

# Gemeente Wijchen

## Bestemmingsplan “Huurlingsedam 28”



7 juli 2010

VOORONTWERP



Bestemmingsplan “Hurlingsedam 28”

**Onderdelen bestemmingsplan:**

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (en analoge verbeelding hiervan)

Procedureoverzicht

| Document                    | Datum          |
|-----------------------------|----------------|
| Concept 1                   | 7 januari 2010 |
| Concept 2                   | 25 mei 2010    |
| Voorontwerp                 | 7 juli 2010    |
| Ontwerpbestemmingsplan      |                |
| Vastgesteld bestemmingsplan |                |

Werknummer: 752.400.00



**KuiperCompagnons**

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

7 juli 2010

VOORONTWERP



**TOELICHTING**



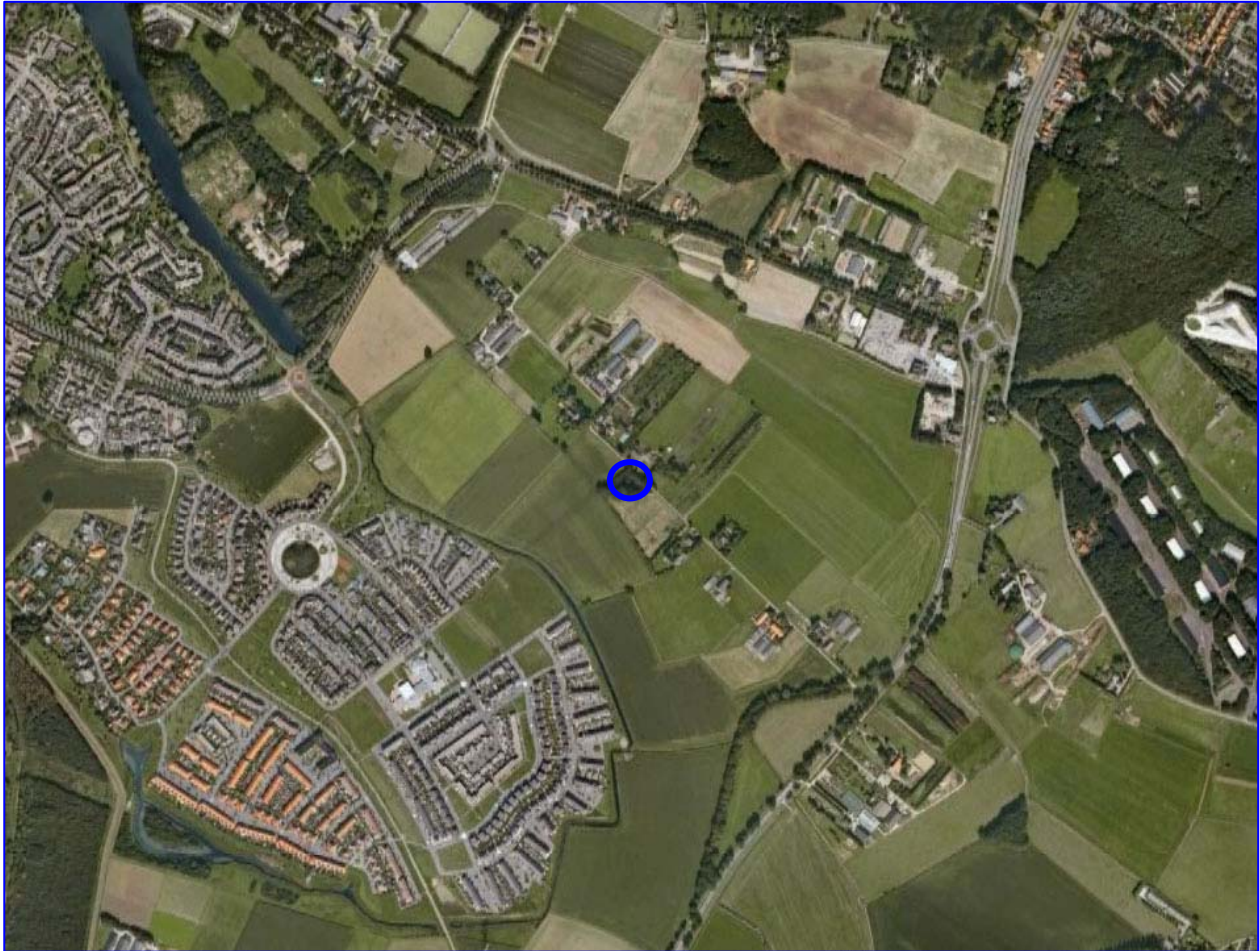
## INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING .....</b>                                      | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding.....                                             | 1         |
| 1.2.      | Procedure .....                                             | 1         |
| 1.3.      | Leeswijzer .....                                            | 2         |
| <b>2.</b> | <b>BELEIDSASPECTEN .....</b>                                | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Gemeentelijk beleid .....                                   | 3         |
| 2.1.1.    | Structuurvisie en Structuurplan Huurlingsedam .....         | 3         |
| 2.2.      | Provinciaal beleid .....                                    | 6         |
| 2.2.1.    | Streekplan Gelderland 2005.....                             | 6         |
| 2.2.2.    | Regionaal plan KAN (Knooppunt Arnhem – Nijmegen).....       | 6         |
| 2.2.3.    | Conclusie .....                                             | 7         |
| 2.3.      | Rijksbeleid.....                                            | 7         |
| 2.3.1.    | Nota Ruimte .....                                           | 7         |
| 2.3.2.    | Conclusie .....                                             | 7         |
| <b>3.</b> | <b>GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL .....</b>                     | <b>9</b>  |
| 3.1       | Gebiedsprofiel.....                                         | 9         |
| 3.1.1.    | Ruimtelijke structuur omgeving plangebied.....              | 9         |
| 3.1.2.    | Bestaande situatie plangebied.....                          | 9         |
| 3.2.      | Projectprofiel.....                                         | 10        |
| 3.2.1.    | Invulling perceel Huurlingsedam 28 .....                    | 10        |
| 3.2.2.    | Invloed van het plan op de omgeving.....                    | 12        |
| 3.2.3.    | Verkeersontsluiting .....                                   | 13        |
| 3.3.      | Juridische aspecten .....                                   | 13        |
| 3.3.2.    | Toelichting op de planregels.....                           | 13        |
| <b>4.</b> | <b>MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>                   | <b>16</b> |
| 4.1.      | Bodem.....                                                  | 16        |
| 4.1.1.    | Onderzoeksresultaten.....                                   | 16        |
| 4.1.2.    | Conclusie .....                                             | 16        |
| 4.2.      | Waterhuishouding .....                                      | 17        |
| 4.2.1.    | Huidig watersysteem .....                                   | 17        |
| 4.2.2.    | Waterbeleid gemeente.....                                   | 18        |
| 4.2.3.    | Beheer waterschap en gemeente.....                          | 19        |
| 4.2.4.    | Beleidsuitgangspunten, belemmeringen en mogelijkheden ..... | 19        |
| 4.2.5.    | Overleg met waterbeheerder .....                            | 21        |
| 4.3.      | Luchtkwaliteit .....                                        | 21        |
| 4.3.1.    | Wettelijk kader .....                                       | 21        |
| 4.3.2.    | Onderzoek .....                                             | 22        |
| 4.3.3.    | Conclusie .....                                             | 23        |
| 4.4.      | Geluid .....                                                | 23        |
| 4.4.1.    | Wettelijk kader .....                                       | 23        |

|             |                                                                               |           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.4.2       | Onderzoeksresultaten.....                                                     | 23        |
| 4.4.3       | Conclusie.....                                                                | 23        |
| <b>4.5.</b> | <b>Externe veiligheid .....</b>                                               | <b>23</b> |
| 4.5.1.      | Algemeen.....                                                                 | 23        |
| 4.5.2.      | Bedrijven, LPG-tankstations, spoorwegemplacement.....                         | 24        |
| 4.5.3.      | Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Nijmegen – Den Bosch..... | 24        |
| 4.5.4.      | Transport van gevaarlijke stoffen over de A73, A50 en Graafseweg.....         | 24        |
| 4.5.5.      | Conclusie .....                                                               | 25        |
| <b>4.6.</b> | <b>Milieuaspecten bedrijven .....</b>                                         | <b>25</b> |
| 4.7.1.      | Aanwezige natuurwaarden Fauna (in relatie tot Ffwet).....                     | 27        |
| 4.7.2.      | Bomen Effect Analyse .....                                                    | 28        |
| 4.7.3.      | Conclusie en aanbevelingen.....                                               | 29        |
| <b>4.8.</b> | <b>Archeologie en cultuurhistorie.....</b>                                    | <b>30</b> |
| 4.8.1.      | Archeologie.....                                                              | 30        |
| 4.8.2.      | Cultuurhistorie.....                                                          | 32        |
| <b>4.9.</b> | <b>Kabels en leidingen .....</b>                                              | <b>32</b> |
| <b>5.</b>   | <b>UITVOERBAARHEID.....</b>                                                   | <b>33</b> |
| <b>5.1.</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid .....</b>                                      | <b>33</b> |
| <b>5.2.</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....</b>                                 | <b>33</b> |







Afbeelding 1: Ligging plangebied (in blauw).

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding**

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een bouwplan voor een vrijstaande woning ter plaatse het perceel Huurlingsedam 28 in de gemeente Wijchen. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

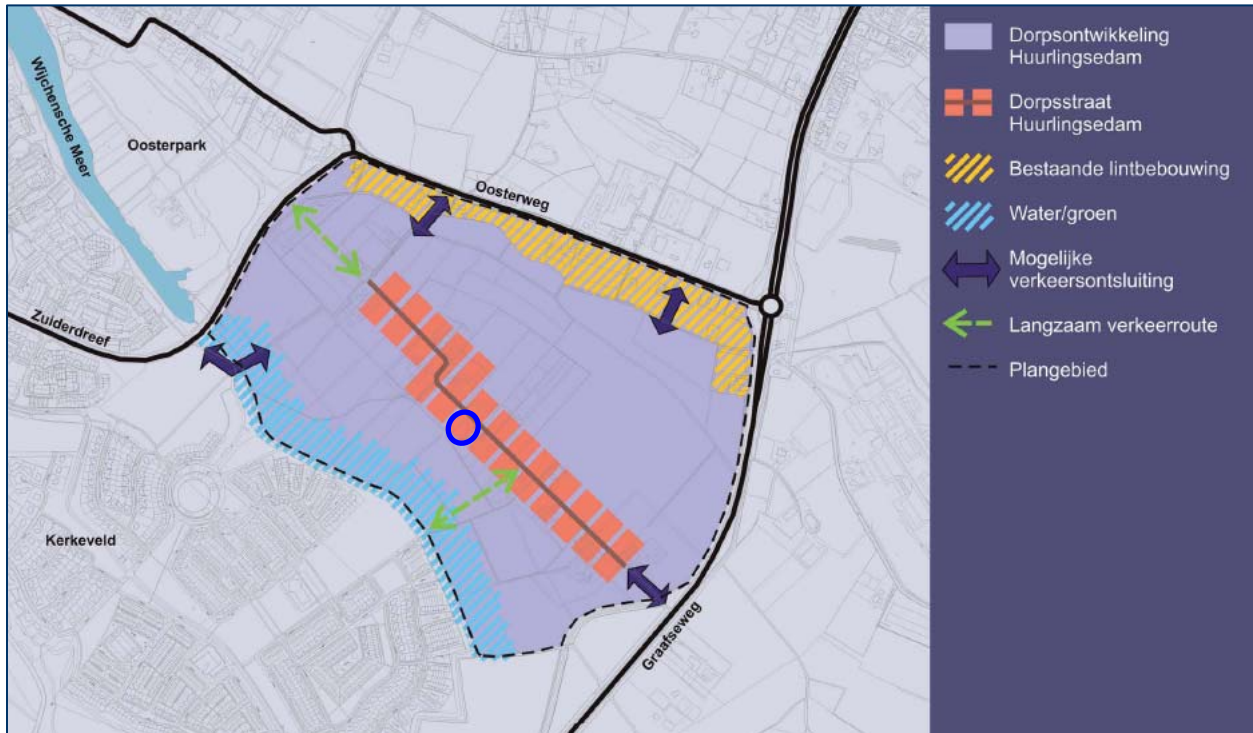
Nabij het plangebied ligt de uitbreidingswijk Huurlingsedam, deze ontwikkeling wordt aangeduid als fase 1. Voor fase 1 is al eerder planologische medewerking verleend en is inmiddels gestart met de realisatie. Het perceel Huurlingsedam 28 is buiten het plangebied van de vrijstellingsprocedures gelaten. Om de bouw van deze woning juridisch-planologisch mogelijk te maken, is voorliggend (project)bestemmingsplan (onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, Wro) voor dit gebied opgesteld.

### **1.2. Procedure**

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van een vrijstaande woning juridisch/planologisch mogelijk te maken. Ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg noodzakelijk. De resultaten van deze overleggen zullen verwerkt worden in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd, waarna - na de verwerking van eventuele zienswijzen - het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgesteld. Na vaststelling volgt een beroepsperiode. Na het afronden van de beroepsperiode en afhandeling van eventueel binnengekomen beroep, treedt het bestemmingsplan in werking. Hierna kan een bouwvergunning worden afgegeven.

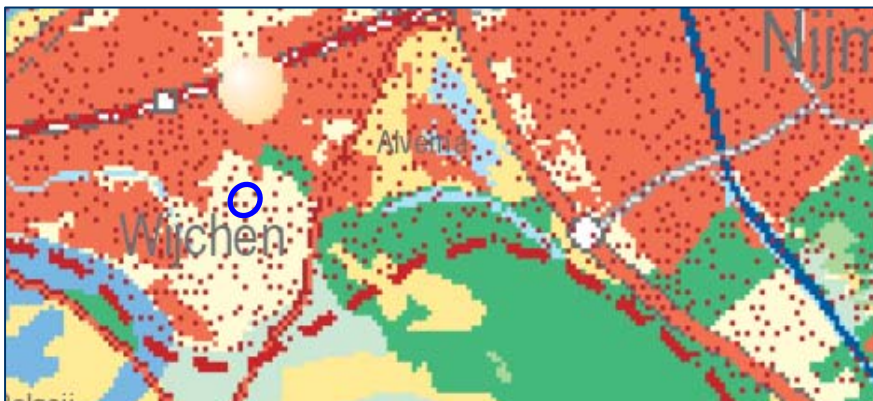
### 1.3. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komen in hoofdstuk twee de vigerende beleidsaspecten aan bod. In hoofdstuk drie wordt een gebieds- en projectprofiel omschreven, waarna hoofdstuk vier de (milieu) planologische aspecten beschrijft. Tot slot wordt in hoofdstuk vijf ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.



Afbeelding 2: plankaart structuurplan Huurlingsedam, 22 juni 2006.

Het plangebied van onderhavige ontwikkeling is aangegeven met een blauwe cirkel



Afbeelding 3: uitsnede ruimtelijke structuurkaart Streekplan



= (inter)nationaal stedelijk netwerk KAN met bebouwd gebied 2000

Groen

= EHS natuur

Donkergeel

= multifunctioneel gebied – waardevol landschap

Lichtgeel

= multifunctioneel platteland

Donkerblauw

= zoekruimte regionale waterberging

Lichtblauw

= open water

= plangebied

## 2. BELEIDSASPECTEN

### 2.1. Gemeentelijk beleid

#### 2.1.1. Structuurvisie en Structuurplan Huurlingsedam

Voor de nieuwbouwlocatie Huurlingsedam is een Structuurvisie<sup>1</sup> opgesteld, welke vervolgens is uitgewerkt tot een Structuurplan<sup>2</sup>. Het structuurplan (zie afbeelding 2) is goedgekeurd door de Provinciale Staten van de provincie Gelderland en is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2006. Het uitgangspunt van de Structuurvisie en het Structuurplan is een woongebied met een dorps karakter, waarbinnen een programma van 50% sociale woningbouw opgenomen is. Het zuidelijke gedeelte van fase 1 wordt ingericht met water/groen en er zijn twee ontsluitingen; één aan de oostzijde en één aan de zuidwestzijde. Het plangebied Huurlingsedam 28 is gelegen in het midden en net ten zuiden van de Huurlingsedam en valt in het gebied dat is aangemerkt als 'Dorpsstraat Huurlingsedam'.

#### 2.1.2. Strategische visie

In de Strategische Visie Wijchen 2025<sup>3</sup> geeft de gemeente Wijchen haar ruimtelijke visie tot 2025. De visie is inhoudelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de toekomstige ontwikkelingsrichting staan vier thema's centraal:

1. bedrijvig Wijchen;
2. sociaal sterk;
3. duurzaam groen;
4. Wijchense identiteit

Door geleidelijke groei van de bevolking en de afname van de gemiddelde woningbezetting is er behoefte aan 3.500 toe te voegen woningen in Wijchen. De voorkeur gaat hierbij uit naar inbreiden, maar de capaciteit is onvoldoende om hiermee alle woningen te kunnen realiseren. Uitbreiding is noodzakelijk. De gemeente Wijchen hanteert bij het bepalen van uitbreidingslocaties de volgende principes:

- respect voor de aan te leggen Ecologische Verbindingszone;
- profiteren van de ligging van de regiorail en -stations;
- profiteren van de ligging van bestaande voorzieningenconcentraties (sport, scholen)

De locatie Huurlingsedam - inclusief onderhavig plangebied - past binnen de gestelde principes en is aangewezen als ontwikkellocatie voor woningen.

---

<sup>1</sup> KuiperCompagnons, 2004

<sup>2</sup> KuiperCompagnons, 2006

<sup>3</sup> Gemeente Wijchen, maart 2007

### 2.1.3. Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) <sup>4</sup>

In het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur voor de komende tien jaar vast. Het GVVP is opgesteld onder het motto 'Kwaliteit in Mobiliteit'. Dit motto geeft de ambitie van Wijchen weer om economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel te groeien. Het doel van het verkeer- en vervoerbeleid is om in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeer- en vervoersysteem te realiseren. Een systeem dat noodzakelijk is om de bereikbaarheid te garanderen.

De onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid van het GVVP, door de realisatie van het bouwplan ontstaat slechts een geringe toename van de automobilititeit. Er zijn, in de directe omgeving, geen ingrepen noodzakelijk om de werking van het verkeersysteem te waarborgen.

### 2.1.4. Verkeerstructuur Wijchen Zuid-oost, verkeerskundige onderbouwing <sup>5</sup>

Binnen de gemeente Wijchen zijn een groot aantal ontwikkelingen gaande waaronder de inrichting van een campus met sport- en recreatieterreinen en de bouw van een nieuwe woonwijk aan de Huurlingsedam waarbinnen onderhavige woning geprojecteerd is. Door de ligging en de omvang van deze projecten diende de verkeerskundige structuur te worden aangepast. Deze verkeerstructuur is in deze onderbouwing beschreven.

#### *Verkeerstructuur*

De verkeerstructuur van de Huurlingsedam is op 2 oktober 2007 vastgesteld. De ontsluitingsstructuur gaat uit van twee ontsluitingen van de wijk; één ontsluiting naar de Zuiderdreef in het westen van de wijk en aan de oostkant van de wijk één ontsluiting richting de Graafseweg. In Huurlingsedam wordt het verkeer vanaf deze twee ontsluitingen verder in de wijk verdeeld.

De ontsluiting op de Graafseweg wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige aansluiting van de straat Huurlingsedam / Graafseweg. Het huidige kruispunt Huurlingsedam/Graafseweg zal hiervoor gereconstrueerd moeten worden. Richting de Zuiderdreef zal worden aangesloten op de nieuwe rotonde Verlengde Meerdreef - Zuidedreef.

De beide ontsluitingswegen zullen het karakter hebben van een gebiedsontsluitingsweg. Fietzers hebben een vrijliggende voorzieningen in de vorm van vrijliggende fietspaden (rood asfalt) aan weerszijden van de weg. De maximumsnelheid op deze wegen is 50 kilometer per uur.

Twee belangrijke punten in de verkeerstructuur van de wijk zijn de kruisingen (T-aansluitingen) op deze hoofdontsluitingen vanwaar het verkeer verder in de wijk verdeeld wordt. Vanaf deze punten wordt niet alleen het verkeer in de wijk verdeeld maar verandert het karakter van de weg van gebiedsontsluitingsweg

---

<sup>4</sup> Gemeente Wijchen, 2007.



naar erftoegangsweg. Op deze punten verandert daarmee ook het snelheidsregime van 50 km/u naar 30 km/u.



Afbeelding verkeerskundige structuur Huurlingsedam

### *De straat Huurlingsedam*

Een speciale plaats in het stedenbouwkundig ontwerp voor de wijk is gereserveerd voor de bestaande straat Huurlingsedam, waarnaar de toekomstige wijk is vernoemd en waaraan de geprojecteerde woning gelegen is. Deze weg loopt via de Oosterweg het gebied in en na een haakse bocht sluit deze weg in de huidige situatie aan op de Graafseweg. In de huidige situatie is dit een smal weggetje met een hoog landelijk karakter. in de toekomst zal deze straat midden in een woonwijk te liggen.

De straat zal echter geen deel uitmaken van de verkeersstructuur voor gemotoriseerd verkeer van de wijk. Hoewel alle aanliggende panden en terreinen met de auto bereikt kunnen worden, zal door middel van afsluitingen of selectieve toegangen worden gezorgd dat de straat geen doorgaande route door wijk vormt voor gemotoriseerd verkeer.

<sup>5</sup> Gemeente Wijchen, 2008.

Fietsverkeer krijgt via de straat Huurlingsedam een verkeersluwe directe verbinding met de rotonde op de Zuiderdreef.

### 2.1.5 Conclusie

De Structuurvisie (2004), het daaruit voortvloeiende (vastgestelde) Structuurplan Huurlingsedam (2006) en de Strategische Visie (2007) omschrijven de hoofdlijnen van de nieuwbouwwijk. De verkeerskundige onderbouwing geeft de nieuw aan te ontwikkelen verkeerstructuur weer. De invulling van het perceel Huurlingsedam 28 past binnen het uitbreidingsgebied en de verkeerskundige onderbouwing.

## 2.2. Provinciaal beleid

### 2.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005<sup>6</sup> beschrijft het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015. Hoofddoelstelling is om de ruimtebehoefte zorgvuldig en in een regionaal verband te accommoderen. De provincie richt zich in hoofdzaak op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, bestaande uit een rood (hoogdynamisch) en een groenblauw (laagdynamisch) raamwerk.

Het plangebied ligt binnen deze hoofdstructuur in het rode raamwerk en maakt onderdeel uit van het stedelijk netwerk KAN (Knooppunt Arnhem Nijmegen), zoals op afbeelding 3 te zien is. Stedelijke ontwikkelingen, waaronder wonen, dienen in een dergelijk netwerk georganiseerd te worden. Het woningbouwprogramma voor het KAN bedraagt circa 34.000 woningen in de periode 2005 - 2015. In beginsel wordt de aandacht daarbij gericht op het bestaand bebouwd gebied. De locatie Huurlingsedam is op de beleidskaart niet aangewezen als bestaand bebouwd gebied, maar als 'multifunctioneel gebied'. Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en dienen te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. In regionaal verband zullen zogenaamde zoekzones voor stedelijke functies in een streekplanuitwerking nader worden vastgelegd. Het stedelijk netwerk en het multifunctioneel gebied waarbinnen Huurlingsedam is gelegen, komen hiervoor in aanmerking. Voor de ontwikkeling en versterking van het KAN tot stedelijk netwerk is de stedelijke transformatieopgave van belang. Op regionaal niveau zijn hierover met de gemeente afspraken gemaakt in een woonconcessie. Leidend in de woningbouwopgave is het Gelders kwalitatief woonbeleid. Centraal staan de Gelderse burgers en hun woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woonmilieus. Hierbij wordt gedoeld op meer groenstedelijke woonmilieus en centrumstedelijke woonmilieus gewenst.

### 2.2.2. Regionaal plan KAN (Knooppunt Arnhem – Nijmegen)

Het Regionaal Plan KAN<sup>7</sup> omvat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de stadsregio in de periode 2005-2020. Het Regionaal Plan is een uitwerking van het Streekplan van de Provincie Gelderland. Het

<sup>6</sup> Vastgesteld door Provinciale Staten op d.d. 29 juni 2005.

<sup>7</sup> Vastgesteld door de KAN-raad op 26 oktober 2006



plan heeft onder meer tot doel “het beschikbaar hebben van een juiste woning voor iedere (toekomstige inwoner) van de stadsregio”. De realisatie van een vrijstaande woning past binnen dit beleidsstreven.

### *2.2.3 Conclusie*

De realisatie van een vrijstaande woning ter plaatse van Huurlingsedam 28 binnen het vigerende provinciaal en regionaal beleid. Met de realisatie van de woning op de locatie wordt het beleid uit het Streekplan en het Regionaal Plan KAN bewerkstelligd: de locatie is volgens het Streekplan gelegen in een multifunctioneel gebied. Uitbreidingen zijn hier mogelijk; de juiste woning voor iedere inwoner van de stadsregio - dus ook voor deze vrijstaande woning - is gewenst.

## **2.3. Rijksbeleid**

### *2.3.1. Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Hierin is het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd.

De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevergende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- a. Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied.
- b. Krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid.
- c. Borging en ontwikkeling van belangrijke nationale en internationale ruimtelijke waarden.
- d. Borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water.

### *2.3.2. Conclusie*

De realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Huurlingsedam 28 is niet in strijd met het rijksbeleid.



Afbeelding 4: schets Huurlingsedam (2007), plangebied aangegeven met blauwe pijl



Afbeelding 5: ligging plangebied ten opzichte van verkavelingsplan Huurlingsedam fase 1

### 3. GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL

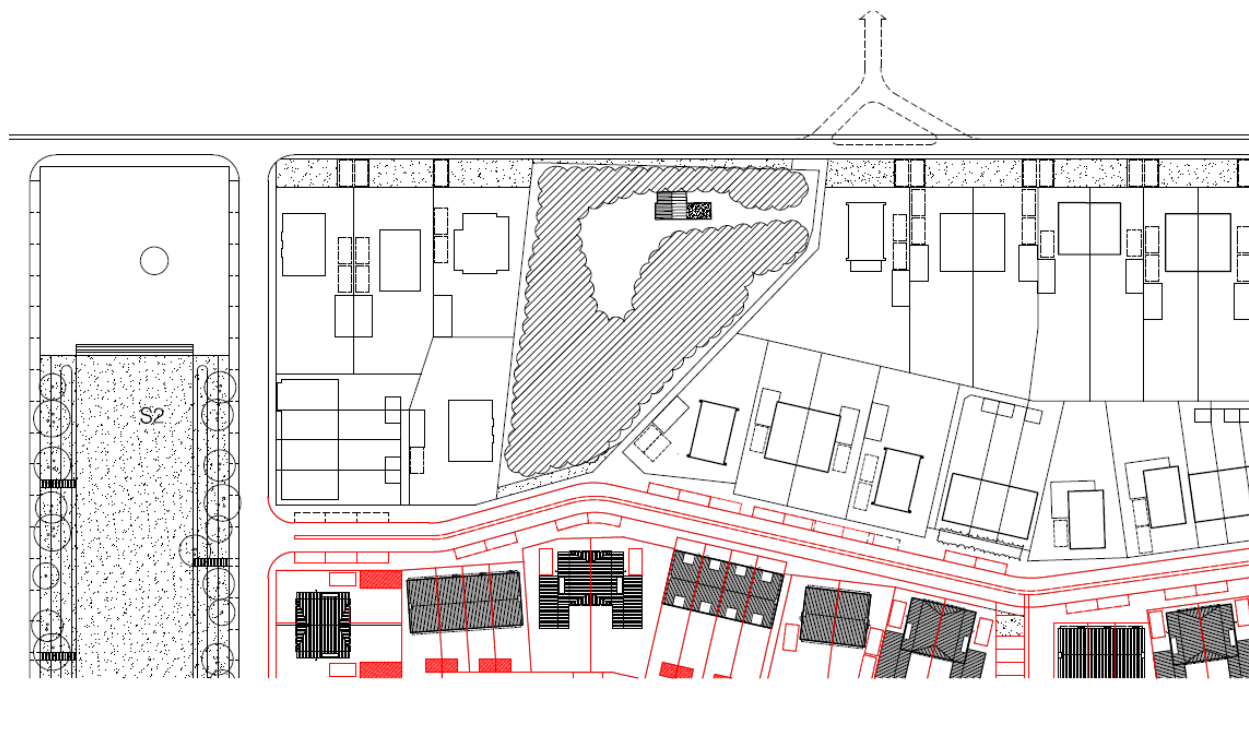
#### 3.1 Gebiedsprofiel

##### 3.1.1. Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

De gemeente Wijchen ligt tussen de Maas en de Waal, binnen de stadsregio Arnhem - Nijmegen. Het grondgebied van de gemeente ligt in de overgang van de hoge zandgronden naar de laaggelegen kleigronden van het rivierengebied (de gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt 6,5 tot 7 meter +NAP). Het plangebied is centraal gelegen aan de ontsluitingsweg Huurlingsedam. Afbeelding 4 geeft de stedenbouwkundige schets van de omgeving van het plangebied weer.

##### 3.1.2. Bestaande situatie plangebied

De bestaande situatie ter plaatste van het perceel Huurlingsedam 28 onderscheidt zich ten opzichte van andere kavels in de directe omgeving door de grote intensiteit aan groen en bomen. Het perceel is in particulier eigendom en beslaat 1060 m<sup>2</sup>. Het perceel wordt in noordelijke richting ontsloten via de Huurlingsedam. Naast het perceel, ten oosten, is bebouwing aanwezig. Verder wordt de directe omgeving thans gekenmerkt door de openheid van de weilanden en akkers.



Afbeelding: Uitsnede verkavelingsplan

### **3.2. Projectprofiel**

#### *3.2.1. Invulling perceel Huurlingsedam 28*

In de toekomstige situatie wordt op het perceel de realisatie van een woonkavel met vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Er is een concreet bouwplan aanwezig voor de woning die bestaat uit 1 bouwlaag plus kap (zie afbeelding 6). Voorgesteld wordt een vrijstaand woonhuis met kap met de nok dwars op de Huurlingsedam. De positie van het gebouw is op de rand (noordwest zijde) van het kavel (zie afbeelding 7).

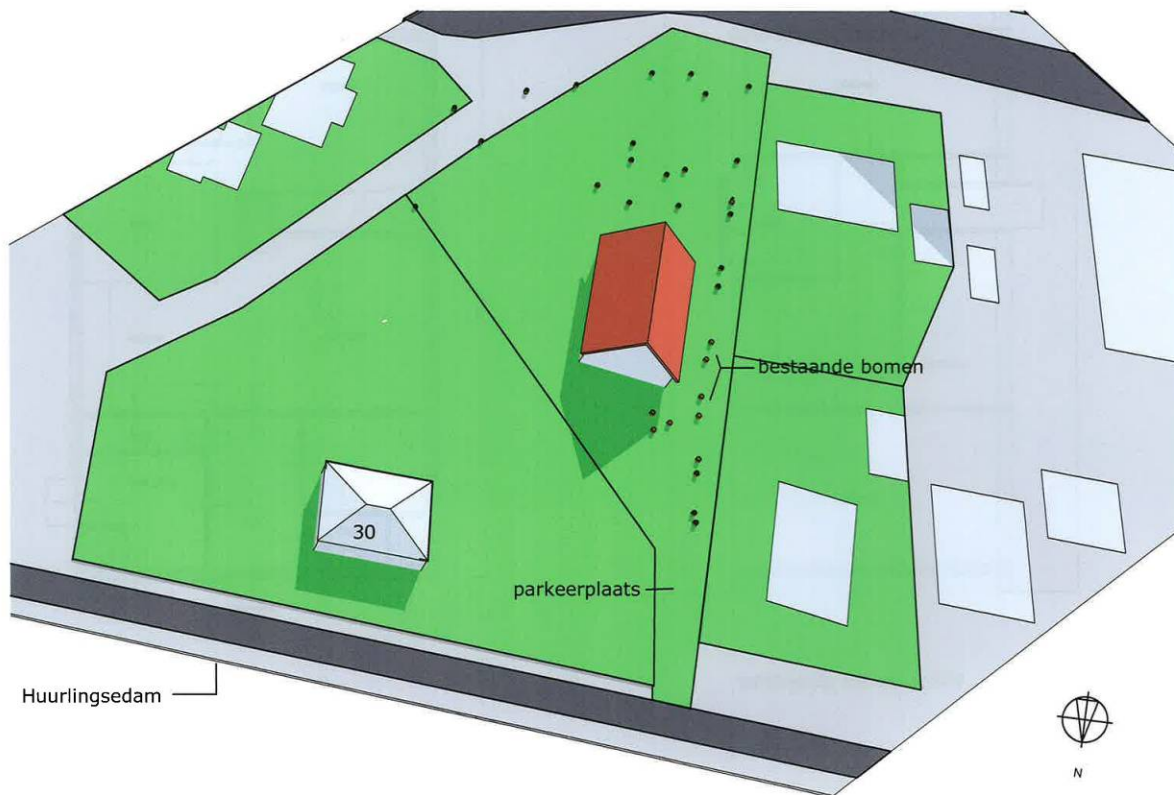
Het parkeren bij de woning wordt op eigen terrein opgelost. Er komen een tweetal parkeerplaatsen op eigen terrein, deze zijn gesitueerd op de voorzijde van het perceel. Hiervoor zal een inritvergunning (na 1 oktober 2010: omgevingsvergunning) worden aangevraagd. In de openbare ruimte rondom het plangebied wordt geen rekening gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen.





Afbeelding 6: Bouwplan woning Huurlingsedam 28

De woning wordt rondom omzoomd met groen en ingepast tussen de bestaande bomen op een zodanige wijze dat zoveel mogelijk bomen worden gespaard. Een klein aantal bomen zal niet kunnen worden gespaard. Omdat het echter geen waardevolle bomen betreft, zal een kapvergunning niet nodig zijn. Tussen de toekomstige woning en het perceel aan de oostzijde is een taxushaag gerealiseerd. Deze haag fungeert als visuele afscherming tussen de twee percelen. Aan de west- en zuidzijde grenst het perceel aan een watergang (niet waterstaatkundig relevant).



Afbeelding 7: Situatieschets positie van woning op kavel

### 3.2.2. Invloed van het plan op de omgeving

Het bouwen van de woning brengt geen onevenredig negatieve verandering voor de omgeving teweeg. Het plangebied is centraal gelegen in het nieuwbouwwijk van fase 1, waardoor het gebied kan worden beschouwd als binnenstedelijke locatie. Het is een logische invulling om ook op deze locatie woonbebouwing te realiseren. De woning past in een dergelijke omgeving en sluit aan op de lintbebouwing in de directe omgeving. De inpassing van de woning op de kavel wordt op een zorgvuldige wijze vormgegeven.

### 3.2.3. Verkeersaspecten

De realisatie van de nieuwe woning zal een geringe verkeerstoename met zich meebrengen. Volgens het CROW kan bij woningen worden uitgegaan van gemiddeld vijf verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit betekent dat op de bestaande infrastructuur ten gevolge van de realisatie van de woning ongeveer 5 verkeersbewegingen per etmaal zullen bijkomen. Gezien de directe nabijheid van de hoofdontsluitingsstructuur van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam en de (grote) capaciteit ervan, zal deze geringe toename een adequate verkeersafwikkeling op geen enkel punt in de weg staan.

Op het terrein zal een tweetal parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

## 3.3. Juridische aspecten

### 3.3.1. Bestemmingsplanmethodiek

Als bestemmingsplanmethodiek is gekozen voor zogenaamde eindbestemmingen waarmee een directe bouwtitel verkregen kan worden.

De inrichting van de kavel waarop de woning kan komen, is op de plankaart gedetailleerd aangegeven en staat dus vast. Er is één bestemmingsvlak met daarop één bouwvlak aanwezig, waarbinnen de woning mag worden opgericht. De goot- en nokhoogte van de bebouwing mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 9 meter. Middels de bijgebouwenregeling is het mogelijk om buiten het bouwvlak bijgebouwen, aan- en uitbouwen te realiseren op het bijbehorend erf.

Het onderhavige plan is opgesteld conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) die door het rijk is opgesteld in het kader van het project Digitale Uitwisseling van Ruimtelijke Plannen (DURP), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), die bindende afspraken en aanbevelingen bevat, en het coderingssysteem InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

### 3.3.2. Toelichting op de planregels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgang- en slotregels (hoofdstuk 4)

#### **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is

het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

### ***Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels***

In de artikelen 3 en 4 is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar wenselijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In onderstaande tekst wordt ingegaan op de opgenomen bestemmingen.

#### *Tuin*

De bestemming "Tuin" is toegekend aan de gronden behorende bij de woonbebouwing, waar geen bebouwing gewenst is. Hier mag derhalve geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken geen gebouw zijnde: hier mogen bouwwerken worden opgericht tot een hoogte van maximaal 2 meter en een hoogte van maximaal 1 meter als het bouwwerk voor de voorgevelbouwgrens wordt opgericht.

#### *Wonen*

De bestemming "Wonen" is opgenomen voor de gronden waar de woning opgericht mag worden. Middels een bouwvlak is bepaald wat de exacte ligging is van de woning. In het zuidelijker gelegen bestemmingsvlak is geen bouwvlak opgenomen. Hier zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>. Verder zijn maximale goot- en nokhoogte vastgelegd. Aan huis gebonden beroepen zijn bij recht mogelijk. Aan huis gebonden bedrijvigheid is middels een ontheffing geregeld.

### ***Hoofdstuk 3: Algemene regels***

#### *Antidubbelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

#### *Algemene ontheffingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de ontheffingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene ontheffingen is opgenomen. Het betreft hier ondermeer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.



**Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## 4. MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1. Bodem

Op grond van artikel 8 vierde lid van de Woningwet en artikel 2.15 Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. Daarom is het van belang om in beeld te krijgen of en waar zich bodemverontreiniging voordoet binnen het plangebied.

#### 4.1.1. Onderzoekresultaten

Om het bovenstaande inzichtelijk te maken, is een verkennend bodemonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd op de locatie Huurlingsedam 28 conform de NEN-5740. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 1.060 m<sup>2</sup>. Op de onderzoekslocatie zijn acht boringen verricht waarvan een boring is doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Eén boring is doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN-5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

#### 4.1.2. Conclusie

Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde grondmengmonsters en grondwatermonsters, wordt de hypothese 'niet verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigings situatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende opgemerkt worden. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Op grond van de voorliggende resultaten wordt geadviseerd het 'bovenste' grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken.

---

<sup>8</sup> Öko Care, *Verkennd Bodemonderzoek voor de locatie Huurlingsedam 28 te Wijchen*, 18 februari 2010, Rijkvoort

## 4.2. Waterhuishouding

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder – hier is dat Waterschap Rivierenland – en de opname van een waterparagraaf in het bestemmingsplan. In het overleg met het Waterschap zal besproken moeten worden hoe het beste met de verschillende watersaspecten in het plan kan worden omgegaan en waar de kansen en bedreigingen liggen.

### 4.2.1. Huidig watersysteem

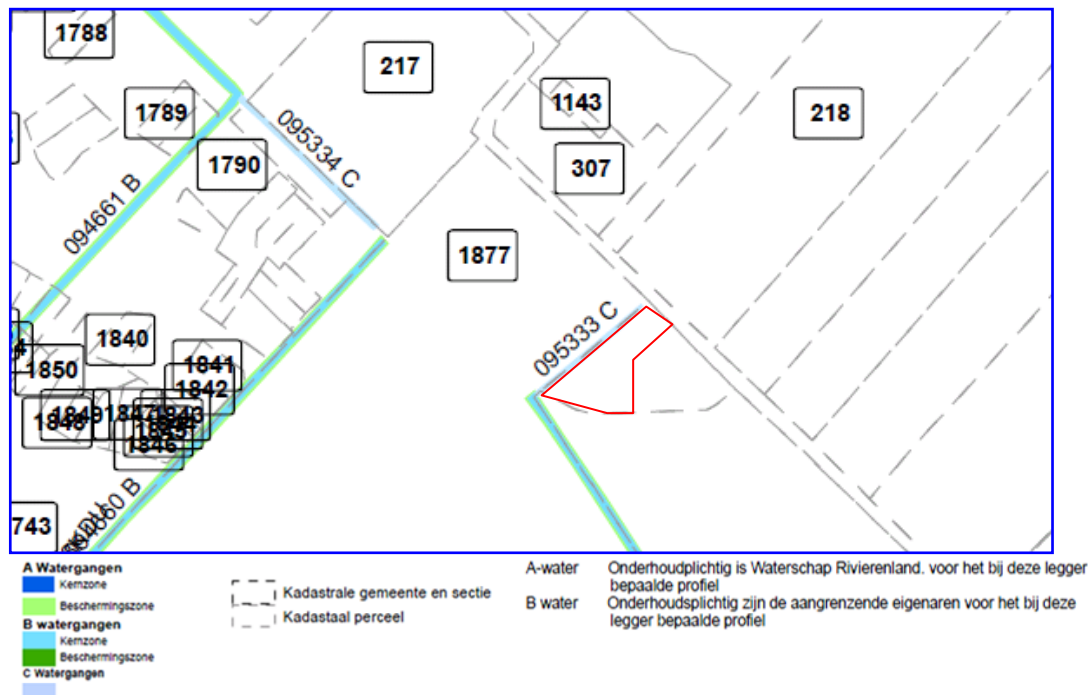
#### Geohydrologie en grondwatersysteem

De planlocatie is gesitueerd in het stedelijk gebied van Wijchen op de hoger gelegen rivierduingronden. De bodem bestaat uit lichte zavel. De maaiveldhoogte bedraagt 7,6 m +NAP. Wat betreft het grondwater is de locatie gelegen op intermediaire gronden waar kwel en wegzijging afwisselend voorkomen. De grondwaterstand bevindt zich op circa 0,7 m onder maaiveld. Het freatische grondwater bevindt zich op een diepte van circa 1,0 m onder maaiveld. Het grondwaterpeil in het plangebied is vastgesteld op 20 cm boven het peil van de Huurlingsedam. Het bouwplan bevat geen kelder of ondergrondse bouwwerken. Met grondwateroverlast hoeft geen rekening te worden gehouden.

#### Oppervlakte- en afvalwatersysteem

In de huidige situatie zijn nabij het plangebied B- en C- watergangen gelegen, concreet gaat het om respectievelijk 094659 B en 095333 C. De watergangen stromen langs de west- en zuidzijde van het plangebied. In de toekomstige situatie komt langs de westelijke perceelsgrens (nu nog C-watergang) een houten damwand. Beide watergangen verdwijnen in de toekomstige situatie. Omdat deze watergangen geen waterstaatkundige relevantie hebben zijn er geen problemen te verwachten.

Het afvalwater wordt afgekoppeld via het rioleringsysteem aan de weg Huurlingsedam. De bestaande woningen aan de Huurlingsedam lozen hierop het afvalwater. Het drukrioolstelsel is in 2009 vervangen door een nieuw systeem. Hemelwaterafvoer mag niet op de afvalwaterriolering worden aangesloten.



Afbeelding 8: Uitsnede Legger Waterschap Rivierenland (Plangebied in rood aangegeven)

## Ecosysteem

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS evz, zie verder 'Natuurwaarden'). Evenmin is het plangebied gelegen in een beschermingszone voor natte natuur (zie verder 'Natuurwaarden').

### 4.2.2. Waterbeleid gemeente

In november 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

Thema's en uitgangspunten zijn: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde van water.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

#### 4.2.3. *Beheer waterschap en gemeente*

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van 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 en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. 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.

#### 4.2.4. *Beleidsuitgangspunten, belemmeringen en mogelijkheden*

##### Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem op de locatie is gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Gezien de relatief hoge ligging van de planlocatie zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Het grondwaterpeil in het plangebied is vastgesteld op 20 cm boven het peil van de Huurlingsedam. Het bouwplan bevat geen kelder of ondergrondse bouwwerken, derhalve hoeft geen rekening te worden gehouden met grondwateroverlast.

Aangezien er geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig is, bestaat er geen verdrinkingsrisico.

##### Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. benutting, 2. bodeminfiltratie, 3. vertraagden afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 4. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en 5. afvoeren via gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

Wanneer binnen het plangebied sprake is van een toename in verhard oppervlak moet getoetst worden of watercompensatie nodig is. De vuistregel van het Waterschap Rivierenland is dat voor plannen die liggen in stedelijk gebied en waarbij de toename van de verharding minder is dan 500 m<sup>2</sup> geen compensatie noodzakelijk is. In het landelijk gebied geldt dat bij plannen met een toename aan verharding van minder dan 1.500 m<sup>2</sup>. Het Waterschap Rivierenland hanteert (bij plannen met een toename aan verharding tussen de 500 m<sup>2</sup> tot 5 ha) als vuistregel dat per hectare aan toename van verharding 436 m<sup>3</sup> water moet worden geborgen.

#### *Perceel*

De toevoeging van verhard oppervlakte na realisatie van de woning zal 96m<sup>2</sup> bedragen. Dit is ruim onder de grens voor watercompensatie van het Waterschap. De tuin, horende bij de woning zal niet voor 50% verhard worden. Hemelwater dat op schoon (verhard) oppervlak valt zoals daken en opritten, dient te worden afgekoppeld. Om deze reden mogen bij de bouw van de woning geen uitlogbare materialen gebruikt worden. Het hemelwater wordt opgevangen in een zinkput die in het grondwater wordt aangebracht.

#### Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In de realisatiefase van het bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

Het vuilwater wordt via de achterzijde van het perceel afgevoerd naar de riolering van de Huurlingsedam.

#### Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

De planlocatie bevindt zich niet in een beschermingszone voor natte natuur (WHP-3). Hierdoor behoeft geen rekening te worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden.

Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie 'Waterkwaliteit').

De planlocatie is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS-evz), waardoor hieromtrent geen belemmeringen optreden.

#### Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. In de realisatiefase van het bouwplan zal worden gekeken of verspilling van drinkwater kan worden voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen kan hiermee bijvoorbeeld rekening worden gehouden.

#### Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen en heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

#### *4.2.5. Overleg met waterbeheerder*

Vooroverleg met het Waterschap Rivierenland is niet noodzakelijk ingevolge de beperkte toename van verharding (kleiner dan 500m<sup>2</sup>).

### **4.3. Luchtkwaliteit**

#### *4.3.1. Wettelijk kader*

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste zijn. De gestelde normen voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bedragen 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde grenswaarden. Daarnaast wordt getoetst aan de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup>, welke maximaal 35 keer per jaar mag worden bereikt.

Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM<sub>10</sub> moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Voor NO<sub>2</sub> is dit tijdstip gesteld op 1 januari 2015. Deze data komen overeen met de uiterste data van de richtlijn.



Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde  $\text{NO}_2$  als  $\text{PM}_{10}$  niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  (3% van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

#### 4.3.2. Beoordeling luchtkwaliteit

De nieuwe woonwijk Huurlingsedam is niet opgenomen in het NSL als één van de projecten die de luchtkwaliteit verslechteren.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” (bijlagen 1A en 3A) zijn voor locaties met eenzelfde functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze locaties zijn landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

Voor een woningbouwlocatie is in die bijlagen aangegeven dat een project van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg aangemerkt kan worden als een NIBM-project. Bij twee ontsluitingswegen (met een gelijke verkeersverdeling) wordt een locatie met maximaal 3.000 woningen aangemerkt als een NIBM-project.

Volgens artikel 5 van het besluit “Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” dienen ontwikkelingen die gebruikmaken van dezelfde ontsluitingswegen en binnen een afstand van 1 km liggen, als één ontwikkeling te worden beschouwd. De nieuwe woning Huurlingsedam 28 maakt onderdeel uit van de nieuwe woonwijk Huurlingsedam. De nieuwe woonwijk voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen en wordt ontsloten door aansluitingen op de Zuiderdreef en de Graafseweg.

Uit het voorgaande blijkt dat de nieuwe woonwijk Huurlingsedam, inclusief de nieuwe woning Huurlingsedam 28, een ontwikkeling is die NIBM bijdraagt op de luchtkwaliteit. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van de woningen in de nieuwe woonwijk Huurlingsedam.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de jaargemiddelde achtergrondconcentraties  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  inzichtelijk gemaakt. In het CarII-rekenmodel, webbased versie 8.1, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties beschikbaar (vaste parameters), onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende coördinaten  $x=179600$ ,  $y=423075$  van belang.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  in het jaar 2010 bedragen respectievelijk  $19,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en  $23,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Voor de beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde

40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Bij de achtergrondconcentratie voor  $\text{PM}_{10}$  is rekening gehouden met de voor de gemeente Wijchen geldende correctie voor zeezout. Deze bedraagt 4  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . De trend is dat de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst zullen afnemen.

#### 4.2.3. Conclusie

De nieuwe woning Huurlingsedam 28 is samen met de nieuw te ontwikkelen woonwijk Huurlingsedam aan te merken als een NIBM-project. Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van de locatie de achtergrondconcentraties  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald. Deze concentraties overschrijden de gestelde normen uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet.

Kortom, de realisatie van de nieuwe woning Huurlingsedam 28 alsmede de nieuwe woonwijk Huurlingsedam levert, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a en c Wm, geen belemmeringen op met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

### 4.4. Geluid

#### 4.4.1. Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wgh zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

In de Wgh is een voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai vastgelegd van 48 dB. In stedelijk gebied kan daarnaast in (toekomstig) stedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld tot maximaal 63 dB.

#### 4.4.2. Onderzoeksresultaten

Uit het eerder opgestelde milieu-onderzoek "Huurlingsedam, 1<sup>e</sup> fase", d.d. 31 januari 2008, blijkt dat voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van de onderzochte wegen niet wordt overschreden. Dit betekent dat ter plaatse van de nieuwe woning Huurlingsedam 28 de voorkeurswaarde ook niet wordt overschreden.

#### 4.4.3. Conclusie

Doordat ter plaatse van de nieuwe woning de voorkeurswaarde niet wordt overschreden, levert het aspect wegverkeerslawaai geen belemmeringen op voor de realisatie van die woning.

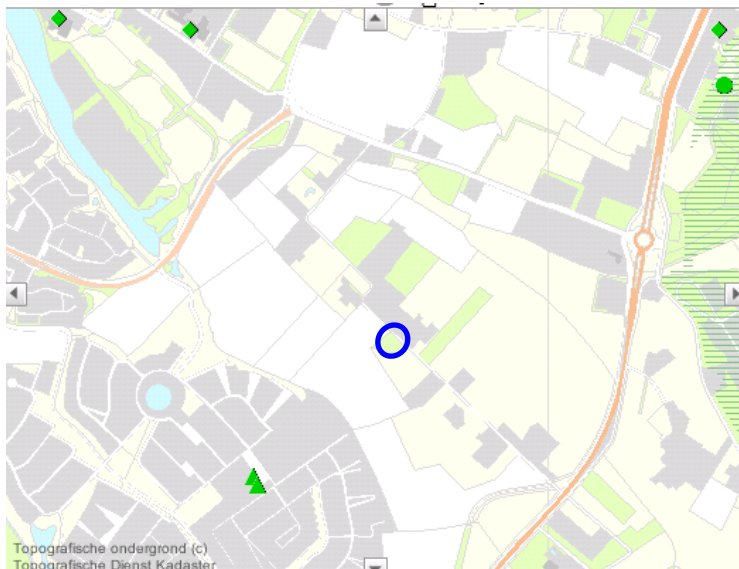
### 4.5. Externe veiligheid

#### 4.5.1. Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die als gevolg van een risicovolle activiteit risico lopen, hoewel ze zelf niet betrokken zijn bij die activiteit. In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden, waarmee de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven en gevaarlijke stoffen wettelijk zijn vastgelegd. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische

fabrieken, LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties, grote opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen e.d. Het Bevi heeft tot doel burgers een minimaal beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. De Wet Milieubeheer (Wm) en de Wro verplichten tot het aanhouden van een bepaalde afstand tussen gevoelige objecten - zoals woningen - en externe veiligheidselementen.

Bij het beoordelen van de externe veiligheid wordt gekeken naar twee elementen en wel het plaatsgebonden (individuele) risico en het groepsrisico (de kans dat door een ongeval meer dan 10 mensen komen te overlijden).



Afbeelding 9: uitsnede risicokaart provincie Gelderland. Plangebied is aangegeven in blauw.

#### 4.5.2. Bedrijven, LPG-tankstations, spoorwegemplacement

Op de Risicokaart Externe Veiligheid van de provincie Gelderland (zie afbeelding 9) is aangegeven dat in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van bedrijven of gelijksoortige zaken welke de externe veiligheid kunnen bedreigen.

#### 4.5.3. Transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Nijmegen – Den Bosch

Deze spoorlijn is op een dusdanig grote afstand van het plangebied gelegen, dat het eventueel bij deze route behorende plaatsgebonden en het groepsrisico niet relevant zijn.

#### 4.5.4. Transport van gevaarlijke stoffen over de A73, A50 en Graafseweg

De A73 en A50 worden in de risicoatlas genoemd als route waarover transport van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. Deze wegen liggen echter op een dusdanig grote afstand van het plangebied, dat het plaatsgebonden en groepsrisico niet relevant zijn. De Graafseweg ligt in de nabijheid van het plan, maar wordt in de risicoatlas niet genoemd. Deze weg vormt dus evenmin een risico ten aanzien van externe veiligheid.

#### 4.5.5. Conclusie

In of in de nabije omgeving van het plangebied spelen geen externe veiligheidsaspecten. Derhalve ondervindt het bestemmingsplan "Huurlingsedam 28" van deze aspecten geen belemmeringen.

#### 4.6. Milieuaspecten bedrijven

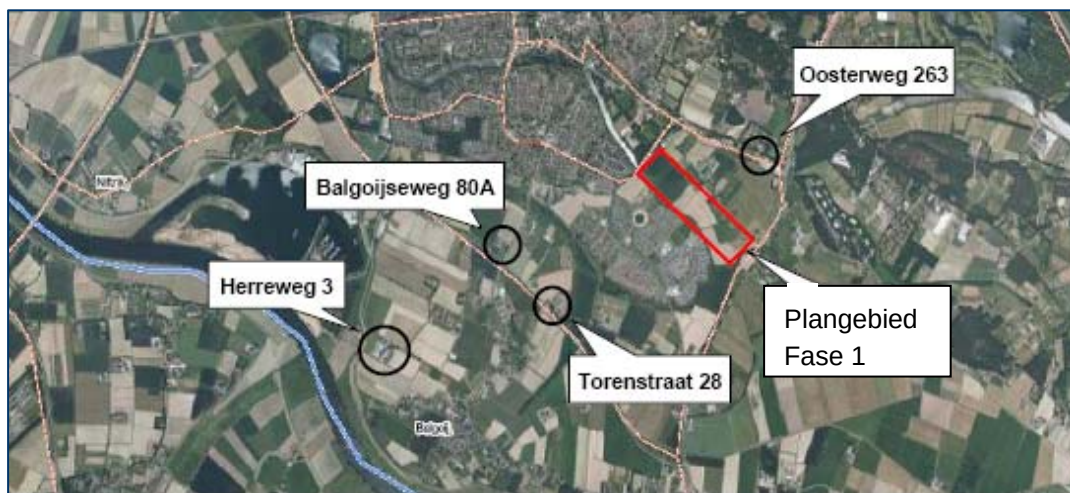
Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en Veehouderij (WgV) van kracht. Daarin zijn normen opgenomen waaraan o.a. woonomstandigheden moeten worden getoetst. Bij de realisatie van o.a. woningen is het daarom van belang te weten, of de bedrijfsvoering (doordat diens milieuruimte wordt ingeperkt) van reeds aanwezige bedrijven zal worden belemmerd. Wanneer dat het geval zou zijn, kan het bouwplan niet zonder meer doorgang vinden. In de omgeving van het plangebied is een viertal veehouderijen gelegen (zie afbeelding 10), die vanuit het oogpunt van geur mogelijk relevant zijn voor het plangebied. Tevens is wat verder van het plangebied af, een drietal veehouderijen gelegen welke mogelijk ook van invloed zijn op het plangebied. Door Tauw is hiertoe een Actualisatie Geuronderzoek<sup>9</sup> en een Nader Geuronderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd.

Gezien de ligging t.o.v. het plangebied is het bedrijf aan de Oosterweg 263 het meest bepalend. Voor de vijf bedrijven is een berekening naar de geurbelasting uitgevoerd. Afbeelding 11 geeft de cumulatieve geurbelasting bij maximaal mogelijke uitbreiding van de bedrijven weer (in  $OU_E/m^3$ ). Te zien is dat het plangebied (aangegeven in blauw) buiten de geurcontouren valt. Derhalve ondervindt de nieuwbouw van een vrijstaande woning op het perceel Huurlingsedam 28 van het aspect 'milieuhinder bedrijven' geen belemmeringen.

---

<sup>9</sup> Tauw, *Actualisatie Geuronderzoek Huurlingsedam Wijchen*, 21 augustus 2007, Deventer

<sup>10</sup> Tauw, *Nader Geuronderzoek Huurlingsedam, Wijchen*, 16 oktober 2007, Deventer



Afbeelding 10: relevante veehouderijen in de omgeving van het gebied.

Bron: nader geuronderzoek Tauw



Afbeelding 11: cumulatieve geurbelasting bij maximaal mogelijke uitbreiding bedrijven (in OUE/m3). In blauw het perceel Huurlingsedam 28. Bron: nader geuronderzoek Tauw

#### 4.7. Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffwet) in werking getreden. In de Flora- en faunawet is de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura-2000) geïmplementeerd, waardoor alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën in Nederland (m.u.v. enkele soorten muizen en ratten) zijn beschermd. Ook zijn enkele soorten vissen, ongewervelde dieren en planten beschermd. Wanneer deze beschermde soorten voorkomen in een plangebied, of wanneer het plangebied valt binnen een Natura-2000 gebied, dient ontheffing te worden aangevraagd. Daarnaast zal bij de bouw van de woning rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van het waardevolle groen op de kavel. Bij nieuwbouw van een woning zal daarom zorgvuldig moeten worden gekeken naar de aanwezigheid van dit groen. Grote bomen, waardevolle soorten zullen zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd en op zijn plaats blijven.

##### 4.7.1. Aanwezige natuurwaarden Fauna (in relatie tot Ffwet)

Het bovenstaande in acht nemende, is ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden omtrent de nieuwbouw van Huurlingsedam fase 1 en 2 onderzoek<sup>11</sup> uitgevoerd naar de eventuele ecologische waarden binnen het gebied. In onderstaande tabel zijn de in en rondom het plangebied van fase 2 voorkomende (beschermde 2 en 3-)soorten uit de Ffwet opgenomen, waarbij overigens niet uitgesloten kan worden dat zij geschaad worden door de beoogde ingrepen. Eventueel overtreden verbodsbepalingen uit de Ffwet zijn eveneens weergegeven.

| Soortgroep             | Soorten planlocatie                                                                                                                         | Verbodsbepalingen*  |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Flora                  | Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten                                                                                                     | Niet van toepassing |
| Zoogdieren             | Das (tabel 3)                                                                                                                               | Artikel 11          |
| Broedvogels,           | Geen (aantasting van) vogels tijdens broedseizoen                                                                                           | Niet van toepassing |
| tijdens broedseizoen   | mits uitvoering buiten broedseizoen                                                                                                         |                     |
| Broedvogels,           | Geen (aantasting van) vaste verblijfplaatsen                                                                                                | Niet van toepassing |
| vaste verblijfplaatsen |                                                                                                                                             |                     |
| Vleermuizen            | Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Laatvlieger en Gewone grootvleermuis (tabel 3) | Artikel 11          |
| Reptielen              | Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten                                                                                                     | Niet van toepassing |
| Amfibieën              | Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten                                                                                                     | Niet van toepassing |
| Vissen                 | Kleine modderkruiper (tabel 2)                                                                                                              | Artikel 11          |
| Dagvlinders            | Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten                                                                                                     | Niet van toepassing |
| Libellen               | Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten                                                                                                     | Niet van toepassing |
| Overige ongewervelden  | Geen (aantasting van) tabel 2/3-soorten                                                                                                     | Niet van toepassing |

**\*Toelichting verbodsbepalingen tabel:**

Artikel 2: Zorgplicht en Zorgvuldig handelen ten aanzien van alle plant- en diersoorten, al dan niet beschermd

Artikel 8: Verbod: plukken, uitsteken, vernielen, beschadigen of verwijderen van beschermde planten

Artikel 9: Verbod: opsporen, vangen, bemachtigen, doden, verwonden van beschermde dieren

Artikel 10: Verbod: opzettelijk verontrusten van beschermde dieren

Artikel 11: Verbod: wegnemen, vernietigen, aantasten van verblijfplaatsen en voortplantingsplaatsen

Artikel 12: Verbod: zoeken, rapen, beschadigen, vernielen of uit nesten nemen van eieren

Artikel 13: Verbod: onder zich hebben van beschermde planten, dieren, eieren of producten hiervan

<sup>11</sup> Tauw, *Natuurtoets Huurlingsedam Fase 2 te Wijchen*, projectnummer 4631964, concept, 21 juli 2009

Tauw, *Natuurtoets nieuwbouw Huurlingsedam en MOB complex te Wijchen*, projectnummer 4340952, concept, 1 nov 2004

### Vleermuizen

Het is mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van het plangebied van fase 2 om te foerageren, of dat zij een verblijfplaats hebben in bebouwing. In het plangebied is geen bebouwing en dus geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig.

### Vogels

Nesten van algemene vogels zijn in het gebied van fase 2 aanwezig. Het verwijderen van bomen en struiken dient te worden gezien als verstorende activiteiten. Dergelijke werkzaamheden dienen daarom geheel buiten het broedseizoen plaats te vinden. Als dat niet mogelijk is, dient door een kundig ecooloog te worden vastgesteld of zich in of nabij het betreffende gebied inderdaad broedende vogels ophouden, die mogelijk verstoord kunnen worden.

### Vissen

Aangezien in het plangebied geen watergangen aanwezig zijn, gelden ten aanzien van vissen geen beperkingen.

### Zoogdieren

De Steenmarter maakt gebruik van holtes en ruimten in bebouwing als verblijfplaats. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De kans dat binnen het plangebied een verblijfplaats van de Steenmarter aanwezig is, is daardoor nihil. In het plangebied van fase 1 is een kleine bijburcht van de Das met circa 4 gangen aangetroffen. In het kader van de gebiedsontwikkeling Huurlingsedam fase 1 en 2 zal ten behoeve van de verwijdering van deze burcht een ontheffing (met bijbehorende mitigerende en compenserende maatregelen) worden aangevraagd.

#### *4.7.2 Bomen Effect Analyse*

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een Bomen Effect Analyse<sup>12</sup> (BEA) uitgevoerd bij de betreffende bomen op het perceel Huurlingsedam 28 te Wijchen. Bij de effecten analyse is in eerste instantie gekeken naar de bomen, zowel fysiek als abstract. Met inachtneming van de betreffende bomen in hun huidige- en toekomstige habitus, kunnen knelpunten worden geconstateerd. Hieruit is bepaald welke bomen wel en niet duurzaam behouden kunnen worden.

### Effect realisatie woning op aanwezige bomen

Het bouwen van het pand betekent voor de meeste aanwezige bomen dat ze duurzaam behouden kunnen blijven. Een zevental bomen kunnen niet duurzaam behouden blijven, zij zijn geheel binnen het bebouwingsoppervlak gesitueerd. Vijf van deze bomen zijn zonder meer verplantbaar. Één boom is alleen verplantbaar mits een intensieve voorbereiding plaatsvindt en één boom is niet verplantbaar. Voor de

bomen hoeft in geen geval een kapvergunning te worden aangevraagd omdat het geen waardevolle bomen betreft.

#### 4.7.3. Conclusie en aanbevelingen

##### Flora en fauna

Gezien het bovenstaande ondervindt de planvorming van het aspect 'flora en fauna' geen belemmeringen. Bij herontwikkeling van het perceel zou gestreefd moeten worden naar zoveel mogelijk behoud van bomen, struiken en andere natuurlijke elementen. Versturende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden, tenzij uit onderzoek is gebleken dat zich geen (broedende) vogels ophouden in het plangebied. Ter bescherming van de dassenpopulatie zijn in het kader van Huurlingsedam fase 1 en 2 compenserende en mitigerende maatregelen genomen en voorzien.

##### Bomen Effect Analyse

Ten aanzien van het aanwezige groen op het perceel wordt geadviseerd om onderhoudssnoei uit te voeren om de toekomstige kwaliteit van het bomenbestand te verhogen. Omvangrijke veranderingen in de grondwatertoestand op en rondom het perceel kan ernstige gevolgen hebben voor de bomen. Zowel een verhoging als een verlaging van meer dan enkele decimeters in een groeiseizoen kan leiden tot het afsterven van de bomen. Bij een blijvende wens tot behoud van de eiken, mede in relatie tot de uitkomst over hun levensverwachting adviseren wij een geohydrologisch onderzoek laten doen naar nut, noodzaak en effecten van een damwand (buiten het plangebied) en een andere oplossing ter regulering van de waterafvoer.

Voorafgaand aan en na de werkzaamheden worden de volgende voorwaarden gesteld:

Het instellen van een ervaren Bomenwacht. De bomenwacht voert directie op het werk en dient betrokken te worden bij alle zaken omtrent de werkzaamheden rondom de betreffende bomen op het perceel. De Bomenwacht heeft een objectieve functie waarbij diegene adviseert bij problemen tijdens de werkzaamheden, controleert en rapporteert zijn bevindingen naar de opdrachtgever en belanghebbende partijen. Na oplevering van de werkzaamheden wordt geadviseerd om de meest waardevolle bomen na voltooiing van alle werkzaamheden nog drie jaar te monitoren door middel van inspecties in het groeiseizoen.

---

<sup>12</sup> Van Helvoirt Groenprojecten BV, *Bomen Effect Analyse Huurlingsedam 28 Wijchen*, projectnummer 20091530, oktober 2009



## 4.8. Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1. Archeologie

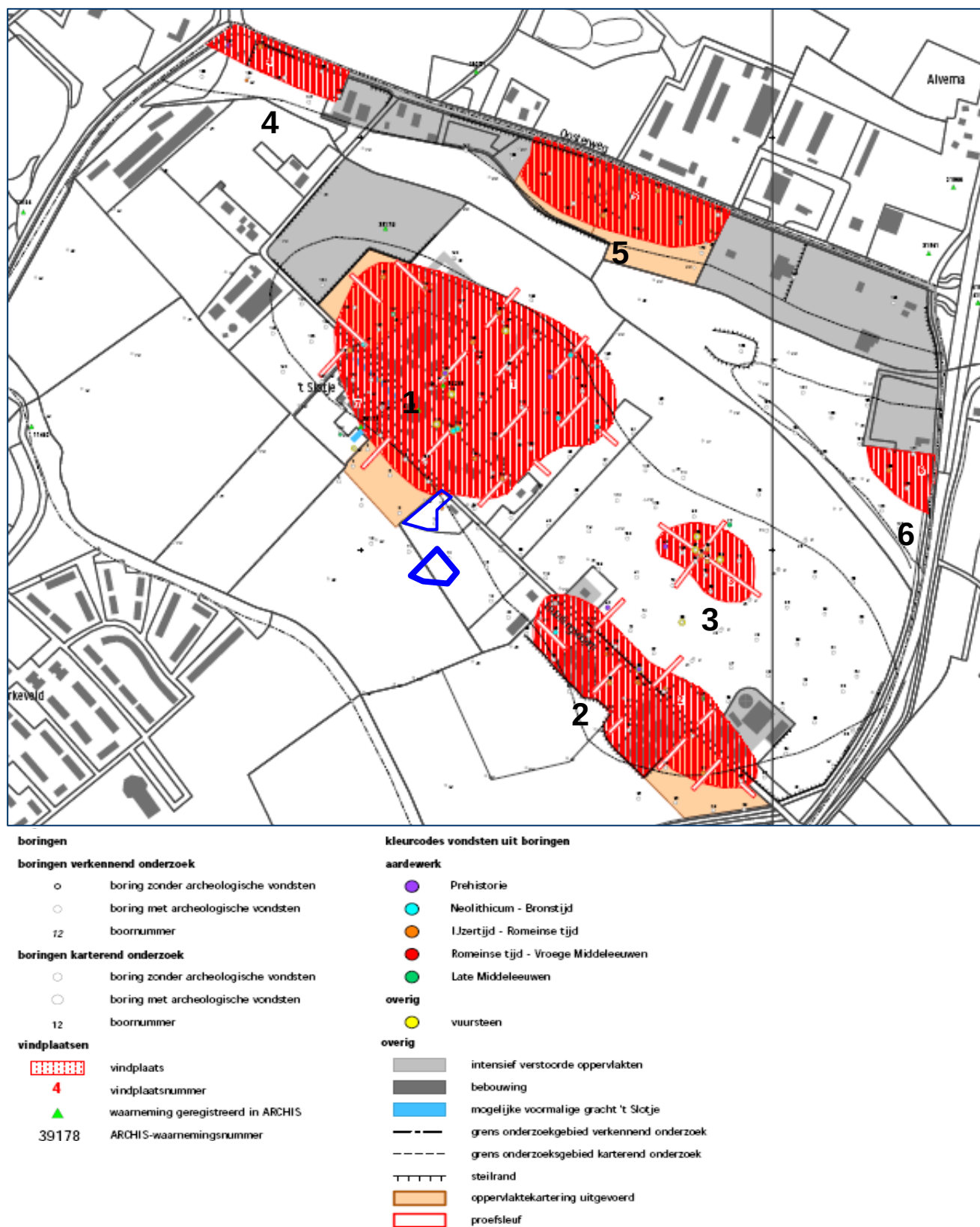
#### Beleidskader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in principe geldt: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief ter plekke, omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

#### Aanwezigheid van archeologische waarden

Voor het plangebied van fase 1 Huurlingsedam is door RAAP in 2004 en 2005 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft 7 vindplaatsen aangewezen en begrensd, die dateren vanaf het mesolithicum tot en met de late middeleeuwen (zie afbeelding 12). Naar deze locaties is een proefsleuven onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft de aard, omvang, datering en het karakter van de archeologische waarden onvoldoende in kaart kunnen brengen. Derhalve wordt uitgegaan van de volgende bescherming van archeologische waarden, waarbij een vierendeling wordt aangehouden:

1. Vindplaatsen + 50 meter zone: waarderend onderzoek, selectie, beschermen of opgraven. In de vindplaatsen worden wegcunetten als proefsleuven opgenomen.
2. Periferie. Dit is de buiten de vindplaats aangemerkte zone van het archeologisch onderzoeksgebied (gebied groter dan en buiten de vindplaatsen) + 50 meter (zie voor begrenzing RAAP Rapport 1174). Hiervoor geldt archeologische begeleiding. Indien er spoor/vondstconcentraties zijn kan dit alsnog resulteren in een opgraving.
3. Restgeul Wijchens Maasje (verlenging en verbreding Wijchens Meer). Graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld moeten worden begeleid door de archeoloog en als er sporen/vondsten zijn dan dienen deze te worden opgegraven.



Afbeelding 12: kaart archeologisch vooronderzoek inclusief ligging plangebied (blauw)

4. Zone buiten onderzoeksgebied en restgeul. Voor deze overige delen van het gebied geldt de verplichting tot archeologische waarnemingen tijdens de aanleg van de cunetten. Dit kan leiden tot inzicht ten aanzien van nog te verwachten archeologische sporen en het wel of niet noodzakelijk zijn van een vervolg bij de aanleg van bouwputten. Indien er spoor/vondstconcentraties zijn, moet er ruimte zijn om deze te documenteren en waar mogelijk op te graven.

### Conclusie

Onderhavig plangebied valt binnen 50 meter zone van een archeologische vindplaats (nummer 1, zie afbeelding 12). Doordat het plangebied binnen de zone van een archeologische vindplaats is gelegen dient er waarderend onderzoek worden uitgevoerd of de zone moet worden beschermt of opgraven. In dit onderzoek moet met behulp van een proefsleuf bepaald worden of er verder opgegraven moet worden of niet.

#### *4.8.2. Cultuurhistorie*

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische aspecten of monumenten aanwezig. Derhalve ondervindt het bestemmingsplan van het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmeringen.

### **4.9. Kabels en leidingen**

Voor de realisatie van het bouwplan is het van belang inzicht te verkrijgen in de aanwezige kabels en leidingen. In en in de nabijheid van het plangebied is een aantal kabels en leidingen aanwezig, welke met name zijn gesitueerd langs de weg Huurlingsedam. Het betreft hier een riolering, waterleidingen van Vintens (aan noord- en oostzijde van de Huurlingsedam), leidingen van KPN (aan weerszijden van de Graafseweg en Oosterweg) en leidingen van NUON (aan weerszijden van de Huurlingsedam). Hiernaast liggen ter hoogte van de geplande rotonde aan de Graafseweg kabels en leidingen. De drukrioleringen aan de Huurlingsedam zijn in 2009 vervangen door een nieuw rioleringssysteem. ook de bestaande weg Huurlingsedam is vernieuwd.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de bestaande kabel- en leidingentracés.

## **5. UITVOERBAARHEID**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Een ruimtelijk plan moet economisch uitvoerbaar zijn. Het gaat dan niet alleen om kosten voor de werkzaamheden zelf, maar ook om eventuele schadeclaims van degenen die schade lijden als gevolg van de uitvoering van het plan. De aan het plan verbonden kosten zijn afgedekt doormiddel van een (anterieure) overeenkomst met de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van het plan wordt daarmee voldoende gewaarborgd geacht.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan zal ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 Wro gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Hierna kan het plan eventueel (op onderdelen) worden aangepast.

Gezien het bovenstaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.



**REGELS**



## **Inhoudsopgave van de regels**

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>3</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 3         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 6         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>7</b>  |
| Artikel 3          | Tuin                            | 7         |
| Artikel 4          | Wonen                           | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>11</b> |
| Artikel 5          | Antidubbeltelregel              | 11        |
| Artikel 6          | Algemene bouwregels             | 12        |
| Artikel 7          | Algemene ontheffingsregels      | 13        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>15</b> |
| Artikel 8          | Overgangsrecht                  | 15        |
| Artikel 9          | Slotregel                       | 16        |





# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Huurlingsedam 28 van de gemeente Wijchen;

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.[uniek nummer gemeente] met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

### 1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

### 1.4 aanduiding:

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

### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

### 1.7 aan huis verbonden beroep:

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse

### 1.8 bebouwing:

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

### 1.9 afhankelijke woonruimte:

een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;

### 1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

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

**1.11 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bijgebouw:**

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

**1.14 bouwen:**

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

**1.15 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.16 bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

**1.17 bouwperceel:**

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

**1.18 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 bouwwerk:**

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

**1.21 gebouw:**

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

**1.22 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

**1.23 ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

**1.24 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.25 seksinrichting:**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé -huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.26 vloeroppervlakte:**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

**1.27 voorgevel:**

de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

**1.28 voorgevelrooilijn:**

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

**1.29 woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

**1.30 zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      bebouwingspercentage:**

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5      de hoogte van een dakopbouw:**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### **2.6      de hoogte van een kap:**

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

### **2.7      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.9      het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.10    peil:**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- c. water(lopen);
- d. paden en in- en uitritten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidafschermende voorzieningen,

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzieningen en (on) bebouwde gronden.

#### 3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1 gegeven bestemmingsomschrijving met inachtneming van de volgende bepalingen:

##### 3.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden opgericht.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de hoogte van terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' een overkapping met een oppervlakte van niet meer dan 30 m<sup>2</sup> en een hoogte van niet meer dan 3 m mag worden gebouwd;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m mag bedragen;

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daarbij aan de hoofdfunctie ondergeschikte beroepen aan huis zoals bepaald onder "aan huis verbonden beroep:" en daarbij behorende tuinen, erven, water en dergelijke.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Hoofdgebouwen*

- a. hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend één vrijstaande woning worden opgericht;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de waarde die in de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' is opgenomen.

#### *4.2.2    Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen*

Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht vanaf 2,5 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- e. de goothoogte maximaal bedraagt:
  1. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
  2. uitsluitend voor vrijstaande bijgebouwen 3 m.

#### *4.2.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 8 m.

#### *4.2.4    Zwembaden*

in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

- a. deze uitsluitende op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte maximaal 1 m bedraagt;
- c. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
- d. de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

### 4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het toestaan van een gezamenlijk oppervlak van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, uitsluitend in verband met het gebruik van de aan- en/of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens ontheffing als bedoeld in artikel 4.5.2 dient te worden verleend;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b voor het toestaan van een gezamenlijk oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij woningen tot maximaal 75 m<sup>2</sup> uitsluitend in verband met het gebruik van de aan- en/of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens ontheffing als bedoeld in artikel 4.5.2 dient te worden verleend;
- c. het bepaalde onder 4.2.2 onder d voor het toestaan van een bouwhoogte van maximaal 6 m.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is ten aanzien van het gebruik is het bepaalde in lid 4.1 van toepassing.

### 4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 4.5.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.4 voor het toestaan van aan wonen ondergeschikte bedrijfsactiviteiten aan huis zoals bepaald onder aan huis verbonden beroep: met dien verstande dat:

- a. deze activiteiten qua aard, milieubelasting en uitstraling in een woonomgeving passen;
- b. deze activiteiten maximaal 1/3e deel van het bruto vloeroppervlak van de woning mogen beslaan, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning;
- c. deze activiteiten geen extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte behoeven, tenzij wordt aangetoond dat er geen onevenredige druk op de aanwezige openbare plaatsen ontstaat;
- d. geen detailhandel en/of groothandelachtige activiteiten mogen plaatsvinden; tenzij deze als ondergeschikte verkoop ten dienste van de hoofdactiviteit dienen te worden beschouwd;
- e. geen vanaf de weg zichtbare excessieve reclame-uitingen aanwezig mogen zijn;
- f. de activiteit niet milieuvergunning- / meldingsplichtig is.

#### 4.5.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.4 voor het toestaan van het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen, als bedoeld in 4.2.2, als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

#### 4.5.3

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing als bedoeld in artikel 4.5.2 in, indien de ten tijde van het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5        Antidubbelregel**

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

**Artikel 6      Algemene bouwregels**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 7      Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 15,00 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 8 Overgangsrecht

#### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 8.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

#### 8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 8.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### 8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### 8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 9      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Huurlingsedam 28.

**VERBEELDING**