

Bestemmingsplan Bergharen, Kerkenweide

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November '23

Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

“Bestemmingsplan Bergharen, Kerkenweide”

Plan: Bestemmingsplan “Bergharen, Kerkenweide”
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
IMRO-nummer: NL.IMRO.0296. BHRVeldsestraat-OW01



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE SITUATIE BERGHAREN	9
2.2	HET PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	ALGEMEEN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID	18
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	BODEMKWALITEIT	24
5.3	LUCHTKWALITEIT	25
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.5	MILIEUZONERING	27
5.6	GEUR	30
5.7	ECOLOGIE	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	33
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	38
5.10	VERKEER EN PARKEREN	40
5.11	WATERASPECTEN	43
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
6.1	INLEIDING	49
6.2	OPZET VAN DE REGELS	49
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	51
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK & VOOROVERLEG	54
8.1	VOOROVERLEG	54
8.2	INSPRAAK	54
8.3	ZIENSWIJZEN	55
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		56
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	56
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 3	STIKSTOFBEREKENING	56

BIJLAGE 4	QUICKSCAN ECOLOGIE.....	56
BIJLAGE 5	BOMENEFFECTANALYSE	56
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK	56
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCHE INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	56
BIJLAGE 8	CULTUURHISTORISCHE EFFECTRAPPORTAGE	56
BIJLAGE 9	VERKEERSADVIES.....	56
BIJLAGE 10	WATERTOETS	56
BIJLAGE 11	WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN.....	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

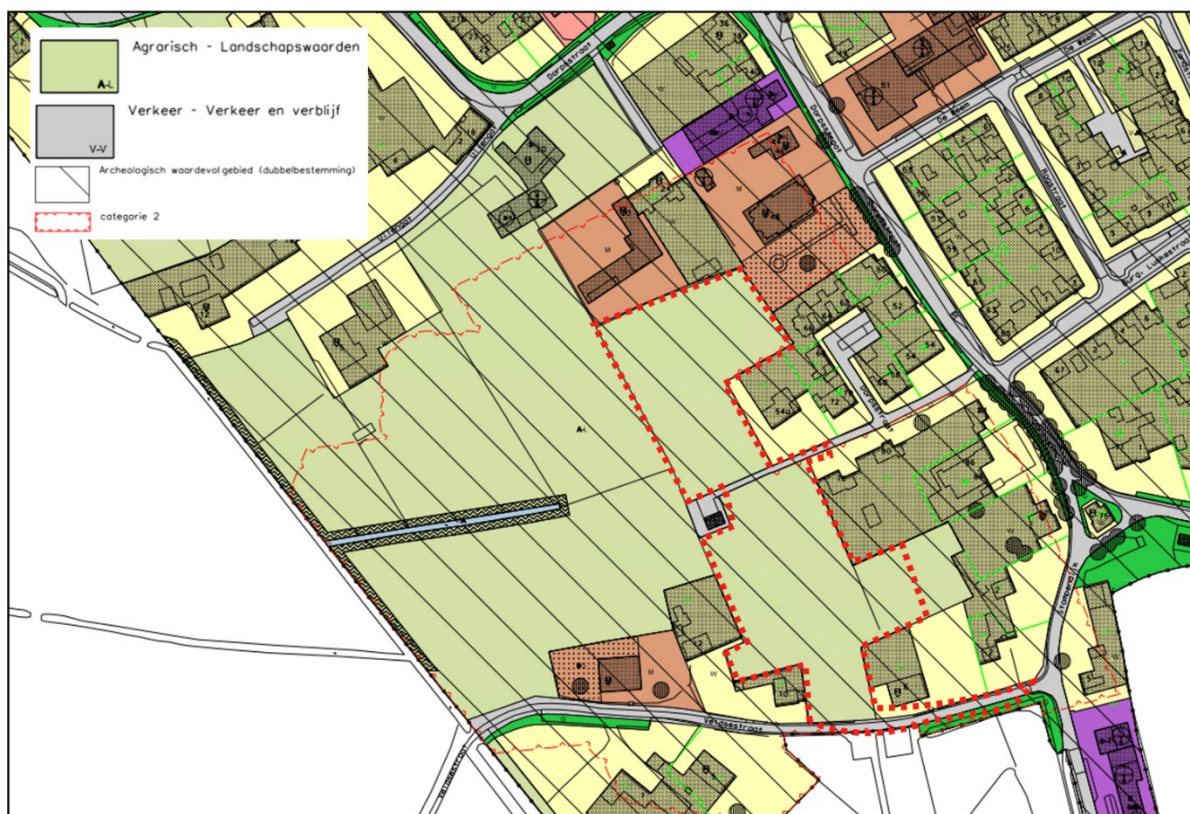
Aan de westkant van het dorp Bergharen bevinden zich agrarische cultuurgronden. Initiatiefnemer is voornemens de betreffende gronden te ontwikkelen met woningbouw, teneinde te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor het dorp Bergharen. Concreet gaat het om het realiseren van 23 woningen in een groene setting, aansluitend op de bestaande kern. Het gaat om zowel vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. De gemeente Wijchen heeft een positief principebesluit genomen waar voorwaarden aan zijn verbonden.

De beoogde ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, aangezien de gronden zijn voorzien van een agrarische bestemming. Een bestemmingsplanherziening is nodig om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om bovengenoemde concrete ontwikkelingen een juridisch kader te geven. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern Bergharen. In de volgende afbeelding is het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Bergharen (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Bergharen, Kerkenweide” bestaat uit de volgende stukken:

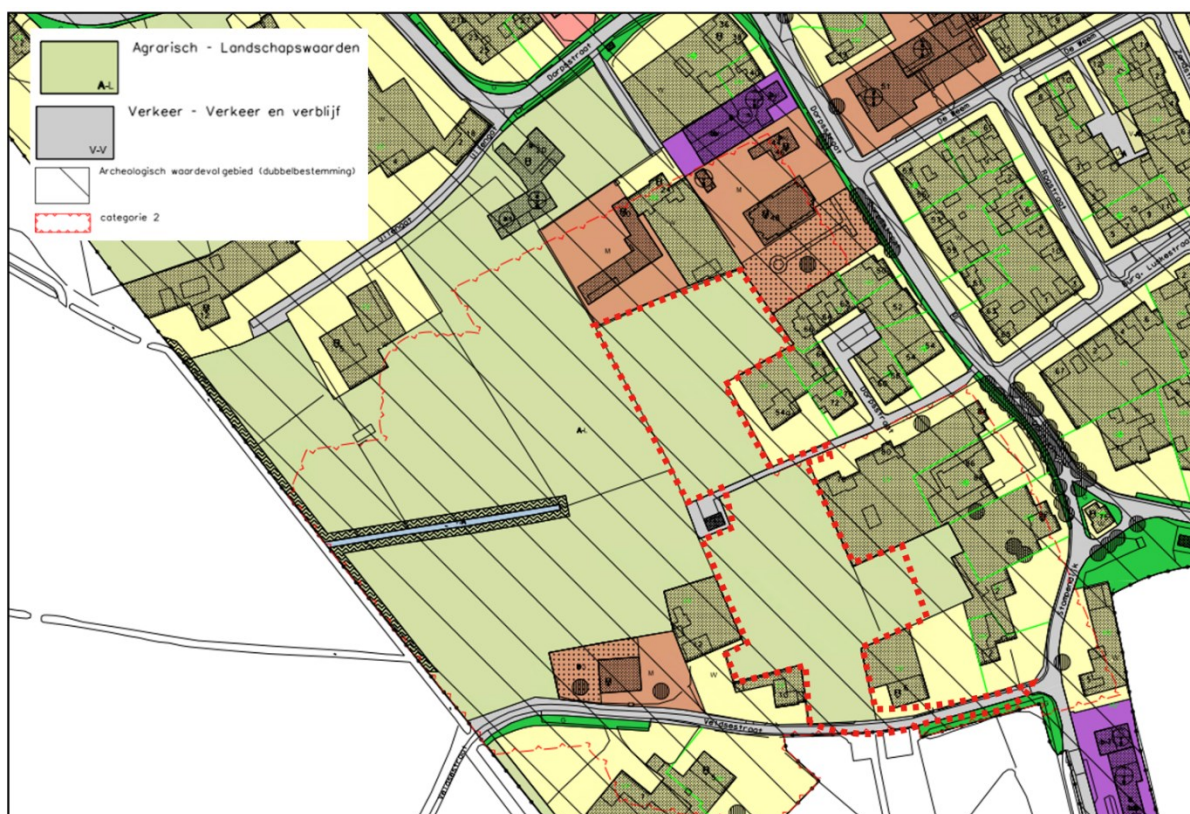
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0296. BHRVeldsestraat-OW01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Bergharen”, welke door de gemeente Wijchen is vastgesteld op 10 november 2011. Tevens geldt het parapluplan “Cultuurhistorie Wijchen”, welke door de gemeente Wijchen is vastgesteld op 3 mei 2017. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is rood omkaderd.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende bestemmingen

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Landschapswaarden’ zijn met name bestemd voor het agrarische grondgebruik. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Gronden met de bestemming ‘Verkeer – Verkeer en Verblijf’ zijn met name bestemd voor wegen, voet- en fietspaden. Er is een aanduiding opgenomen voor een nutsvoorziening, ter plaatse van het gemaal.

Gronden met de bestemming Wonen zijn met name bestemd voor wonen, met dien verstande dat het bestaande aantal woningen is toegestaan. Woningen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd.

De voor “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied. De aanduiding ‘archeologisch gebied (hoge waarde)’ geeft aan dat de gronden bestemd zijn voor een archeologisch gebied met een hoge waarde.

Tot slot geldt dat het plangebied op basis van het bestemmingsplan “Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen” voorzien is van de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’. De voor ‘Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden

1.4.3 Strijdigheid

Op gronden met de agrarische bestemming is het bouwen en gebruiken van woningen niet mogelijk. Er is een passend actueel kader nodig teneinde de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Binnen de bestemming ‘Verkeer – Verkeer- en Verblijfsgebied’ is er geen sprake van strijdigheden, echter maken deze gronden deel uit van het plangebied, aangezien de Dorpsstraat en de Veldsestraat worden aangepast ten behoeve van de ontwikkeling.

Daarnaast dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van de cultuurhistorische waarden van het plangebied, vanwege de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de kern Bergharen en wordt tevens een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Gelderland en de gemeente Wijchen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische situatie Bergharen

De kern Bergharen is een landelijke kern die oorspronkelijk is ontstaan langs de diverse wegen door dit gebied. Hierdoor is een kenmerkend dorpsbeeld ontstaan met boerderijen op zandgronden, de weiden in de komkleigronden aan de zuidzijde en aan de noordzijde een reliëfrijk gebied met akkers en bosschages. Het dorp manifesteert zich duidelijk in het landschap.

De oudste kern van het huidige dorp ligt in de onmiddellijke omgeving van de middeleeuwse dorpskerk. De oude lintbebouwing is met name langs de Dorpsstraat nog herkenbaar. De bebouwing wordt hier gekenmerkt door een ruime, informele verkaveling. Langs de Dorpsstraat is sprake van een verspringende rooilijn met lichte richtingsverdraaiingen tussen de panden. Hierdoor wordt de zelfstandigheid van de bouwmassa's benadrukt. De zelfstandigheid komt daarnaast tot uitdrukking door de openheid tussen de panden. De kaprichting is wisselend, evenals het bouwen in één of twee bouwlagen. Het uitbreidingswijkje ten oosten van de Dorpsstraat heeft een meer regelmatig karakter.

2.2 Het plangebied

Het plangebied maakte lange tijd deel uit van een relatief open akkergebied, omgeven door een vrij ijl bebouwingslint aan de noord-, oost- en zuidzijde. Specifiek vormden de Hervormde kerk ten westen van het plangebied en later ook de Katholieke kerk ten noordoosten van het plangebied ijkpunten in het landschap. Hoewel de bebouwingslinten als gevolg van de begroeiing op de erven en langs de wegen een vrij gesloten karakter hebben gehad, was andersom vanaf de omringende wegen sprake van zichtlijnen op het plangebied. De aanwezigheid van een netwerk van kerkenpaden in en langs het plangebied zorgde er verder voor dat het plangebied toegankelijk en beleefbaar was en de overgang tussen de bebouwde omgeving en het omringende gebied geleidelijk.

In de loop van de 20e eeuw zijn de bestaande bebouwingslinten steeds verder verdicht als gevolg van zowel de toenemende bebouwing als door de plaatsing van heggen en schuttingen. Ook het deel ten zuiden van het plangebied is daarbij bebouwd geraakt. De bouw van het klooster ten noorden van het plangebied in het begin van de vorige eeuw was het begin van een ontwikkeling waarbij de akkers tussen de bebouwingslinten langzamerhand bebouwd raakten. De oude paden door het plangebied zijn verdwenen, evenals de zichtlijnen vanaf de omringende wegen. Uitzondering hierop vormen de gaten in de oude bebouwingslinten tussen de Veldsestraat 6 en 10 ten zuiden van het plangebied en tussen de Dorpsstraat 20 en het Uilengat 5 ten noordwesten van het plangebied. De overgang tussen de bebouwde omgeving van het omringende agrarische gebied is overwegend scherp.

Momenteel is het plangebied overwegend in agrarisch gebruik. Centraal binnen het plangebied bevindt zich een klein gemaalgebouw. Aan de oostzijde bevindt zich de kern van Bergharen, aan de noord- en zuidzijde liggen bebouwingslinten. Aan de westzijde grenst het plangebied aan agrarische cultuurgrond. In de volgende afbeeldingen zijn een luchtfoto en enkele straatbeelden van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Gelderland)



Afbeelding 2.2: Straatbeelden plangebied, gezien vanaf de Veldsestraat (onder) en Uilengat (boven) (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In dit hoofdstuk wordt op de ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van 23 grondgebonden woningen, bestaande uit tien rijwoningen, vier rijwoningen voor senioren, vier twee-onder-één kap woningen en zes vrijstaande woningen, waarvan één tuinwoning. De gemeente Wijchen vindt het belangrijk dat een substantieel deel van de woningen betaalbaar moet zijn, bestaande uit goedkope koop of sociale huur. Hierover zijn met de gemeente afspraken gemaakt. 50% van de woningen hebben een prijs van onder de 250.000 euro en worden daarmee als betaalbaar aangemerkt.

De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met kap. De goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 6 en 11 meter. De woningen voor senioren zullen levensloopbestendig worden vormgegeven. Bij alle woningen is er ruimte voor een bijgebouw van maximaal 60 m².

De woningen worden gebouwd aan een nieuw aan te leggen straat, die vanaf de Veldsestraat richting het noorden loopt. Ten behoeve van de ontwikkeling zal de Veldsestraat opgewaardeerd worden. Tevens komt er een ontsluiting via de Dorpsstraat. Dit betreft een calamiteitenontsluiting en langzaamverkeersverbinding die kan worden afgesloten. Onder ‘verkeer en parkeren’ wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit te behouden en versterken wordt uitgegaan van zogenaamd ‘dun’ bouwen. Dit betekent dat er doorzichten behouden zullen blijven en dat de woningen in een ruimtelijke, ontspannen opzet worden gesitueerd. Binnen het plangebied zullen groene plekken bewaard blijven. Zo is er sprake van circa 4.500 m² collectief groen. Ook blijven veel zichtlijnen gehandhaafd. Met name de zichtlijnen naar de twee kerken zijn van belang. Het is de bedoeling dat er sprake is van een luchtige open rand die veldjes en boomgaarde insluiten en zo een zachte overgang vormen naar het omringende agrarische land, waarbij alle bestaande woningen in de kern zoveel mogelijk hun vrije uitzicht behouden. Onder ‘archeologie en cultuurhistorie’ wordt hier uitgebreid op ingegaan.

In de volgende afbeelding is een plattegrond van de gewenste ontwikkeling weergegeven. In de daaropvolgende afbeeldingen zijn een vogelvluchtimpresie en een weergave van de typologie weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede beoogde ontwikkeling (Bron: La4sale)



Afbeelding 3.2: Landschappelijke inpassing (Bron: LA4sale)



Afbeelding 3.3: Vogelvluchtimpressie (Bron: B+O Architectuur en stedenbouw)

Voor het geheel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, die als bijlage 1 is opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en inrichting van de ruimte. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal separaat, gelijk met de vaststelling

van het bestemmingsplan, aan de gemeenteraad worden aangeboden ter vaststelling en zal vervolgens als toetsingskader gebruikt worden bij aanvraag voor de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen. Hierna wordt op de belangrijkste uitgangspunten ingegaan.

Algemeen

- Uitgangspunt is dat de nieuwe bouwvolumes een samenhangend geheel vormen, maar moeten ook weer niet teveel op elkaar lijken. Dit om te voorkomen dat het plangebied een uitbreidingswijk wordt waar telkens dezelfde woning wordt herhaalt. Dit betekent dat wanneer er een woning ontwikkelt wordt met bepaalde materialen, het de voorkeur verdient dat deze materialen niet bij een ander bouwblok in dezelfde verschijningsvorm terug komen. Hierbij kan worden aangemerkt dat het gebruik van pannen als dakbedekking en baksteen of hout als gevelbekleding vaker voor mogen komen. Doel van de uitgangspunten is daarom om eenheid te creëren met een natuurlijke verscheidenheid, die tegelijk ook een duidelijke binding uitstraalt.
- Uitzondering is het hof achter de katholieke kerk. Hier is sprake van een gebied met een extra hoge beeldwaarde. Van belang is om de impact op de monumenten en directe omgeving zo gering mogelijk te houden. De woningen in het hofje dienen daarom een strek samenhangend beeld op te roepen.

Vormgeving

- Het plangebied is onderverdeeld in een Dorpse en een Landelijke zone, beide met een eigen karakter.
- De zone aangrenzend aan de katholieke begraafplaats krijgt een dorps karakter. De huizen vormen een hof en krijgen een eenduidige kleurstelling en materialisatie, waardoor zij een ensemble vormen en in sfeer en uitstraling aansluiten op de monumentale beeldkwaliteit van de kerk en pastoriwoning. Het hoofdmateriaal dat hier wordt toegepast is rode baksteen, zodat de kleurstelling nauw verwant is aan de kleuren die elders in Bergharen voorkomen. De woonhuizen zijn rijker gedetailleerd en hebben verfraaiingen in het metselwerk.
- In het zuidelijke deel behoort het woonhuis dat grenst aan de bestaande bebouwing ook tot de dorps zone. Deze komt op het erf van een bestaande woning dat zich van de straat afkeert. De nieuwe woning zal met zijn voorgevel op de nieuwe weg georiënteerd zijn, zodat deze de verbinding legt tussen de nieuwe en bestaande structuur. De vormgeving sluit aan op de elegante dorps uitstraling en is rijker gedetailleerd dan het bestaande huis.
- De overige woonhuizen krijgen een meer landelijk karakter. Deze sfeer en uitstraling komt tot uiting in de materialisatie en detaillering. Ook zijn deze bouwblokken in het bestemmingsplan voorzien van een lagere goothoogte. Hout kan hier in toenemende mate als gevelmateriaal worden toegepast. De detaillering is modern, doch sober en refereert naar de agrarische bebouwingstypologie van het buitengebied. Woningen in de landelijke zone mogen zich juist van elkaar onderscheiden, waardoor er een natuurlijke variatie in het plan ontstaat.
- Speciale aandacht gaat uit naar de woning met de landelijke aanduiding dicht bij het hof. Deze dient duidelijke landelijke uitstraling te krijgen en zich daarmee te onderscheiden van het dorps ensemble. Dit kan worden bereikt door het veelvuldig toepassen van hout met bijvoorbeeld een rieten kap of vlakke grijze dakpan.
- Het meest zuidelijke huis aan de Veldsestraat dient door zijn ligging een ingetogen karakter te hebben. Dankzij de terugliggende rooilijn laat het woonhuis de ruimte voor de bestaande ruimtelijke structuur. Deze hiërarchie kan worden versterkt middels het toepassen van een gedekte kleurstelling. De ingetogen materialisatie van het woonhuis bevestigt de ondergeschikte rol aan de Veldsestraat.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat er een laddertoets is uitgevoerd. Het gaat immers om een stedelijke ontwikkeling.

Het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het voorliggend bestemmingsplan ligt aan de rand van de kern Bergharen. De concrete bestemmingen zoals opgenomen binnen de geldende regels en op de verbeelding zijn met name bestemd voor agrarische functies.

Het plan voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen en moet daarom, op basis van jurisprudentie, aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹.

In hoeverre past het plan binnen de woningbehoefte?

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van het woningbouwproject is gering. Het project faciliteert voornamelijk voor inwoners uit het dorp Bergharen en de directe omgeving.

Om de behoefte in beeld te brengen, zijn met name de regionale woonagenda (subregio Nijmegen) en de gemeentelijke woonvisie relevant. In paragraaf 4.3.1 wordt uitgebreid aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte getoetst. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.4 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid is vooral kaderstellend voor het beleid van andere overheidsinstanties. Onderhavige ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau, daarom wordt in het rijksbeleid niets vermeld wat specifiek betrekking heeft op het voorliggende plangebied.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Algemeen

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie van de provincie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is een structuurplan van de provincie Gelderland, met als doel een gaaf Gelderland te behouden en te ontwikkelen voor de toekomst. Daarbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

In de omgevingsvisie is een zevental ambities opgenomen. Deze omvatten, in grote lijnen, de volgende onderwerpen:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen
- Biodiversiteit: werken met de natuur
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Op het gebied van Woon- en leefomgeving hanteert de Provincie Gelderland de volgende kernbegrippen: dynamisch, divers en duurzaam. Binnen het hoofdstuk Woon- en leefomgeving is opgenomen dat de Provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd voor een brede doelgroep waarbij grondgebonden woningen voor zowel starters, senioren als doorstromers/gezinnen in verschillende prijsklassen, in de woningmarkt worden gezet. Hierdoor speelt het planvoornemen in op de veranderende woningvraag in Gelderland door trends zoals starters, doorgroeiers en vergrijzing. De duurzame economische structuur van

¹ (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953)

Bergharen en de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving zijn belangrijke aandachtspunten bij de uitwerking van de gebiedsontwikkeling.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen overige invloedsferen van de Omgevingsvisie. Gelet op vorenstaande is het planvoornemen in lijn met de visie op wonen zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Gelderland.

De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenfoerageergebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

Wel ligt het plangebied binnen een intrekgebied voor drinkwaterwinning. Daarnaast is het artikel met betrekking tot woningbouw relevant. Hierna wordt op beide artikelen ingegaan.

Toetsing

Artikel 2.2.1.1: Woningbouw

Voor het plangebied zijn de sectorale bepaling met betrekking tot nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) van belang. Nieuwe woonlocaties kunnen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Het vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio waarin de planlocatie is gelegen betreft de Subregionale Woonagenda Nijmegen en omstreken 2020-2030. Zoals ook in de ladder is onderbouwd past het initiatief binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte zoals deze in het regionale beleid is opgenomen. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsverordening Gelderland.

Artikel 3.33: Verbod op winning fossiele energie in intrekgebieden

Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

Het plan voorziet in het winnen van fossiele energie. Het plan is daarmee in overeenstemming met artikel 3.33.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie – Woonagenda 2020-2030

4.3.1.1 Algemeen

De subregio (gemeenten Nijmegen, Berg en Dal, Beuningen, Druten, Wijchen, Heumen, Mook en Middelaar) legt met dit document de gezamenlijke koers vast. Hoe geven we in de subregio uitvoering aan de wonen opgaven en aan een deel van de afspraken die gemaakt zijn in de kader stellende stukken van de regionale Groene Metropoolregio en de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Voor de uitvoering wordt steeds gezocht naar de optimale wisselwerking tussen wat we per gemeente doen, in de subregionale samenwerking Nijmegen e.o. en gezamenlijk in de regio Arnhem Nijmegen. De woonagenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland. De provincie is ook graag partner bij de uitvoering van de agenda en biedt hiervoor de nodige handvatten en instrumenten in het in juni 2020 vastgestelde Actieplan Wonen 2020-2025.

Voortbordurend op de thema's uit de vorige woonagenda, de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en de actualiteit pakken we in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 de volgende thema's op.

1. Verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen;
2. Bestaande woningvoorraad en betaalbaarheid;
3. Duurzaam en toekomstbestendig;
4. Huisvesting specifieke doelgroepen.

Hierna wordt getoetst aan de thema's, waarbij tevens op de ladder voor duurzame verstedelijking in wordt gegaan.

4.3.1.2 Behoefte

Kwantitatieve behoefte

Er is voor de subregio Nijmegen en omstreken sprake van een woningbouwopgave tot 2030 van meer dan 16.000 woningen, waarbij de druk vanwege de inloop van het bestaande woningtekort ligt op de komende 5 jaar (gerekend vanaf 2020). Oplossing hiervoor is de versnelling van de woningbouw, niet alleen in de stad Nijmegen, maar ook in de ommelandgemeenten. Om voldoende woningen te kunnen realiseren is er een plancapaciteit nodig die groter is dan de gewenste 16.000 woningen. Door planuitstel en planuitval is het nodig om de capaciteit tot 130 % te verhogen om flexibel in te kunnen spelen op de woningbouw en om de woningbouwproductie op het gewenste peil te houden. De Woondeal Regio Arnhem Nijmegen gaat uit van de woningbehoefte volgens het regionale woningmarktonderzoek en van het programmeren van 130% plancapaciteit. Dat betekent dat in de subregio Nijmegen e.o. planologische ruimte nodig is voor ongeveer 20.500 woningen tot 2030.

De gemeente Wijchen heeft een behoefte van 1.430 woningen tot 2030. Eind 2021 heeft de gemeente Wijchen, na afstemming met de subregio Nijmegen e.o. en provincie afgesproken 870 woningen extra te bouwen tot 2030, op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen West. Dit komt neer op een woningbouwopgave van 2.300 woningen tot 2030. Om planuitval en planuitstel op te kunnen vangen, maar ook om snel te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden in de markt, is afgesproken om tot 130% van de opgave aan plancapaciteit te reserveren. Voor Wijchen betekent dit dat er plannen worden gemaakt voor ca. 3.000 woningen tot 2030. Onderhavige ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de opgave in de gemeente Wijchen.

Dit plan past binnen de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

De gemeenten uit de regio Arnhem-Nijmegen, de provincie Gelderland en het Rijk hebben in de Woondeal afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma bij nieuwbouw. De eerste versie van Woondeal is in maart 2020 ondertekend. Woondeal II is vanaf 1 juli 2023 van toepassing. Het eerste initiatief voor deze ontwikkeling is opgestart voordat Woondeal I van toepassing was. Bij de uitwerking van dit plan is Woondeal I het uitgangspunt geweest voor het woningbouwprogramma. Woondeal I gaat van 50% betaalbare woningen.

Het oorspronkelijk woningbouwprogramma ging uit van 22 woningen. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt dat 11 van deze 22 woningen betaalbare woningen zullen zijn. Vier van deze 11 woningen zullen sociale huurwoningen worden. De overige 7 woningen zullen waarschijnlijk betaalbare koopwoningen worden. Al is er ook de mogelijkheid dat deze woningen in de middenhuur worden verhuurd. Mede omwille van een goede ontsluiting is later een extra tuinwoning aan het woningbouwprogramma toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat het plan aansluit op de kwalitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Het woningbouwproject ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied, maar grenst hier wel aan. De locatie is zorgvuldig gekozen en wordt nauwkeurig ingericht, waarbij de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aangetast worden, maar waar mogelijk zelfs worden versterkt. Dit betekent dat er doorzichten behouden zullen blijven en dat de woningen in een ruimtelijke, ontspannen opzet worden gesitueerd. Binnen het plangebied zullen groene plekken bewaard blijven. Hiermee wordt in een passende uitbreiding van de kern Bergharen voorzien, waarbij de bestaande harde grens tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied wordt verzacht.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het regionale beleid

Het planvoornemen past binnen het regionale beleid. Het gaat immers om het realiseren van woningen waarbij ingespeeld wordt op de behoefte. Het plan bestaat uit een divers programma met onder andere tweekappers, vrijstaande woningen en rijwoningen in verschillende prijsklassen en ten behoeve van verschillende doelgroepen. Het plan voorziet ook in levensloopbestendige woningen. In het plan wordt geborgd dat deze woningen gerealiseerd gaan worden. Daarmee is het plan passend binnen thema 4 van de regionale woonagenda. Aan de behoefte, en daarmee de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt voldaan. Tot slot zullen de woningen worden gebouwd volgens de meest recente eisen qua duurzaamheid en gasloos worden uitgevoerd.

De ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. Zoals blijkt uit paragraaf 4.3.1 is hieraan voldaan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee met het regionale beleid ten aanzien van wonen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. De in dit kader belangrijkste beleidsdocumenten worden hierna behandeld.

4.4.1 Structuurvisie Wijchen

4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie voor de hele gemeente opgesteld, welke op 29 mei 2009 is vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

4.4.1.2 Thema wonen

In de structuurvisie worden meerdere thema's uitgewerkt. In dit geval is met name het thema 'wonen' relevant. Om de doelstellingen ten aanzien van wonen te kunnen realiseren worden in de komende planperiode de volgende accenten gelegd:

Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's.

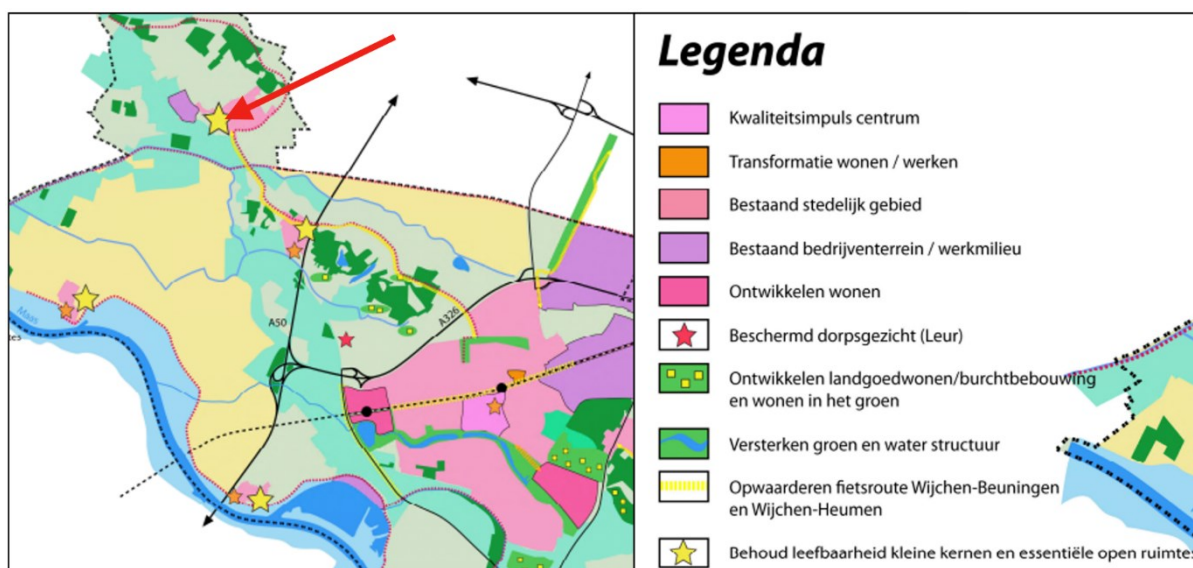
Alleen nieuwe woningbouwlocaties als sprake is van kwaliteitsverbetering of transformatie. Dit geldt zowel voor Wijchen als voor de kleinere kernen.

Ten aanzien van nieuwe woningbouwprojecten in het stedelijk gebied zal een zeer zorgvuldige afweging plaats moeten vinden. Bestaande kwaliteiten (zoals de groenstructuur en de essentiële open ruimtes rondom de woonkernen) mogen niet zomaar opgeofferd worden ten behoeve van woningbouw. Ook rond de kleine kernen in het buitengebied worden op beperkte schaal woon- en werkmilieus in of aan het landschap toegevoegd. Ook hiervoor geldt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de bestaande waardes en kwaliteiten.

Ten aanzien van wonen worden de volgende kansen genoemd:

- Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn;
- Het verhogen van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
- Inzetten op een beperkt aantal uitleglocaties;
- Geen nieuwe inbreiding als deze ten koste gaat van de groene en open structuur. Inbreiding enkel daar waar sprake is van herstructurering of transformatie van bestaand gebouwd gebied of daarmee samenhangende compensatie;
- Afstemming van stedelijke ontwikkeling op de "milieutechnische thema's", zoals geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
- Kwaliteitsimpuls geven aan bestaande groenstructuur (groenrode ontwikkeling)

De algemene ambitie van Wijchen is vervat in een structuurvisiekaart. In afbeelding 4.1 is hiervan een uitsnede opgenomen. Het plangebied is met een rode pijl aangeduid.



Afbeelding 4.1: Uitsnede structuurvisiekaart Wijchen (Bron: Gemeente Wijchen)

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

Het initiatief draagt bij aan het streven om huisvesting te realiseren voor starters en senioren. Voor uitleglocaties geldt dat deze mogelijk zijn, wanneer er sprake is van zorgvuldige omgang met het landschap. In onderhavig geval is dat gedaan door het woongebied ruim en groen op te zetten, waarbij doorzichten die van waarde zijn behouden blijven. Aan het ontwerp ligt een cultuurhistorische analyse ten grondslag. De ontwikkeling is daarmee gebaseerd op landschappelijke en cultuurhistorische structuren en daarmee als passend aan te merken. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de structuurvisie.

4.4.2 Woonvisie Wijchen 2025

4.4.2.1 Algemeen

De woonvisie Gemeente Wijchen 2025 is opgesteld in februari 2017 als kader dat richting geeft aan ontwikkelingen die Wijchen raken op het gebied van woonmilieu. In deze visie wordt omschreven waar de gemeente moet bijsturen, afremmen of juist versnellen om haar doelen op het gebied van wonen te bereiken.

Op het gebied van gemeentelijk woonmilieu zijn doelen geformuleerd voor een woningaanbod in balans. Zo wil de gemeente Wijchen voor starters, jonge gezinnen, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag meer mogelijkheden op de woningmarkt. Dit vraagt om speciale aandacht voor de woonwensen van deze groepen, maar ook om het aanpassen van het huidige aanbod op deze wensen.

In de beoordeling van nieuwe aanvragen voor woningen zal de gemeente onder meer beoordelen of het initiatief meerwaarde heeft voor de leefbaarheid. Belangrijke relevante aandachtspunten daarbij zijn o.a.:

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.
- Waar mogelijk tenminste energieneutraal en gasloos en zo duurzaam mogelijk.
- Een passende kwaliteit van wonen bieden, o.a. levensloopgeschikte woningen.

4.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie

De woningen zullen worden gebouwd voor de lokale behoefte, in de doelgroep specifiek voor de starters en senioren. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de identiteit van het dorp, door de passende inrichting, gebaseerd op een cultuurhistorische analyse. Op korte termijn zijn er geen locaties aanwezig die waar transformatie naar woningbouw plaats kan vinden. Gelet op de woningbehoefte is een uitbreidingslocatie daarom wenselijk. De woningen zullen gasloos en duurzaam worden gebouwd. Ook wordt specifiek ingespeeld op de behoefte aan woningen voor senioren door het realiseren van levensloopbestendige woningen. Dit betreft een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie.

4.4.3 Beleidsnota cultuurhistorie

4.4.3.1 Algemeen

De gemeenten Heumen, Wijchen, Beuningen en Druten hebben als gevolg van de wijziging van het Bro het besluit genomen cultuurhistorisch beleid te willen opstellen. Deze nota geeft de hoofdlijnen van dit beleid weer. Het cultuurhistorisch beleid valt in twee hoofdonderdelen:

- Koesteren wat de gemeenten hebben;
- Uitdragen van de rijkdom.

Het koesteren van wat er aan erfgoed is wordt concreet gemaakt door enerzijds de borging van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan en/of nieuwe projecten en processen waarvoor een ruimtelijke procedure doorlopen moet worden en anderzijds de continuering van het monumentenbeleid. Borging van de cultuurhistorische waarden vindt voor de gemeente Wijchen plaats door middel van een parapluplan cultuurhistorie, dat gelijktijdig met deze nota is vastgesteld. In hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling afbreuk kan doen aan de cultuurhistorische waarden in een gebied is afhankelijk van:

- De aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling;
- De cultuurhistorische waarden in een gebied.

In het 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' heeft de gemeente Wijchen vastgelegd dat cultuurhistorisch waardevolle gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, halfopen of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Het plangebied is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied.

4.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de beleidsnota cultuurhistorie

In onderhavig plan is geborgd dat de cultuurhistorische waarden behouden blijven door het woongebied ruim en groen op te zetten, waarbij doorzichten die van waarde zijn behouden blijven. Aan het ontwerp ligt een cultuurhistorische analyse ten grondslag. De ontwikkeling is daarmee gebaseerd op landschappelijke en cultuurhistorische structuren en daarmee als passend aan te merken. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de beleidsnota. Onder 'cultuurhistorie en archeologie' in paragraaf 5.8 wordt uitgebreid op deze cultuurhistorische analyse ingegaan.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de in deze paragraaf aan bod gekomen beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, geur, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Voorliggend bestemmingsplan voorziet ondermeer in de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten (grondgebonden woningen).

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De wegen ter hoogte van het plangebied betreffen 30 km/u- wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone. De geluidbelasting door wegverkeer op deze wegen wordt dan ook formeel niet getoetst aan de grenswaarden uit de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan echter toch verwacht worden dat het akoestisch klimaat in beeld wordt gebracht. Het gaat in dit geval echter om zeer rustige wegen, die uitsluitend door het bestemmingsverkeer gebruikt worden. Ook de nieuwe wegen binnen het plangebied zullen worden vormgegeven als 30 km/u- wegen. Redelijkerwijs kan niet verwacht worden dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied liggen geen spoorlijnen. Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai kan daarom achterwege blijven.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat de geluidsbelasting van individuele bedrijvigheid in paragraaf 5.5 (Milieuzonering) aan bod komt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect ‘geluid’ vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een bodemkundig onderzoek inclusief onderzoek naar asbest in de bodem uitgevoerd (bijlage 2). Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Onderzoek naar asbest in de bodem

Ter plaatse van het wegtracé (Dorpsstraat) is een gestabiliseerde verhardingslaag met puingranulaat aangetroffen. Ter plaatse van de inrit/dam aan de Veldsestraat zijn matige puinbijmengingen in de bovengrond aangetroffen. Op het overige terrein zijn geen noemenswaardige bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem/puin is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone, ter plaatse van de inrit/dam, binnen RE-01 [0,0-0,5 m-mv] is analytisch, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

In de puinverharding, ter plaatse van het wegtracé, binnen RE-02 [0,0-0,5 m-mv] is analytisch, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie <0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

Onderzoek naar de bodem en grondwater

Analytisch zijn in de bovengrondmengmonsters MM-01 t/m MM-04, met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan PCB's in MM-01, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden. Het in MM-01 aangetoonde gehalte aan PCB's overschrijdt de achtergrondwaarde, maar blijft beneden de tussenwaarde.

In het monster van de puinhoudende bovengrond uit boring 33 zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster MM-08 van de bovengrond onder de wegverharding van het wegtracé zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in de ondergrondmengmonsters MM-05 t/m MM-07, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater (peilbuizen 1, 12 en 26) zijn, met uitzondering van licht verhoogde gehalten aan zink in peilbuis 12 en 26, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. De aangetoonde gehalten aan zink overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarde.

Het bodemonderzoek is beoordeeld door de ODRN. Deze hebben een positief advies gegeven. Het advies is als bijlage bij het in bijlage 2 opgenomen verkennend bodemonderzoek opgenomen.

5.2.3 Conclusie

Ter plaatse van het wegtracé (Dorpsstraat) is een gestabiliseerde verhardingslaag met puingranulaat aangetroffen. Ter plaatse van de inrit/dam aan de Veldsestraat zijn matige puinbijmengingen in de bovengrond aangetroffen. In de bodem/puin is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

In de vaste bodem is lokaal een licht verhoogd gehalte aan PCB's aangetoond. In het grondwater zijn lokaal licht verhoogde gehalten aan zink aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan er milieuhygiënisch gezien geen bezwaren voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie voor woningbouw

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

De WHO hanteert advieswaarden voor fijnstof (PM10) van 15 microgram per kuub, en 5 microgram per kuub voor PM2,5 wat lager ligt dan de wettelijke grenswaarden. Uit de grootschalige concentratie en depositiekaarten blijkt dat de concentratie fijnstof (PM2,5) onder de 6 microgram per kuub ligt. Hoewel naar verwachting de komende jaren de lucht een stuk schoner wordt, wordt de WHO-advieswaarde voor PM2,5 in de nabije toekomst niet gehaald.

Uit grootschalige concentratie en depositiekaarten voor fijnstof (fijnstof PM10, meetjaar 2030) blijkt dat de concentratie fijnstof onder de 14 microgram per kuub bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de advieswaarden.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

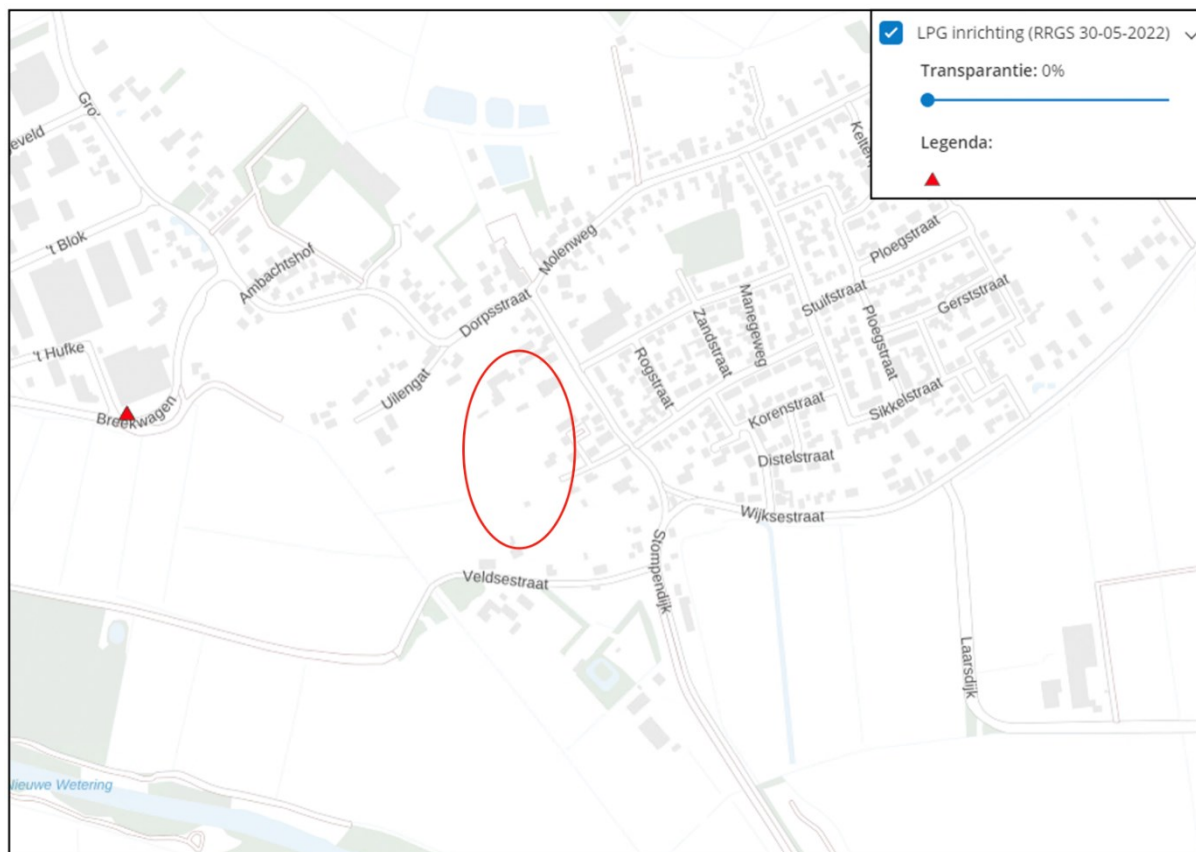
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de volgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Het plangebied is met de rode cirkel indicatief aangeduid.



Afbeelding 5.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

Uit raadpleging van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is gebleken dat op enige afstand van het plangebied een LPG-station ligt. Het plangebied is echter ruimschoots buiten de risicocontouren van dit object gelegen.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen aardgastransportleidingen van de Gasunie of zijn geen andere transportroutes over weg of water van gevaarlijke stoffen aanwezig.

Overige

Voor het overige blijkt uit de inventarisatie dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst

geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. In voorliggend geval kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' gezien de ligging aan de rand van Bergharen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Omliggende functies worden dan ook niet in hun woon- en leefklimaat aangetast.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In dit geval worden de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele (agrarische) bedrijven en andere milieubelastende functies.

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid

In de onderstaande tabel zijn deze bedrijven weergegeven, waarbij tevens de functie, milieucategorie, richtafstand (m.u.v. geur) en daadwerkelijke afstand tot het plangebied zijn weergegeven. De daadwerkelijke afstand is gemeten van de grens van het bouwvlak van de belastende functie tot de grens van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde gevoelige functie (betreffende de woonbestemming).

Functie	Milieucategorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Breekwagen ong.: Bedrijventerrein	3.2	100 m (geluid)	300 m
Dorpsstraat ong.: Gemaal	2	30 m (geur) en 10 m (geluid)	15 m
Dorpsstraat 20: Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.1	30 (stof en geluid)	65 m
Dorpsstraat 48: Kerk en begraafplaats	2	30 m (geluid)	10 m
Stompendijk 4: Grondgebonden agrarisch bedrijf	3.2	30 m (geluid)	150 m
Veldsestraat 10: Kerkgebouw	2	30 m (geluid)	45 m

Zoals uit voorgaande tabel blijkt, wordt de richtafstand ten aanzien van een gemaal en ten aanzien van een kerk met een begraafplaats niet gehaald.

Ten aanzien van de kerk en de begraafplaats wordt gesteld dat het echter gaat om functies in maximaal milieucategorie 2. Dit zijn functies die over het algemeen zodanig weinig milieubelastend zijn dat deze goed in een woonomgeving kunnen voorkomen. Het feit dat rond de kerk en begraafplaats reeds woningen aanwezig zijn, bevestigt dit.

Ten aanzien van het gemaal wordt gesteld dat het gaat om een zeer kleinschalig gemaal. Middels een geurzone is geborgd dat binnen een zone van 30 m geen geurgevoelige objecten zijn toegestaan. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd. Daarnaast wordt de werking van het gemaal niet belemmerd.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De gemeente Wijchen ligt binnen een concentratiegebied.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In dit geval liggen er twee agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied. In de tabel in paragraaf 5.5 zijn deze weergegeven. Zoals aangegeven gaat het om grondgebonden veehouderijen. Hiervoor geldt een vaste afstand van 100 meter voor het aspect geur.

Zoals ook uit de verbeelding van dit bestemmingsplan blijkt, ligt het bouwvlak van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen op circa 65 meter afstand. Het gaat om het agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 20. De afstand van 100 meter wordt niet gehaald. Hier kan echter een nuancering op worden aangebracht. Van het daadwerkelijk houden van vee is ter plaatse van dit bedrijf nauwelijks sprake meer. Het gaat immers om een veehandelsbedrijf. Binnen het bouwvlak staat slechts één schuur waarin vee wordt gehouden. De schuur heeft een oppervlakte van circa 125 m². Gezien de directe nabijheid van reguliere woningen rondom dit bedrijf ligt groei van het bedrijf ook niet meer in de lijn der verwachting. Binnen het bouwvlak is daar ook geen ruimte voor. Ten aanzien van geur kan daarom gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Omgekeerd wordt dit bedrijf niet beperkt, vanwege de nabije ligging van verscheidene andere woningen.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd. .

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen ten zuidwesten van het plangebied op circa 4,2 kilometer afstand. Dit betreft het Natura 2000-gebied "Rijntakken".

Van directe effecten op Natura 2000-gebieden, bijv. geluid- of lichthinder, is geen sprake. Om de gevolgen van de gewenste ontwikkeling wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen is een Aerijs-berekening door uitgevoerd (opgenomen in bijlage 3). Hierna wordt op de resultaten van dit onderzoek ingegaan.

Resultaten stikstofdepositie onderzoek

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.7.2.2 Nederlands Natuurnetwerk (NNN)

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland en de invloedsfeer is lokaal. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is ook de Wnb van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.3.2 Situatie plangebied

Om in beeld te brengen of de ontwikkeling in strijd is met natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden, is door BJZ.nu een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek richt zich op beschermde gebieden en beschermde soorten. Hieronder zijn de conclusies van dit rapport weergegeven. Het rapport is tevens bijgevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna wordt het volgende geconcludeerd.

Vogels

Van de in het plangebied verwachte soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroute verstoord.

Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.7.4 Bomeneffectanalyse

De herontwikkeling van de Veldsestraat, waarbij deze wordt verbreed, zorgt ervoor dat de weg dicht bij een zevental bomen komt. Het is wenselijk om in beeld te brengen of de bomen kunnen worden behouden. Hierbij is rekening gehouden met het gegeven dat de fundering van de rijbaan 20 tot 30 cm buiten de wegverbreding

valt. De totale verbreding/ontgraving van de bodem die benodigd is voor een wegverbreding van 50 cm komt dan op maximaal 80 cm. Hiermee wordt de huidige berm 80 cm smaller. Tevens is de kwaliteit van de bomen opgenomen. Daarom is door Pius Floris een Bomeneffectanalyse (BEA) uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Boomkwaliteit

Het project betreft in totaal zeven bomen. De kwaliteit van deze bomen is voldoende tot goed. De levensverwachting van deze bomen is meer dan 15 jaar. De onderhoudstoestand van de zes linden is goed. Bij de walnoot is er een achterstand in het onderhoud. De boom heeft begeleidingssnoei in verband met de benodigde vrije doorgang voor verkeer.

Projectinvloed

Verbreden van de rijbaan inclusief fundering zal van geringe invloed zijn op de bomen.

- Bij de ontgraving zal lichte schade aan het wortelgestel van de bomen ontstaan;
- De ernst van de schade die optreedt wordt bepaald door de diepte en de breedte van de ontgraving;
- Uitgangspunt is dat de het wegdek met 50 cm wordt verbreed en van de fundering maximaal 30 cm breder wordt dan de wegverbreding (totale breedte van ontgraving maximaal 80 cm).
- Na realisatie van de verbreding blijft er circa 75 cm ruimte tussen de stamvoet van de bomen en de rijbaan.
- Behoud van de bomen in combinatie met een verbreding van de rijbaan is boomtechnisch haalbaar.
- Of een afstand van 75 cm voldoende wordt bevonden is aan de afdeling 'wegen' van gemeente Bergharen.
- Tussen de stamvoet van de bomen en de rand van de fundering is 45 cm ruimte beschikbaar voor diktegroei van de stamvoet van de bomen.

Advies

Behoud van de huidige zeven bomen in combinatie met een verbreding van de weg is aanbevolen. Geadviseerd wordt om een funderingstechniek toe te passen met een maximale ontgraving van 60 cm minus maaiveld. Treffen van maatregelen om ingroei van wortels te beperken zijn aanbevolen. Plaatsen van een wortelscherm of folie tot 60 cm minus maaiveld. Tevens toepassen van een verdichte funderingslaag die geschikt is voor wortelgroei.

5.7.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

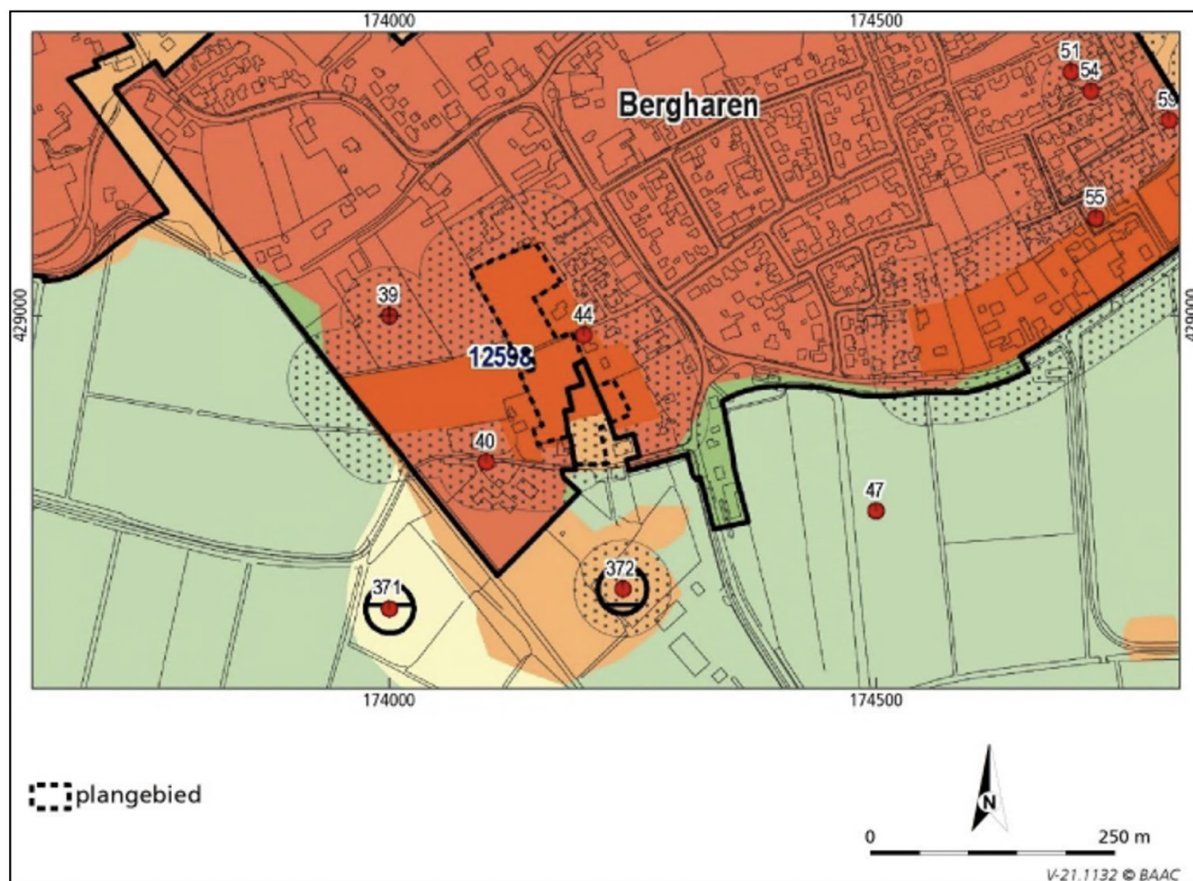
In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologische erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee moet worden gehouden.

Het wettelijk kader voor de archeologische monumentenzorg is vastgelegd in de Erfgoedwet. Op grond van deze wet is het verplicht om tijdig rekening te houden met archeologische waarden. De Erfgoedwet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak in situ te beschermen. Waar dit niet mogelijk is, moet het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

In de Erfgoedwet is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. Om de bescherming op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente Wijchen

een archeologische beleids- en verwachtingenkaart (RAAP-rapport 1828, 2009). Op deze kaart is de archeologische verwachting voor de gronden binnen de gemeentegrenzen aangegeven en waar archeologische waarden (vindplaatsen, waarnemingen) in de bodem bekend zijn.

Het plangebied valt op de gemeentelijke verwachtingskaart vanwege de ligging op een rivierduin in een gebied met een hoge archeologische verwachting, waarbij het plangebied tevens behoort tot een AMK-terrein (oranje zone) met een aandachtzone van 50 m (grijs gestippeld). In afbeelding 5.2 is het plangebied met zwarte stippellijn weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede uit archeologische verwachtingskaart gemeente Wijchen (Bron: RAAP)

5.8.1.2 Situatie plangebied

Vanwege hoge archeologische verwachting heeft RAAP in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 6 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, welke gegevens zijn bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Tot op heden zijn binnen het plangebied geen archeologische resten aangetroffen. Direct ten oosten van het plangebied zijn resten uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen A en B aangetroffen. In de ruimere omgeving zijn ook resten vanaf de steentijd tot en met de nieuwe tijd gevonden. Deze resten zijn op verschillende niveaus binnen de rivierduin en overstromingslagen aangetroffen.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en welke gegevens zijn bekend over bodemverstoringen in het verleden binnen het plangebied?

In het plangebied bevinden zich achtereenvolgens pleistocene rivierafzettingen met daarop rivierduinafzettingen (met mogelijk meerdere verstuiwingsfases), al dan niet met plaatselijk overstromingsklei en afgedekt door een plaggendeek. De bodemopbouw die bij onderzoeken rondom het plangebied is aangetroffen is echter variabel, waardoor de exacte bodemopbouw en dieptes van mogelijke archeologische

lagen binnen het plangebied niet bekend is. In het zuidelijke deel van het plangebied heeft in de 20e eeuw bebouwing gestaan, waardoor de bodem mogelijk plaatselijk verstoord is geraakt. Tevens wordt het plangebied doorsneden door een zone met kabels en leidingen die de bodem verstoord zal hebben. Tot welke diepte deze verstoringen exact reiken en of daarbij (alle) archeologische lagen verstoord zijn geraakt is niet bekend.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?

Voor het plangebied geldt voor het mesolithicum tot en met de middeleeuwen een (middel)hoge verwachting. De diepte waarop deze resten aanwezig zijn hangt af van de aanwezige verstuivingsfasen, maar bevindt zich naar verwachting onder een 80 cm dik plaggen- en stuifzanddek.

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

Als gevolg van de herinrichting van het plangebied voor de woningbouw zal de bodem naar verwachting tot in ieder geval het bovenste archeologisch niveau worden verstoord. Niet alleen het uitgraven van de bouwvlakken zal de bodem verstoren, maar ook de aanleg van kabels en leidingen, het graven van het wegcunet en mogelijk ook de aankleding van het gebied met groen kan de bodem en daarmee de aanwezige archeologische waarden verstoren. Daarom wordt geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren om de archeologische verwachting te toetsen en nader te specificeren. Gezien archeologische waarde van het gebied (AMK-terrein) en de verwachte archeologische resten, vormt een proefsleuvenonderzoek hiervoor de meest geëigende vorm. Voorafgaand aan dit onderzoek dient een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen worden vastgelegd.

Aangezien de exacte bodemopbouw en daarmee de diepte van de archeologische niveaus niet duidelijk is, wordt geadviseerd om voorafgaand aan het PvE een verkennend booronderzoek uit te voeren om in beeld te brengen hoeveel archeologische niveaus er zijn en op welke diepte deze zich bevinden. Door een duidelijk beeld te krijgen van bodemopbouw, kan veel gericht onderzoek worden gedaan en kunnen daarmee overbodige kosten worden vermeden. Voorafgaand aan dit onderzoek dient een Plan van Aanpak (PvA) te worden opgesteld, dat eveneens dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Bovenstaand advies dient voorgelegd te worden door de bevoegde overheid (gemeente Wijchen) in het kader van de vergunningsaanvraag en vormt de basis voor het selectiebesluit van de gemeente. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

Bovenstaand advies dient voorgelegd te worden door de bevoegde overheid (gemeente Wijchen) in het kader van de vergunningsaanvraag en vormt de basis voor het selectiebesluit van de gemeente. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.

Inventariserend veldonderzoek

Aanvullend op het bureauonderzoek is door ADC Archeoprojecten een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

In het zuidelijk deel van het plangebied is een rivierduin aanwezig. De rivierduin is afgedekt door de Laag van Wijchen, waarin bodemvorming heeft plaatsgevonden. In deze laag kunnen archeologische resten daterend uit het Laat Paleolithicum – Mesolithicum aanwezig zijn (archeologische laag 1). De Laag van Wijchen is vervolgens weer afgedekt geraakt door een rivierduin in twee fasen. In de top van de rivierduin is plaatselijk een B-horizont en een cultuurdek waargenomen. Afhankelijk van de ouderdom van het rivierduinzand kunnen in de top archeologische resten verwacht worden daterend vanaf het Mesolithicum tot en met de Bronstijd (archeologische laag 5), vanaf 35-65 cm -mv. In het centrale en het noordelijke deel is het Wijchens Maasje actief geweest. In deze zones zijn meerdere fasen van bedding-, crevasse-, en oeverafzettingen waargenomen. In deze zone zijn drie fasen van het Wijchens Maasje waargenomen, die langzaam naar het noordelijk deel van het plangebied is getrokken. Deze opeenvolgende oeverafzettingen kunnen archeologische resten bevatten:

- Archeologische laag 2: Wijchens Maasje fase 1: niet waargenomen tijdens het aanvullend booronderzoek;

- Archeologische laag 3: Wijchens Maasje fase 2: 190-210 cm – mv (5,93-5,97 m +NAP) Laat – Neolithicum – Vroege Bronstijd;
- Archeologische laag 4: niet waargenomen tijdens het aanvullend booronderzoek

In het gehele plangebied zijn de afzettingen van het Wijchens Maasje en vroege fases van de rivierduinafzettingen, afgedekt door een laatste fase van de rivierduin. Naast het zuidelijk deel zijn in het noordelijk deel ook enkele B-horizonten aanwezig.

In het plangebied is de bodemopbouw plaatselijk verstoord. Hieronder volgt een opsomming van de boringen waarin verstoringen in zijn waargenomen:

- Boring 3: tot 170 cm – mv (6,37 m +NAP);
- Boring 5: tot 230 cm – mv (5,30 m +NAP);
- Boring 6: tot 120 cm – mv (6,60 m +NAP);;
- Boring 10: tot 80 cm – mv (7,03 m +NAP);
- Boring 12: tot 230 cm – mv (5,79 m +NAP)

ADC ArcheoProjecten adviseert om in het gehele plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), met uitzondering van de aangetoonde verstoorde zones (afb.5). In de verstoorde zones zijn geen proefsleuven noodzakelijk indien de geadviseerde verstoringsdiepte blijft gehandhaafd. De zones met een mogelijke verstoring kunnen niet worden vrijgegeven, omdat de verstoringsdiepte hiervan onbekend blijft.

Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het onderzoeken van de gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten. De sleuven dienen in zones te worden geplaatst met een midden en/of hoge verwachting. In de aangetoonde verstoorde zones zijn geen proefsleuven noodzakelijk, indien, de verstoring boven de geadviseerde verstoringsdiepte blijft. De exacte invulling van de werkzaamheden dient voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goed te keuren programma van eisen.

Door middel van een archeologische dubbelbestemming zijn de archeologische waarden geborgd. Het vervolgonderzoek zal in een later stadium worden uitgevoerd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In een bestemmingsplan dient op grond van het Bro artikel 3.1.6 een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Om de cultuurhistorische waarden in de gemeente te borgen hanteert de gemeente Wijchen het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' (vastgesteld, 3 mei 2017).

Ter plaatse van het plangebied geldt een cultuurhistorische dubbelbestemming. Gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden. Daarom is er een cultuurhistorische effectrapportage (CHER) uitgevoerd teneinde in beeld te brengen of het beoogde plan cultuurhistorisch passend is. Het gehele rapport is als bijlage 8 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Doelstelling en resultaten CHER

Het cultuurhistorisch onderzoek dient te inventariseren welke historisch-geografische waarden in het gebied aanwezig zijn, waarna vervolgens wordt bekeken wat het effect van de geplande herinrichting van het gebied is op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt vervolgens een advies gegeven over de omgang met de eventueel aanwezige waarden.

Algemeen

Uit het bureauonderzoek blijkt dat hoewel het historisch grondgebruik van het plangebied niet of nauwelijks is gewijzigd, de historisch-geografische waarde van het plangebied als gevolg van de verdichting uit uitbreiding van de bebouwing rondom het plangebied is aangetast. Ondanks de situering tussen de twee kerken van Bergharen is aan het plangebied slechts een gemiddelde waardering toegekend. Met name de uitbreiding van de bebouwing in en achter de historische bebouwingslinten heeft de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het plangebied (door het blokkeren van de oude kerkenpaden en zichtlijnen) sterk beperkt. De historisch-geografische waarde van het plangebied bestaat slechts nog uit het gebruik als agrarisch gebied, de aanwezigheid van persistente historische perceelsgrenzen, onderdeel van het (verdicht en dus relatief recent) historisch bebouwingslint en de aanwezigheid van enkele resterende historische zichtlijnen. Hieronder zal per cultuurhistorische waarde het effect van de geplande ontwikkeling worden besproken.

Open agrarisch gebied

Volgens de huidige plannen zal in het plangebied een vrij open cluster erven met veel openbaar en privé groen worden gerealiseerd (zie paragraaf 1.4). Bij de herontwikkeling is al rekening gehouden met zichtlijnen en een zachte overgang naar het aangrenzende agrarische gebied. Het gevolg van de herontwikkeling is onvermijdelijk dat de waarde ‘open agrarisch gebied’ zal verdwijnen. Tegelijkertijd is deze ontwikkeling al in de 20e eeuw in gang gezet met de inbreidingslocaties ten noorden, oosten en westen van het plangebied, die tevens de cultuurhistorische waarde van het plangebied al hebben aangetast. Een deel van de bebouwing vindt bovendien plaats op een locatie waar voorheen ook al bebouwing aanwezig was (zie ‘gesloopt historisch bebouwingslint’, tussen Veldsestraat 6 en 10).

Onderdeel (verdicht) historisch bebouwingslint (zuidelijke deel)

Het zuidelijke deel van het plangebied maakt deel uit van het zeer ijle, historische bebouwingslint langs de Veldsestraat. Lange tijd was dit gebied onbebouwd, maar als gevolg van de doorgaande verdichting van het bebouwingslinten is het terrein vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw bebouwd geraakt. De bebouwing die volgens de huidige plannen op deze locatie is gepland, valt daarom binnen de historische ontwikkeling van het gebied.

Persistente historische perceelsgrenzen

De huidige plannen laten de resterende historische perceelsgrenzen (zie afb. 3.1 van het rapport) overwegend ongemoeid. Uitzondering hierbij betreft het perceel van de nieuwbouw die deels in de tuin van de Dorpsstraat 78 valt. Hiervoor wordt geadviseerd om de voorzijde van het perceel te laten samenvallen met de (meer oostelijk gelegen) historische perceelsgrens. In het algemeen geldt het advies om de historische perceelsgrenzen zowel in de plannen als in de uiteindelijke uitvoering zichtbaar te laten en/of te maken. Hierbij dienen de afasteringen echter geen visuele barrière te vormen.

Restant historische zichtlijnen

Tot slot worden de momenteel aanwezige zichtlijnen niet geblokkeerd door de geplande herinrichting. De toegangsweg vanaf de Veldsestraat laat een inkijk in het plangebied toe en ter hoogte van de zichtlijn ten noorden van het plangebied (vanaf het Uilengat) zijn geen ingrepen gepland. Ook op de locaties waar geen sprake is van een directe, open zichtlijn, vanwege de aanwezigheid van schuttingen, heggen/bomen of muren,

is rekening gehouden met zichtlijnen/openheid. Zo is in het verlengde van het kerkhof van de Rooms-katholieke kerk een open ruimte in het plan opgenomen. Dit geldt ook voor de (grotendeels door bomen geblokkeerde) zichtlijn tussen de Dorpsstraat 92 en de Stompendijk 2 waar in het verlengde een weg/wandelpad is opgenomen.

Invloedssfeer monumenten

Het plangebied wordt omringd door historische bebouwingslinten, waarin diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig zijn. Bij herinrichting dient rekening te worden gehouden met de omgeving van deze monumenten. Het gaat daarbij niet om het voorkomen van aantasting van de omgeving op zich, maar om aantasting van de omgeving van een monument die dat monument ontsiert of beschadigt te voorkomen. De meeste monumenten rond het plangebied zijn voorzien van een ruime buffer in de vorm van een tuin (groter dan het oorspronkelijke erf) en/of reeds bestaande (niet waardevolle) bebouwing (zie afb. 3.1) of duidelijk begrensd door hoge afscheiding in de vorm van een schutting of heg al dan niet met opgaande bomen. Voor de meeste monumenten (boerderijen, pastorie en klooster) geldt daarom dat ingrepen die buiten het eigen erf plaatsvinden niet of nauwelijks van invloed zijn op de monumentale waarde. De aanwezige kerken vormen hierop een uitzondering. Kerktorens vormden lange tijd een baken in het landschap, waardoor hun invloedssfeer veel groter is dan van andere bebouwing. De Hervormde kerk, aan de westzijde van het plangebied, heeft een relatief lage toren, die aan de oostzijde grotendeels door bomen en de bestaande bebouwingslinten aan het zicht worden onttrokken. Desondanks is door de ruime opzet van de bebouwing en de bouwmassa's wel rekening gehouden met vrij zicht van de omwonenden op de kerk. De belangrijkste zichtlijn op deze kerk, namelijk vanaf het open agrarische gebied in het westen, wordt door de plannen niet beperkt. De Rooms-katholieke kerk heeft een veel hogere toren en steekt ruim boven de bebouwing uit. Bovendien is ook hiermee rekening gehouden met het bouwplan, waardoor vanaf de bestaande openbare weg (Veldsestraat) een vrije zichtlijn is op de kerk. De plannen hebben daarom geen negatieve invloed op de monumentale waarde van de aangrenzende monumenten.

Op basis van het bovenstaande kan daarom de conclusie worden getrokken dat hoewel de geplande herinrichting van het gebied een deel van de historisch-geografische waarden (namelijk 'open agrarisch gebied') van het plangebied schaadt, deze ontwikkeling valt binnen een bestaande ontwikkeling waarbij het bebouwde gebied zich vanaf de Dorpsstraat over het voormalige akkergebied heeft uitgebreid. Tevens valt daarbij op te merken dat de geplande herinrichting zorgt voor een zachtere overgang naar het agrarische gebied dan momenteel het geval is én het gebied weer openbaar toegankelijk maakt, zoals in het verleden ook sprake van was. Er is daarom, zeker gezien de middelmatige waardering van het gebied, geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan daarom de conclusie worden getrokken dat hoewel de geplande herinrichting van het gebied een deel van de historisch-geografische waarden (namelijk 'open agrarisch gebied') van het plangebied schaadt, deze ontwikkeling valt binnen een bestaande ontwikkeling waarbij het bebouwde gebied zich vanaf de Dorpsstraat over het voormalige akkergebied heeft uitgebreid. Tevens valt daarbij op te merken dat de geplande herinrichting zorgt voor een zachtere overgang naar het agrarische gebied dan momenteel het geval is én het gebied weer openbaar toegankelijk maakt, zoals in het verleden ook sprake van was. Er is daarom, zeker gezien de middelmatige waardering van het gebied, geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.' Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiervoor kunnen berekeningen worden uitgevoerd.

Op 16 juni 2016 is het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen in werking getreden. Het gemeentelijke uitgangspunt luidt dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst. Gemeente Wijchen toetst bij nieuwe ontwikkelingen aan de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de landelijke parkeerkencijfers op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW. Wat betreft de functies wordt aansluiting gezocht bij de functies zoals genoemd in deze CROW-publicatie. De parkeernormen in CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren bestaan uit een minimum- en maximumwaarde. Dit is de bandbreedte. In de gemeente Wijchen wordt uitgegaan van de maximale parkeernormen. De kern Bergharen wordt aangemerkt als een weinig stedelijke gebied. Gelet op de ligging wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'.

5.10.2 Parkeren

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat de volgende parkeerberekening.

Type	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Koop, vrijstaand	6	2,7	16,2
Koop, twee onder één kap	4	2,6	10,4
Koop, tussen/hoek	9	2,4	21,6
Huur, huis, sociale sector	4	2,3	9,2
Totaal			57,4

Zoals blijkt is er een parkeerbehoefte van 58 parkeerplaatsen. In dit geval worden er in totaal 59 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt ruimschoots aan de parkeernormering voldaan. Opgemerkt wordt dat ook qua type woning aan de normering per type woning wordt voldaan.

In de volgende afbeelding is de parkeernormering visueel weergegeven.



Afbeelding 5.3: Parkeerbalans (Bron: La4Sale)

5.10.3 Verkeersgeneratie

De ontsluiting van het woongebied is een aandachtspunt, aangezien deze via de Veldsestraat dient te worden gerealiseerd. Dit betreft een vrij smalle weg. Ten aanzien van dit aspect is daarom door Roelofs Groep een verkeersadvies gegeven. Het advies is als bijlage 9 opgenomen. Hierna wordt op de doelstelling van dit advies en op belangrijkste conclusies ingegaan.

Per saldo leidt het planvoornemen voor ‘Kerkenweide’ tot een verkeersgeneratie van afgerond 180 voertuigbewegingen per gemiddelde weekdag. Uitgaande van een omrekenfactor van 1,11 (bron: CROW publicatie 381, functie wonen), leidt dit tot een verkeersgeneratie van 197 (= afgerond 200) voertuigbewegingen per gemiddelde werkdag.

Om de doorstroming op de Veldsestraat in de plansituatie te garanderen, worden de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Verplaatsen van de ontsluiting van het plangebied in westelijke richting, langs per perceel van huisnummer 10. Hiermee heeft het vertrekkende verkeer vanuit het plangebied circa 25 m recht zicht om te anticiperen op tegemoetkomend arriverend verkeer. Ook het anticipatiezicht voor arriverend verkeer wordt hiermee gewaarborgd;
2. Verbreden van Veldsestraat met 0,5 m tot rijbaanbreedte van 4,8 meter tussen de Stompendijk en het gebouw nummer 3 en vanaf dit gebouw tot de ontsluiting van het plangebied. Beide verbredingen kunnen aan de zuidzijde van de rijbaan binnen de bestaande grondeigendommen van de gemeente gerealiseerd worden. De technische uitwerking van de wegverbreding nabij de bomenrij moet nader onderzocht worden. Met de bestaande rijbaanbreedte van 4,3 m is er ook ter plaatse van de versmalling voldoende profielruimte voor hulpdiensten, afvalinzameling en vrachtwagens e.d. Wel wordt aanbevolen om de versmalling met straatmeubilair aan te duiden, zodat dit ook goed zichtbaar is in het donker.
3. Verwijderen asmarkering op Stompendijk ter hoogte van het kruispunt met de Veldsestraat. De markering kan de indruk wekken dat verkeer op de Stompendijk voorrang heeft, terwijl het een gelijkwaardig kruispunt (rechts heeft voorrang) betreft. Dit sluit ook aan bij andere gelijkwaardige kruispuntlocaties op de Stompendijk, waar ook geen asmarkering aanwezig is.

Het vorenstaande is in afbeelding 5.3 gevisualiseerd.



Afbeelding 5.3: Verbetervoorstellen ontsluiting plangebied (Bron: Roelofs)

De hiervoor genoemde maatregelen worden overgenomen. Daarnaast zal door de verbreding van de Veldsestraat voldoende ruimte zijn om tegemoetkomende verkeer op een veilige wijze te kunnen passeren.

Het uitvoeren van maatregelen nummer 1, 2 en 3 wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

De Dorpsstraat betreft een ontsluiting die enkel in het geval van calamiteiten en langzaamverkeer gebruikt zal worden. Daarom zal deze worden afgesloten met een hek of inklapbare verkeerspaal.

5.11 Wateraspecten

5.11.1 Algemeen inzake de waterhuishouding

Wettelijk kader

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij o.a. bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en omgevingsvergunningen afwijking bestemmingsplan. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en –opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder verwerkt.

Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in dit rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau.

Voor een beschrijving van het watersysteem, waaronder de geomorfologie en geohydrologie, het oppervlakte- en afvalwatersysteem en het ecosysteem, wordt verwezen naar deel 1 hoofdstuk 2 en 3 van het waterhuishoudkundig plan (bijlage 11 van deze toelichting).

5.11.2 Leefomgeving en ruimtegebruik

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied.

- De ruimtelijke ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa.
- De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.
- Water is mede-orderend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Ter plaatse wordt een gescheiden stelsel aangelegd. De woningen zullen aangesloten worden op het aan te leggen DWA-stelsel binnen het plangebied.

Door het planvoornemen wordt er verhard oppervlak aangebracht wat leidt tot versnelde afstroom van hemelwater. Het algemeen beleid is er op gericht om nieuwe verharding binnen nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk te beperken en hemelwater dient ter plaatse verwerkt te worden (neutraal ontwikkelen). Bij het gescheiden houden en lokaal infiltreren van neerslag dienen de juiste milieuhygiënische maatregelen getroffen te worden zodat het hemelwater schoon blijft (zie ook hoofdstuk 5). De voorkeur gaat uit bij voorkeur uit naar hergebruik met aanvullend lokaal infiltreren of bergen met vertraagde afvoer. Hiervoor dient binnen de ontwikkeling ruimte voor een voorziening gereserveerd te worden, tenzij dit fysiek niet mogelijk is

door te hoge grondwaterstand of te slecht doorlatende bodem (Beleidsplan water en riolering 2023-2027).

Het hemelwater wordt verwerkt conform de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren. Het opvangen van hemelwater in groendaken en wadi's heeft hierbij de voorkeur, vanwege de bewustwording van de gebruikers voor de zichtbare verwerking van het hemelwater en voorkoming van hittestress.

De groene en ruime inrichting binnen het plangebied maken dat er voldoende ruimte is om binnen het plangebied te voorzien in deze bergingscapaciteit. Het hemelwater wordt op het eigen perceel aan het oppervlak geborgen en in de bodem geïnfiltreerd. Waar er onvoldoende ruimte is, wordt het hemelwater op het eigen perceel ondergronds geborgen en in de bodem geïnfiltreerd.

Om de waterbergingsopgave te beperken wordt er alleen verharding aangebracht waar dit strikt noodzakelijk is. Het minimaliseren van de verhardingsoppervlak en maximaliseren van de hoeveelheid groen zorgt voor een beperking van de kans op hittestress.

Verder wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke aspecten zoals het nabijgelegen rioolgemaal (centraal westelijk van het plangebied) en de riooltransportleidingen welke zuidelijk door het plangebied lopen. Hiervoor wordt een dubbelbestemming opgenomen. Aandachtspunten hiervoor zijn het gebruik van de bovengrond, de vrijwaringzone/zakelijk recht voor de leidingen en aandacht bij kruisingen van de leiding met infra/kabels/leidingen. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de planinvulling (geen graafwerken, bomen of bebouwing zonder toestemming/vergunning toegestaan).

5.11.3 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

Schoon hemelwater mag rechtstreeks in de bodem of op het oppervlaktewater worden geloosd. Verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door beperking van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater wordt alleen geloosd via een zuiverende voorziening.

De kwaliteit van oppervlaktewater wordt zo mogelijk verbeterd door de aanleg van natuurvriendelijke oevers en verbetering van de doorstroming. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Ecologisch natte zones of natte natuurwaarden worden behouden of verder ontwikkeld door bijbehorende waterhuishoudkundige omstandigheden te beschermen of herstellen.

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn. Hierbij zijn water, waterhuishoudkundige elementen en cultuurhistorische structuren en landschapselementen herkenbaar verweven in de ruimtelijke inrichting en beleefbaar gemaakt. Waterstromen, zoveel mogelijk, zichtbaar (bovengronds) afvoeren.

Gevolgen van/voor het plan

Met de belevingswaarde ten aanzien van cultuurhistorie wordt uitdrukkelijk rekening gehouden. In het ontwerp zijn cultuurhistorische landschapselementen verweven en onderdeel van het plan gemaakt.

Verontreiniging van het hemelwater dat afstroomt naar de bodem en grondwater wordt voorkomen bij de bron. Daarom worden binnen de ontwikkeling geen uitlogende materialen toegepast. Het hemelwater wordt binnen het plangebied via groen en via wadi's in de bodem geïnfiltreerd. Er vindt geen rechtstreekse lozing vanuit het plangebied plaats naar het oppervlaktewater. Door de bovengrondse berging van hemelwater in de wadi's wordt de belevingswaarde van water en daarmee het waterbewustzijn versterkt.

5.11.4 Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte.

- Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau.
- Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.
- Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water.
- Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied.
- De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken.
- Zorgdragen voor voldoende waterberging, tegen hemelwateroverlast en ter buffering van water in droge tijden (zie ook waterberging).
- Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.
- Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen.
- Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen.
- Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de droogtegevoeligheid van de locatie en mogelijke bodemdaling die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

Het plangebied ligt in de nieuwe situatie in een stedelijke omgeving en is hierdoor gevoelig voor klimaatverandering. Hierdoor is het voorkomen van hittestress, droogte en wateroverlast een belangrijk ontwerpuitgangspunt. Bij het inrichtingsplan is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. O.a. door voldoende ruimte voor bomen/groen en voor het opvangen en verwerken van extreme neerslag.

Het plangebied is zodanig klimaatbestendig ingericht dat bij bui T=10+10% geen hemelwater vanaf openbaar gebied op particulier terrein terecht komt. Het plangebied is daarnaast zodanig klimaatbestendig ingericht dat bij bui T=100+10% geen hemelwater in de gebouwen terecht komt.

5.11.5 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde:

- 1) Benutting,
- 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied,
- 3) Berging binnen het gebied,
- 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en
- 5) Afvoer naar riool.

Compenseren van het verlies aan waterberging, indien hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater. De compensatieplicht (Keur waterschap) houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. De compensatieplicht geldt niet in individuele gevallen als op een afstand van 100 m of meer van het oppervlaktewater wordt geïnfilteerd (beleidsregels Keur artikel 5.16 toetsingscriterium 2).

Infiltratie- en bergingsvoorzieningen, zoals bodempassages en open water, moeten voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te kunnen verwerken. En zodanig ruimtelijk ingepast (ruimtebeslag, ligging) dat adequaat functioneren is gewaarborgd.

Gevolgen van/voor het plan

Bij de uitwerking van het ontwerp is rekening gehouden met de benodigde bergings- en infiltratieruimte die de voorzieningen nodig hebben. De benodigde capaciteit van de infiltratievoorziening is afhankelijk van het hierop aangesloten toekomstig verhard oppervlak. De plantekeningen en oppervlakteberekening zijn opgenomen in bijlage 2 van het in bijlage 11 opgenomen waterhuishoudingsplan.

In eerste instantie is nieuw verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt gebleven.

Het openbaar gebied wordt onder afschot gelegd zodat hemelwater over maaiveld onder vrijverval getransporteerd wordt naar de toekomstige infiltratievoorzieningen. Hiervoor worden in het openbare gebied wadi's aangelegd. De benodigde bergingshoeveelheid voor het openbaar gebied voor een bui van T=100+10% bedraagt minimaal ca. $(3215 \times 0,0664) = 214 \text{ m}^3$ waarbij het hemelwater maximaal tot aan maaiveld in de infiltratievoorzieningen staat.

In het plan is ca. 540 m^2 ruimte als openbare wadi ingericht (verdeeld over wadi's). Bij een talud van 1/3 en een diepte van ca. 50 cm zal deze voorziening bij een bui T=100+10% tot de rand gevuld zijn. Gezien de infiltratiewaardes zullen deze infiltratievoorziening na ca. 7-10 uur (afhankelijk van de buineerslag) weer beschikbaar zijn. Voor de openbare verhardingstoename is dus afdoende bergingsruimte voorzien.

De opzet is dat de woonkavels hun eigen hemelwater verwerken. De benodigde retentiehoeveelheid bepaald op basis van kengetallen (maximale variant). Deze bergingshoeveelheden zijn opgenomen in de rekensheet in bijlage 2 van het waterhuishoudkundig plan.

Per kavel dient een infiltratievoorziening voor een bui T=100+10% van ca. $7-25 \text{ m}^3$ aangelegd te worden. Op de uitgeefbare kavels kan afhankelijk van de terreininvulling gekozen worden voor een verlaagde tuin, diepere wadi of een ondergrondse voorziening boven de GHG van 1,5 m-mv. Met de inpassing van een infiltratievoorziening dient rekening gehouden te worden bij het ontwerp van een woonkavel. Bij de kleinere aaneen gebouwde kavels zal een wadi of verlaagde tuin voor infiltratie niet inpasbaar zijn en zal ondergrondse berging benodigd zijn. Afhankelijk van de vormgeving en het hierop aangesloten verhard oppervlak zal een voorziening op eigen terrein na ca. 8-16 uur weer beschikbaar zijn. De omvang en ledigingstijd is afhankelijk van het type voorziening en wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag Omgevingsvergunning.

Voor de leidingstelsels op particulier terrein zijn de voorschriften uit het Bouwbesluit en NEN 3215 van toepassing. Aan de hemelwatervoorzieningen op particulier terrein stelt de gemeente geen nadere voorschriften. Wel wordt de aanleg en instandhouding van een dergelijke voorziening opgenomen in de bestemmingsregels (voorwaardelijke verplichting aanleg waterberging). Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hierop getoetst.

5.11.6 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een veilig watersysteem. Inrichting en beheer van het watersysteem op de planlocatie dient te zijn gericht op het voorkomen of beperken van risico's voor de volksgezondheid en veiligheid.

Risico's van optrekkend vocht primair beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (bv. kruipruimte vrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan. Voorts in het plan rekening houden met eventuele risico's van

bodemdaling als gevolg van grondwaterstandsaling (verdroging) of –fluctuatie (zie ook Klimaatverandering).

Inrichting en beheer van oppervlaktewater in bebouwd gebied afstemmen op potentieel verdrinkingsgevaar (veilige oevers). Bij de ruimtelijke inrichting rekening houden met locaties waar waterkwaliteit een gezondheidsrisico kan vormen (zoals bij overstorten en stilstaand water).

Gevolgen van/voor het plan

De toekomstige bouwpeilen dienen nog vastgesteld te worden, maar zullen aansluiten op de huidige omgeving.

Uitgangspunt is (geo)hydrologisch neutraal bouwen, zodat de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied ongewijzigd blijven. Het grondwater is bij de uitvoering aangetroffen op ca. 1,5 m-mv. of ca. 6 m +NAP. Dit komt overeen met de verwachte GHG voor het plangebied.

Voor de toekomstige woonontwikkeling wordt gezien de bestaande hoogteligging reeds voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte voor het beoogde gebruik (GHG > 1 m onder bouwpeil, >0,7 m onder straatpeil en 0,5 meter voor groenvoorzieningen).

Gelet op het zomerpeil van het oppervlaktewater van 5,35 m+NAP en het bestaande hoogteligging van het maaiveld wordt tevens ruimschoots voldaan aan de benodigde drooglegging voor het beoogde gebruik (zomerpeil > 1,30 m onder bouwpeil, > 1,00 m onder straatpeil en > 0,70 m onder groenvoorzieningen).

Het hemelwater van het plangebied wordt volledig binnen het plangebied verwerkt (geborgend en geïnfiltreerd) en niet op het oppervlaktewater of de openbare riolering geloosd. Het hemelwater in de openbare ruimte stroomt over het oppervlak naar de hemelwatervoorzieningen (wadi's) in de openbare ruimte. Bij extreme buien kan daardoor kortstondig hinder of overlast worden ervaren, maar het veroorzaakt geen schade of letsel. Om dit risico tot een minimum te beperken wordt het bouwpeil van de woningen minstens 20 cm boven het toekomstig maaiveld/straatpeil gerealiseerd.

Overwegingen en conclusie

Gezien de toekomstige terreinhoogte en de aanwezige grondwaterstanden wordt voldaan aan de eisen voor klimaatbestendigheid en ontwaterings- en droogleggingseisen. Het hemelwater wordt binnen het projectgebied verwerkt door berging en infiltratie. De exacte afmetingen, specificaties en definitieve vormgeving van de voorzieningen zal worden uitgewerkt in een nader uit te werken (definitief-) ontwerp. Middels een bijhorend maaiveldprofilering kan er dan ook inzicht verkregen in de stromingsrichtingen. Insteek is dat hemelwater oppervlakkig afstroomt en ter plaatse verwerkt wordt en niet naar de naastgelegen (woon)percelen afstroomt.

De planlocatie en het ruimtebeslag van de ontwikkeling is erop uitgelegd dat de infiltratievoorzieningen grotendeels bovengronds worden aangebracht. Voor de hemelwaterverwerking op eigen perceel gaat de voorkeur uit naar bovengrondse verwerking maar plaatselijk (bij de kleinere percelen) zal naar verwachting een ondergrondse voorziening ingepast moeten worden. Voor de kavels zal te zijner tijd een aangevulde onderbouwing bij de omgevingsvergunning vastgesteld worden zodat door de planontwikkeling binnen of buiten het plangebied geen onaanvaardbare wateroverlast ontstaat.

Door met de genoemde aspecten rekening te houden, wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door het planvoornemen.

Overleg met waterbeheerder

Beleidsuitgangspunt

Afhankelijk van de aard en locatie moet het ruimtelijk plan voor advies en/of vooroverleg worden voorgelegd aan de waterbeheerder en het advies van de waterbeheerder zijn verwerkt in de waterparagraaf. Veelal zijn de waterbeheerders het waterschap, maar kunnen ook Rijkswaterstaat of de Provincie zijn. Voor wat betreft het waterschapsbelang geldt voor alle ruimtelijke plannen dat bij aanvang van het planproces een digitale

watertoets moet worden ingevuld door de initiatiefnemer (www.digitalewatertoets.nl), waarna zo nodig een vooroverleg volgt.

Gevolgen voor het plan

Voorafgaand aan de uitwerking is de digitale watertoets gedaan. Deze is als bijlage 10 toegevoegd bij deze toelichting. Het plan is vervolgens in samenspraak met waterschap en gemeente tot stand gekomen. Waterschap en gemeente adviseren positief op het plan.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*

In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.

- *Nadere eisen:*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van diverse factoren.

- *Specifieke gebruiksregels:*

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Het is verboden binnen de vigerende dubbelbestemmingen om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 9)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 10)*

In dit artikel zijn bepalingen omtrent ondergronds bouwen opgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake strijdig gebruik opgenomen.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake de milieuzone – hydrologische beschermingszone. Dit is opgenomen aangezien de gronden zijn gelegen binnen een intrekgebied voor drinkwaterwinning. Tevens is een geurzone opgenomen, ter bescherming van de geurzone van het rioolgemaal. Geborgd is dat binnen de zone van 30 m geen geurgevoelige objecten gerealiseerd mogen worden.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 14)*

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van parkeren en laden en lossen.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Groen (artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, speel- en nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de verkeersstructuur en ter plaatse van de ontsluitingswegen. De Veldsestraat is meegenomen aangezien daar verkeerskundige maatregelen uitgevoerd worden. Deze maatregelen zijn middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Ook is middels een voorwaardelijke verplichting bepaald dat de ontsluiting ter plaatse van de Dorpsstraat een ontsluiting voor langzaam verkeer en calamiteiten zal worden. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor verkeerskundige doeleinden. Hier is een bouwhoogte van 3 m voor opgenomen. Verder zijn er regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen (artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde kavels. De regels sluiten in de basis aan bij de regels met een recent opgesteld en vergelijkbaar woningbouwplan in Bergharen: CPO De Rivierduin. Wel zijn vormen van maatwerk opgenomen specifiek voor dit project.

De gronden zijn met name bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Specifiek is bepaald dat de levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd ter plaatse van een aanduiding. Hiervoor is tevens een begrip 'levensloopbestendige woning' opgenomen in de begrippen. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen.

Het aantal toegestane woningen per bouwvlak is aangegeven, evenals het type woning (vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd) en de goot- en bouwhoogte. Daar waar weinig flexibiliteit wordt geboden is de voorgevellijn vastgelegd.

Er is veel flexibiliteit geboden om eventuele verschuivingen van woningen, mocht dit uit archeologisch oogpunt wenselijk zijn, mogelijk te maken. Middels een voorwaardelijke verplichting is echter wel geborgd dat voor elke omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning advies ingewonnen wordt bij de monumentencommissie en dat aan de conclusies van het CHER recht wordt gedaan. Hiermee is de cultuurhistorische waarde geborgd.

Voor aan- en uitbouwen geldt dat deze zowel buiten als binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte aan (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken per woning bedraagt 70 m² voor geschakelde woningen en rijwoningen en 100 m² voor vrijstaande woningen. Tot slot zijn er regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Er is ook een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing opgenomen. Van de gebruiksregels kan afgeweken worden voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die voorziet in het realiseren van voldoende compensatie voor waterberging.

Leiding – Riool (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het riool. De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt deze rioolleiding.

Waarde – Archeologie (artikel 7)

Ter waarborging van de archeologische waarden is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De bestemming is conform geldend overgenomen, met dien verstande dat de regels enkel zijn aangepast om ze te laten aansluiten bij de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden, onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.

Aanvullend ten aanzien van het bepaalde onder a geldt dat vanwege de aanduiding 'archeologisch gebied - hoge waarde' de gronden bestemd zijn voor een archeologisch gebied met een hoge waarde.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 8)

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, conform het 'paraplubestemmingsplan Cultuurhistorie', behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wijchen. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSpraak & VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Gelderland

Het plan is niet aan de provincie voorgelegd, aangezien er geen directe provinciale belangen spelen.

8.1.3 Waterschap Rivierenland

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap.

8.1.4 Overige overlegpartners

Monumentencommissie en stadsbouwmeester

De gemeentelijke monumentencommissie heeft een advies gegeven, aangezien het gaat om een ontwikkeling in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De monumentencommissie en de dorpsbouwmeester adviseren op hoofdlijnen positief over de voorgenomen planontwikkeling. Met belangstelling worden het concept bestemmingsplan en het BKP tegemoet gezien. De commissie gaat graag in overleg met de ontwikkelaar om de verdere planuitwerking te bespreken.

Brandweer Gelderland-Zuid

De brandweer heeft een advies gegeven ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied. Aangegeven is dat aangetoond moet worden dat de ontsluiting van de Dorpsstraat mag worden gebruikt als calamiteitenontsluiting. De weg zal aan een aantal eisen moeten voldoen:

- Minimale breedte van 3,5 m;
- Verharding door middel van asfalt of grasbetonblokken;
- Geen sloten op het hek en een parkeerverbod voor het hek.

Voor wat betreft de nieuwe insteek vanaf de Veldsestraat de nieuwe wijk in, zijn de volgende eisen gesteld:

- Rekening houdend met een minimale weg breedte van 5 meter;
- Maximale lengte van 80 meter;
- Bestand tegen een aslast van 11,5 ton dit heeft te maken met het evt. plaatsen van grasbetonblokken.
- Wenselijk een extra keermogelijkheid aan het einde van de Kerkenweide

Met de genoemde eisen wordt in het ontwerp rekening gehouden.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

In de voorfase is er namelijk sprake geweest van een participatieproces, waarbij de buurt betrokken is geweest bij het opstellen van het ontwerp.

In totaal zijn er twee informatieavonden gehouden. Conclusie is dat de eerste avond een positief verloop heeft gehad. De aanwezigen hebben duidelijk en uitgebreid hun mening kunnen geven, ook de negatieve inhoudelijk

opmerkingen en de opbouwende zijn kritiek zijn aan de orde geweest. Initiatiefnemer heeft laten zien dat het gaat om fraaie en doordachte plannen.

De aanwezigen waren dan ook eigenlijk allemaal in basis positief over plan en proces. De omwonenden hebben verschillende punten aangedragen voor verbetering, zijn waar nodig verwerkt in de plannen. Later is er nog een 2^e online avond gehouden. In de volgende kaart is zichtbaar welke omwonenden uitgenodigd zijn.



Afbeelding 9.1: Uitsnede genodigden participatieavonden (Bron: Erfgoed landelijk bouwen en wonen)

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal na afloop van de ter inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan worden ingevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Stikstofberekening
Bijlage 4	Quicksan ecologie
Bijlage 5	Bomeneffectanalyse
Bijlage 6	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 7	Archeologische inventariserend veldonderzoek
Bijlage 8	Cultuurhistorische effectrapportage
Bijlage 9	Verkeersadvies
Bijlage 10	Watertoets
Bijlage 11	Waterhuishoudkundig plan