijk geringer ten gevolge van ontzanding ((zie fragment Archeologische Beleidsadvieskaart)). De ontzanding geldt niet voor het terrein ('Groenen') gelegen tussen de bestaande wijken de Meren, Diemewei en de Zuiderdreef en Kerkedreef. Omdat in dit bestemmingsplan primair de bestaande situatie wordt vastgelegd, is voor dit plan geen veldonderzoek uitgevoerd. Voor eventuele nieuwe ontwikkelingen geldt, dat nader archeologisch onderzoek uitsluitend zal moeten geven over de mogelijke aanwezigheid van waarden.

Geplande bodemverstoringen in dit gebied (bouw, infrastructuur, riool, e.d.), die dieper gaan dan de bouwvoor (-30 cm onder maaiveld) moeten daarom worden vooraf gegaan door bureau-onderzoek. Afhankelijk van de aard en de omvang van de geplande bodemverstoring zullen de te treffen maatregelen nader moeten worden bepaald, bijvoorbeeld in de vorm van inventariserend onderzoek, opgraving, of archeologische begeleiding van ondergrondse sloop, aanleg bouwput of bouw. Per geval dient de impact van de geplande 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.

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 opengehouden 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'.

Monumenten

In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke en/of Rijksmonumenten.

3.9. Natuur en ecologie

Groenstructuurplan 1995

De groene hoofdstructuur in Wijchen wordt gevormd door een raamwerk van beplanting langs hoofdwegen, parken en sportcomplexen. Op kaart 12 bij het groenstructuurplan is deze weergegeven.

Het buurt- en wijkgroen vormt de invulling van de hoofdgroenstructuur. Dit groen dient als aankleding van de wijken. Daarnaast vormt de ecologische een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur, zoals aangegeven op kaart 10 uit het groenstructuurplan.

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.

KAART 10 Ecologische hoofdstructuur

-  Kerngebieden
-  Droge verbinding-zones (wegbermen)
-  Droge verbinding-zones (spoorberm)
-  Natte verbinding-zones
-  Te realiseren verbinding



Kaart 10 uit het Groenstructuurplan met globaal de planlocatie van Wijchen-Zuid aangegeven

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

De verbindingzones zijn aangegeven op de kaart uit het groenstructuurplan.

In het bestemmingsplan Wijchen-Zuid 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.

KAART 12 Hoofdgroenstructuur

-  Structurele wegbeplanting
-  Structurele groen-zones
-  Sportcomplexen randbeplanting



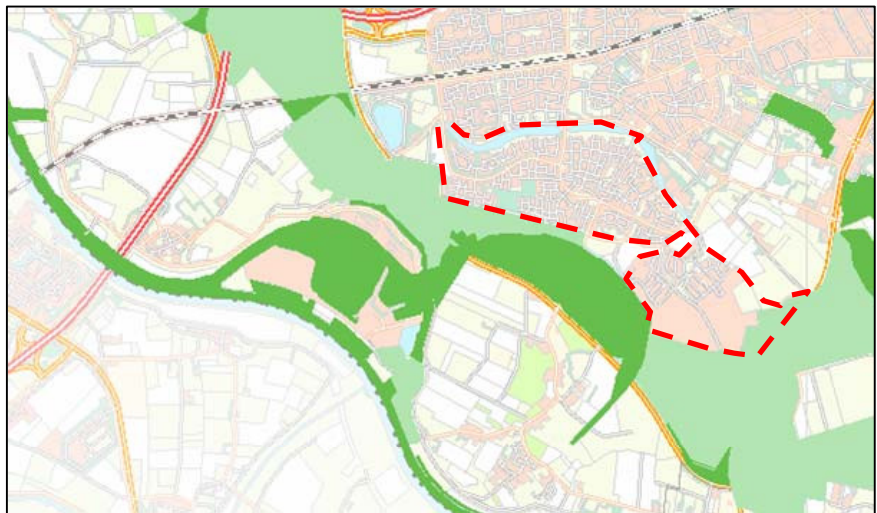
Gebiedsbescherming

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.

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.



De Ecologische hoofdstructuur (EHS) en globaal het plangebied

Bron: Streekplan 2005

- EHS natuur
- EHS verbindingzone
(binnen plangebied ecologische verbindingzone)
- Grens plangebied

Ecologische Hoofdstructuur

De aangewezen gebieden op grond van de vogel- en Habitatrichtlijn, maken veelal onderdeel uit van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, waarvoor een speciaal beschermingsregime geldt. 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.

Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het Vormerse bos en enkele percelen aan de oostzijde van het plangebied, zijn onderdeel van de ecologische verbindingszone.

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.

Bestemmingsplanwijzigingen die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS-natuur kunnen door Gedeputeerde Staten alleen worden goedgekeurd als - naast het ontbreken van reële alternatieven en de aanwezigheid van redenen van groot openbaar belang - aantoonbaar in hetzelfde bestemmingsplan voorzieningen worden getroffen waarmee de schade zoveel mogelijk wordt beperkt door mitigerende maatregelen. Compensatie van de resterende schade dient plaats te vinden in hetzelfde bestemmingsplan of in gekoppelde bestemmingsplannen.

De in het bestemmingsplan opgenomen kaart bevat twee onderdelen van de EHS: EHS-natuur en ecologische verbindingszone. Op deze onderdelen is toegespitst provinciaal ruimtelijk beleid van toepassing. EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Soorten die gebonden zijn grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur.

De zones, waar de ecologische verbindingszones worden versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen. Met de ecologische verbindingszones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

De ecologische verbindingszone Heumen - Horssen verbindt de natuurkerngebieden van de Hatertse Vennen en de bossen op de rivierduinen bij Bergharen en Hernen. Dit gebied is net name van belang vanwege het voorkomen van dassenpopulaties en bijzondere amfibieënpopulaties op en nabij het rivierduin. Vanwege het voorkomen van deze diersoorten heeft de provincie de modellen 'Das' en 'Kamsalamander' toegekend aan de ecologische verbindingszone. Dit

houdt in dat de das en kamsalamander model staan als 'gidssoort' voor de inrichting van het gebied, maar diverse andere dier- en plantensoorten zullen profiteren van de inspanningen. Voorbeelden hiervan zijn: boommarter, wezel, hermelijn, diverse soorten amfibieën, muizen, vleermuizen, libellen en vlinders.

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantensoorten 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 dier- 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 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.

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 veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

Het oostelijk deel van het plangebied en een gebied ten zuiden van het plangebied maken deel uit van een ecologische verbindingszone. Hier worden geen ingrepen voorgestaan die invloed hebben op het functioneren van deze verbindingszone. Een tweede gebied met mogelijk natuurwaarden is het Vormersbos. Het gebied heeft tevens een recreatieve functie (park). Het beleid is ook hier gericht op instandhouding van het groen.

3.10. Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd of worden reeds vigerende ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarvoor reeds een financiële verantwoording heeft plaatsgevonden. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4. WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1. Plansystematiek

Algemeen

Het bestemmingsplan Wijchen-Zuid 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 1 (inleidende bepalingen), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

- Paragraaf 2 (bepalingen bij de bestemmingen), waarin per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften en eventueel vrijstellingsbevoegdheden of bevoegdheden tot het stellen van andere eisen worden gegeven.
- Paragraaf 3 (algemene bepalingen), waarin algemeen geldende gebruiks-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen en een aantal standaardbepalingen zijn opgenomen. In dit hoofdstuk is tevens een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen.
- Paragraaf 4 (slotbepalingen), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht, 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 begreemd gebied, waar gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen in de regel geen gebouwen worden opgericht, doch uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde. Slechts in enkele gevallen wordt daarop in beperkte vorm een uitzondering gemaakt, zoals in de bestemming "Wonen (W)" in verband met aanbouwen aan de voor- en zijkant en waar een specifieke zone op de plankaart is opgenomen (bijv. zone carports).

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de voorschriften wordt het omschreven als "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan". In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak, maar hoeft daarmee niet samen te vallen. Met name in de bestemming "wonen" komen meerdere bouwpercelen binnen één bestemmingsvlak voor. Die bouwpercelen vallen in de regel samen met de feitelijke begrenzing van het erf. Waar die feitelijke begrenzing tevens de eigendomsgrens is, valt het bouwperceel samen met het kadastrale perceel.

Bouw- en gebruiksvoorschriften

Bij elke bestemming zijn bouwvoorschriften gegeven. Daarnaast is een aantal algemene voorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de relevante begripsbepalingen en de meetvoorschriften in artikel 1 en 2 gaat het daarbij in het bijzonder om de artikelen 17 en 20.

Artikel 17 (bestaande afmetingen, afstanden en percentages) is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwvoorschriften toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwvoorschriften allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de voorschriften ten goede komt.

Artikel 20 (dubbeltelbepaling) is een standaardbepaling, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwpercelen en de grenzen van een bouwperceel dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouw mogelijkheden.

De gebruiksvoorschriften zijn ondergebracht in artikel 16, dat betrekking heeft op alle bestemmingen. Artikel 16.1 bepaalt, dat het verboden is gronden en daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Daarmee wordt bedoeld een gebruik in afwijking van de bij elke bestemming gegeven doeleindenomschrijving. Onder gebruiken wordt overigens mede verstaan "doen gebruiken", "laten gebruiken" en in "gebruik geven" (artikel 1.2). Dit om de handhaafbaarheid van het algemene gebruiksverbod te waarborgen.

Ondergronds bouwen

In artikel 21 is een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen. Voorschriften met betrekking tot maatvoering gelden ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de diepte maximaal 5 m mag bedragen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald. Binnen een speciaal op de kaart aangegeven gebied bij de appartementen Diemewei en De Gamert is eveneens ondergronds bouwen toegestaan in verband met de hier gesitueerde parkeerkelder buiten het bouwvlak.

Voorschriften in verband met de bestemmingen

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

- doeleinden;
 - bouwen;
- en, voor zover aanwezig:
- vrijstellingen;
 - nadere-eisen.

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

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

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

4.2. De bestemmingen

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

Artikel 3 “Agrarisch - Landschaps- en natuurwaarden (A-LN)”

Dit betreft de gronden gelegen aan de uiterste oostzijde van het plangebied tussen Kerkeveld en de Graafseweg. De gronden mogen agrarisch worden gebruikt en zijn daarnaast bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen ecologische verbindingzones. Tevens is water toegestaan.

Uitsluitend mogen worden gebouwd, andere bouwwerken ten dienste van deze bestemming met een maximale hoogte van 2m. Ook hier is de toepasbaarheid van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgesloten (tijdelijke vrijstelling).

Voor de bescherming van de landschaps- en de natuurwaarden is ten behoeve van werken en werkzaamheden een aanlegvergunning opgenomen.

Artikel 4 “Centrum (C)”

De doeleindenomschrijving bij deze bestemming bevat de volgende onderdelen:

- wonen;
- horeca;
- detailhandel;
- zakelijke dienstverlening;
- maatschappelijke dienstverlening;
- nutsvoorzieningen;
- verkeers- en parkeervoorzieningen;
- verblijfsdoeleinden;
- groenvoorzieningen;

Binnen deze bestemming zijn de gronden geregeld die behoren tot het wijk/winkelcentrum Zuiderpoort in Hoogmeer met diverse functies waaronder een horeca (met terrassen), zakelijke dienstverlening etc. Binnen het centrumgebied bevinden zich bovenwoningen die door middel van een aanduiding positief zijn bestemd. Overigens is geen wonen toegestaan.

Horeca is uitsluitend toegestaan in de vorm van horeca-activiteiten in de aangegeven categorieën.

Voor de bovenwoningen geldt dezelfde regeling voor aan huis verbonden beroepen als binnen de bestemming "Wonen (W)".

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.

De bestemming bevat de volgende vrijstellingen ten behoeve van:

- het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf ten behoeve van de bovenwoning;
- het oprichten van kiosken buiten het bouwvlak;
- het toestaan van een grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 "Groen (G)"

De in het plangebied aanwezige groengebieden die door de gemeente zijn aangemerkt als structureel groen zijn bestemd tot "Groen (G)".

Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel, waaronder markante bomenlanen en overig groen langs belangrijke wegen in het plangebied, parken en de groene aders die langzaamverkeersverbindingen vormen. Daarnaast zijn bijzonder van belang het Vormerse bos en het gebied ten zuidoosten van het plangebied (natuurwaarden). Voor het bos en de op natuurwaarden is de toepasbaarheid van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening uitgesloten (tijdelijke vrijstelling).

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, bergebezinkbasins) en tuinen.

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

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

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

Artikel 6 “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. Binnen de gronden met de aanduiding kantoor- en praktijkruimte zijn deze functies toegestaan. Het betreft de locatie Huissteden 14^e straat nabij het winkelcentrum.

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.

Artikel 7 “Sport (S)”

Binnen de bestemming “Sport (S)” is het tenniscomplex De Vomer geregeld. Binnen deze bestemming zijn toegestaan sport- en spelbeoefening, wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen (hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen, bijv. in de vorm van wadi's, bergebezinkbasins). Binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken zijn toegestaan clubgebouwen, kleedgebouwen, kantines en tribunes.

Voor de betreffende bouwvlakken is maatvoering aangegeven. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 8 “Verkeer - Autoboxen (V-A)”

Autoboxen, die specifiek als zodanig zijn gebouwd en daarom niet zijn aan te merken als "normale" bijgebouwen, zijn bestemd tot "Verkeer -

Autoboxen V-A". Vanwege het openbare karakter van de ontsluitende terreinen is voor deze functie aansluiting gezocht bij de bestemming "Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V)". Omdat een mogelijk bouwvlak samenvalt met de bestemmingsbegrenzing is hier geen bouwvlak opgenomen. Binnen de bestemming mag worden gebouwd binnen de aangegeven maatvoering.

Artikel 9 "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, bergebezinkbasins).

De binnen deze bestemming met "groen" aangeduide gebieden zijn bestemd voor voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, voet- en fietspaden, perceelontsluitingen, speelvoorzieningen, water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen, beeldende kunstwerken en nutsvoorzieningen, alsmede voor tuinen. Via een vrijstelling kan onder voorwaarden de verkeers- en parkeerfunctie worden toegestaan. Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan.

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

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

Artikel 10 "Water (WA)"

Deze bestemming regelt de A-watgangen in het plangebied. Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

Artikel 11 "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(3) 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. Ingeval een '3' is toegevoegd mag het gebouw een extra laag bevatten die zich voor een deel uitstrekt over de onderliggende bouwlaag; in de tabel met de voorgeschreven maatvoering komt dit tot uitdrukking;
- HG(3) 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. Een toegevoegde 3 maakt een gedeeltelijke extra bouwlaag mogelijk;
- HS(3) 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. Een toegevoegde 3 maakt een gedeeltelijke extra bouwlaag mogelijk;
- HP en LP patiowoningen
Vanwege het specifieke karakter zijn deze woningen in een aparte categorie ondergebracht. Patiowoning 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;
- LW woonwagenwoningen
Deze categorie heeft betrekking op de woonwagens op het terrein in De Geer. De tabellen in de voorschriften leggen de maatvoering voor deze woningen vast;

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

Daar waar van de in de tabel genoemde hoogten wordt afgeweken is dit op de plankaart aangegeven.

Categorie	Goothoogte maximaal	(nok)Hoogte maximaal
HV, HO, HG, HS, HM	6 m	9m
HO3, HG3, HS3	6 m en respectievelijk 9 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning	6 m en respectievelijk 9 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning
LV, LO, LG, LS	3,5 m	8 m
LP,LW	3,5	4,5
HP	3,5 m en respectievelijk 6 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning	3,5 m en respectievelijk 6 m over maximaal 50 % van de bebouwde oppervlakte van de woning
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, behoudens waar dit uitdrukkelijk is toegestaan.

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.

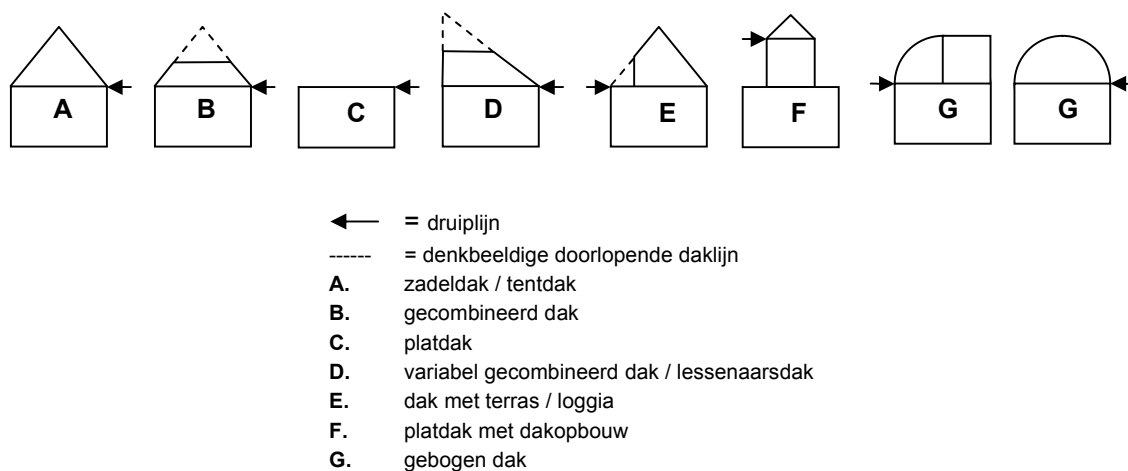
Allereerst wordt binnen de bestemming "Wonen W" een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de voorschriften omschreven. Het hoofdgebouw is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen, dan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

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



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

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



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

Los van de regeling voor ondergeschikte aanbouwen aan de voorgevel (erkers e.d.) 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. Daarnaast zijn er locaties voor bijgebouwen aangegeven op plaatsen waar het bouwvlak vrij

beperkt is (zone bijgebouwen) en/of waar bijgebouwen niet elders binnen de planregeling onder te brengen zijn. Deze komen o.a. voor bij een aantal z.g. “meervoudige woningen” (HM) en op een aantal plaatsen buiten het bouwvlak waar deze bijgebouwen toch positief worden bestemd.

Voor een aantal specifieke plaatsen waar elders de regeling niet in voorziet zijn zones voor carports opgenomen (carports toegestaan).

Bouwvoorschriften

De bestemming bevat bouwvoorschriften voor hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Van belang is echter om tevens te wijzen op artikel 17, waaruit volgt dat wanneer bestaande afmetingen afwijken van datgene, wat is toegestaan in artikel 11, 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 (zie paragraaf 2.4). Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan in de doeleindenomschrijving; aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten alleen met vrijstelling, vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkende werking. Voor percelen waar kantoor en/of praktijkruimten zijn toegestaan die het aan huis verbonden karakter overschrijden is een specifieke aanduiding (Kp) op de kaart opgenomen, met een koppeling naar een regeling in de voorschriften.

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 beperkt oprichten van bijgebouwen buiten het bouwvlak bij woningen met de aanduiding "zone bijgebouwen";
- het vergroten van de goot- en/of de (nok)hoogte van de hoofdgebouwen in de aangegeven categorieën;
- toestaan van een grotere oppervlakte aan aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen uit een oogpunt van mantelzorg.

Aan de genoemde vrijstelling zijn voorwaarden gekoppeld.

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 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’ (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 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.

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 24 Leidingen (dubbelbestemming)

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

Artikel 22 “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)”

Ten behoeve van het mogelijk onderhoud van de A-watergang gelegen in het plangebied, zijn de gronden met een breedte van 4 m ter weerszijden hiervan is primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden. Dit geldt ook voor gronden aansluitend aan watergangen buiten het plangebied, maar grenzend hieraan.

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming. Via vrijstelling kunnen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd.

Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

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-watergang; 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.

Artikel 23 “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.

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 23 onder d

(voor antenne-opstelpunten) en een wijzigingsbevoegdheid in artikel 24 (voor antennemasten). De voorwaarden voor vrijstelling respectievelijk wijziging zijn ontleend aan het beschreven beleid, dat is goedgekeurd door G.S.

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 5 oktober gedurende zes weken ter visie gelegen voor inspraak en is op 30 oktober een inspraakbijeenkomst gehouden. Gedurende de inspraaktermijn zijn er twee reacties ingediend, waarop aansluitend wordt ingegaan. Op de inspraakbijeenkomst waren voor dit plan geen belangstellenden.

Samenvatting en beantwoording van de reacties, ingediend in het kader van de inspraakprocedure.

Inspraakreactie

De heer G. Gerdse, Vormerseweg 53 6605 LX Wijchen geeft te kennen dat het pand Vormerseweg 51-53 ten onrechte de aanduiding LV (vrijstaande woning, laag) heeft gekregen. Omdat het om een dubbele woning gaat moet dit LO (vrijstaande en dubbele woningen, laag) zijn. Ook staat de tweede inrit niet aangegeven.

Beantwoording gemeente

Aan het pand Vormerseweg 51-53 zal de aanduiding LO worden gegeven. De tweede inrit staat niet op de gebruikte ondergrond. Dit heeft verder geen rechtsgevolgen. Wel is de opmerking doorgegeven aan de betreffende afdeling.

Inspraakreactie

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

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.

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 14 november 2006 heeft de Inspectie te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

In een schrijven van 13 november 2006 geeft het waterschap haar reactie op het plan gegeven. Aangegeven wordt dat het hier een beheersplan betreft, waarin slechts kleine ontwikkelingen binnen de bestaande functies mogelijk zijn. Wel verzoekt het waterschap de wateroppervlakken in de ecologische zone in het zuiden van het plangebied (Kerkeveld), te bestemmen voor 'Water'. Het betreft hier een retentiezone die thans is opgenomen binnen de bestemming 'Groen' met een nadere aanduiding 'natuurwaarden'.

Daarnaast wordt verzocht om enkele aanvullingen in de plantoelichting.

Beantwoording gemeente

De brief van de Inspectie is voor kennisgeving aangenomen.

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap is de toelichting op onderdelen aangevuld en is in het zuidelijk plangebied aan de retentievoorziening de bestemming 'Water' gegeven. De aanduiding 'Natuurwaarden' blijft hier onverkort van toepassing.