

PLC

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Centrum Wijchen 2013

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2.	Ruimtelijke structuur	8
2.3.	Functionele structuur	15
3.	BELEIDSKADERS	18
3.1.	Nationaal beleid	18
3.2.	Provinciaal beleid	19
3.3.	Regionaal beleid	22
3.4.	Gemeentelijk beleid	22
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	34
4.1.	Milieu	34
4.2.	Waterhuishouding	38
4.3.	Flora & Fauna	44
4.4.	Cultureel erfgoed	45
4.5.	Leidingen	52
5.	JURIDISCH PLAN	53
5.1.	Beheersregeling in afstemming op huidige situatie	53
5.2.	Inleiding planregeling	56
5.3.	Bebouwing	58
5.4.	Cultuurhistorie	59
5.5.	Bestemmingsregels	64
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	81
7.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	82
7.1.	Overleg	82
7.2.	Zienswijzen	82



*Globale ligging plangebied in groter verband
(Bron: <http://maps.google.nl>)*

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Hierbij is het per 1 januari 2010 verplicht om plannen digitaal vast te stellen en beschikbaar te stellen. Verder stelt de nieuwe Wro dat bestemmingsplannen verplicht zijn voor het hele gemeentelijke grondgebied. Dus niet meer, zoals voorheen, alleen voor het buitengebied. Daarnaast moeten deze plannen elke 10 jaar opnieuw worden vastgesteld (actualiseringsplicht).

Het gemeentelijke bestemmingsplannenbestand is de laatste jaren voor het grootste deel geactualiseerd, maar bevat nog plannen die ouder zijn dan 10 jaar. Alle bestemmingsplannen die op 1 juli 2003 onherroepelijk waren moeten, volgens artikel 9.1.4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening, uiterlijk op 1 juli 2013 zijn herzien, of in procedure zijn genomen (ontwerp). Omdat de geldende bestemmingsplannen voor het centrum van Wijchen nog dateren uit de eerste helft van de jaren '90 moeten ook deze plannen geactualiseerd worden.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een actuele en uniforme regeling verkregen voor het centrum van de kern Wijchen. Hierbinnen valt niet het gebied waar voorheen de sporthal aan de Meerdreef en de school aan de Oosterweg zich bevonden. Dit gebied wordt geregeld in een apart bestemmingsplan evenals het stationsgebied.

Voorliggend bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie, dat wil zeggen het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich voornamelijk tot reeds bestaande realisatiemogelijkheden van enkele gebouwen (conform vastgestelde bestemmingsplannen) en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bebouwing.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied voor het centrum van Wijchen wordt grofweg omsloten door de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen aan de noordzijde, de Leeuwebekstraat, de Meidoornstraat, de Lindenstraat en de Meester van Coothlaan aan de oostzijde, de Meerdreef aan de zuidzijde en de Hogeweg aan de westzijde.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied gelden verschillende bestemmingsplannen. Hieronder een overzicht:

Naam plan	Vaststellingsdatum	Goedkeuringsdatum
Centrum Wijchen 1993	30 juni 1994	18 januari 1995
Rabobank Wijchen/ Beuningen	3 juli 1997	20 januari 1998
Tienakker en omgeving	9 februari 1999	5 mei 1999
Centrum Wijchen Carrosseriefabriek	1 juli 1999	9 februari 1999
Herziening hoek Kasteellaan/ Mr. van Coothlaan	2 maart 2000	2 mei 2000
Centrum Wijchen 1993, herziening 1	2 maart 2000	26 september 2000
De Corderie	25 april 2002	27 juni 2002
Brandweerkazerne	29 januari 2004	15 juni 2004

Tevens worden alle onherroepelijke vrijstellings- en projectbesluiten en buitenplanse omgevingsvergunningen in dit bestemmingsplan opgenomen. Onder andere het Kloosterpark, de locatie Omtzigt en het Martensterrein (Carrosseriebedrijf) zijn gerealiseerd op basis van buitenplanse omgevingsvergunningen/ vrijstellingen.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 5 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 7 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Algemeen

In de prehistorische tijd is het kerngebied van het Rijk van Nijmegen, waartoe een groot deel van het grondgebied van de huidige gemeente Wijchen behoort, vrij intensief bewoond geweest. De ten opzichte van het omliggende gebied hoog en droog gelegen rivierduinen vormden uitstekende vestigingslocaties omdat de mens er een goed overzicht had over het gebied. Ze konden gebruik maken van de nabijheid van de rivier en hadden de beschikking over vruchtbare gronden.

Een van de oude nederzettingen zal zich rond de Sint Anthonius Abtkerk in oost-west richting hebben uitgestrekt langs het Wijchens Meer - een restant van een oude Maasarm - dat aan de zuidzijde een natuurlijke barrière vormde. De markt en het kasteel zijn latere toevoegingen in noordelijke richting. Als marktdorp ontwikkelde Wijchen zich tot een duidelijk verzorgend centrum.

Rond de historische kern, die tussen 1845 en 1945 weinig veranderde, is na de Tweede Wereldoorlog in samenhang met de diverse uitbreidingen een rastervormig wegennet aangelegd, dat wordt gevormd door de Stationslaan, de Bronckhorstlaan - Meester van Coothlaan, de Meerdreef en de Hogeweg. Deze wegen zijn qua profilering volledig afgestemd op de eisen van het autoverkeer en hebben behoudens de Bronckhorstlaan - Meester van Coothlaan geen relatie met de oorspronkelijke bebouwingsstructuren.

De latere grootschalige uitbreidingen van het dorp zijn vrijwel volledig buiten dit raster ontwikkeld. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg gehad, dat de oorspronkelijke samenhang tussen het dorp Wijchen en de omgeving is aangetast. Weliswaar doorsnijdt de Oosterweg ook nu nog zowel de bebouwde kom als het landelijk gebied, maar door de omleiding om het centrum én het doorbreken van de continuïteit van de Oud-Ravensteinseweg en de Oude Klapstraat, is de oorspronkelijke samenhang vrijwel verdwenen c.q. niet meer herkenbaar.

In structureel opzicht is de samenhang tussen het dorp en het Wijchens Meer nog duidelijk aanwezig. De na-oorlogse nieuwbouw is op een relatief grote afstand ten zuiden van dit meer ontwikkeld. Hierdoor is er sprake van een, voor een centrum van een relatief groot dorp als Wijchen, bijzondere ruimtelijke relatie met een oorspronkelijk landschappelijk element van formaat. In functioneel opzicht is deze relatie evenwel niet verder vormgegeven c.q. uitgenut, behalve door de aanleg van een gebiedsontsluitingsweg (Meerdreef) langs de rand van dit

meer. Deze weg heeft geen duidelijke ruimtelijke relatie met het centrumgebied en vormt in zekere zin een barrière in de toegang naar het Wijchens Meer.

De structuur van het binnen het voornoemde rastervormige wegennet gelegen centrumgebied heeft evenwel geen fundamentele wijzigingen ondergaan. De open ruimten zijn geleidelijk volgebouwd en op een aantal plaatsen is nieuwbouw gerealiseerd (Tienakkerterrein, nieuwe brandweerkazerne, Martensterrein). Diverse onbebouwde ruimten, waaronder de tuinen rond het kasteel en het klooster (Tienakker) alsmede de Molenberg zijn tot op heden behouden gebleven. Opvallend is evenwel, dat de oorspronkelijke bebouwing in het gebied tussen de Burchtstraat en de Touwslagersbaan nagenoeg volledig is verdwenen. Door afbraak gevolgd door veelal niet op de historische omgeving afgestemde nieuwbouw en door modernisering van diverse panden zijn vrijwel alle oorspronkelijke architectonische waarden gewijzigd. In 2010/2011 is de openbare ruimte van het hele centrumgebied opnieuw ingericht zodat het oorspronkelijke patroon weer versterkt is.

Kasteel en omgeving

De kadastrale minuut van 1832 geeft een beeld van de toestand van Wijchen aan het begin van de 19^e eeuw. Het kasteel stond ten noordoosten van de toenmalige dorpskern op een groot omgracht terrein met daaromheen (eiken)hakhout en opgaande (eiken)bomen. Het gehele, min of meer driehoekige, terrein tussen de huidige Sterrebosweg, de Spoorstraat en het kasteelterrein was toen nog onbebouwd en ingeplant met hakhout en opgaande bomen. Mogelijk was het ook toen een sterrenbos maar daar zijn nog geen bewijzen voor gevonden.

Voor het rondom in het water staande kasteel lag een open ruimte, ingericht als tuin en bleekveld. Aan de noordoostzijde daarvan stond een grote schuur met een boomgaard en erachter een gracht. Ook de landerijen tegenover het kasteel - aan de zuidzijde van de Kasteellaan - waren in gebruik als bouwland of beplant met hakhout en/of eiken- en elzenplantsoen.

Op de kaart van omstreeks 1910 is te zien dat het Sterrebosch destijds het gehele terrein tussen het pad langs de kasteelgracht, de huidige Sterrebosweg en de Spoorstraat, besloeg. Midden in dit bosperceel, ten zuidwesten van het kasteelterrein, was een tuinhuis gebouwd. Vanaf dit tuinhuis liepen diverse paden als de stralen van een ster naar de buitenranden van het perceel. Ook het gebied voor het kasteel, tussen het kasteelterrein en de Kasteellaan, was destijds nog vrijwel geheel bebost.

In 1932/ 1933 kocht de gemeente Wijchen het kasteel om als gemeentehuis in gebruik te nemen. De omliggende gronden werden

verkocht aan het Geldersch Landschap. Eerder waren van het Sterrebosch kleine stukken verkocht aan particulieren. Deze laatste kochten enkele jaren later de rest van het Sterrebosch van het Geldersch Landschap en lieten in 1938 villa 'Sterrebosch' bouwen.

Het kasteel bleef als gemeentehuis in gebruik tot 1981, toen het er tegenover gebouwde nieuwe gemeentekantoor in gebruik werd genomen. In het midden van de jaren '90 werd het kasteel grondig gerestaureerd en kreeg daarna deels een bestemming als museum en huisvest de raad- en trouwzalen van de gemeente Wijchen.

Molen en omgeving

In 1799 is op de heidegronden ten noordoosten van het kasteel een grote stenen beltmolen gebouwd. De molen kreeg een plek op het hoogste deel van de rivierduin, ongeveer 10.000 jaar geleden op natuurlijke wijze ontstaan uit rivierzand. Het rivierduin, ten behoeve van de molen verder opgehoogd, is thans bekend als de Molenberg.

De directe omgeving van de molen bestond in 1832 uit heide, met daarop - noordwestelijk van de molen - een perceel bouwland. De molenaarswoning stond destijds aan de oostzijde van de Bronckhorstlaan en was via een pad verbonden met de molen. Het terrein aan de voet van de Molenberg, ten noorden en oosten van de molen, was wel in cultuur gebracht.

Het tracé van de huidige Baron d'Osysteet gaat terug op een weg die ook in 1832 al bestond, al is de aansluiting op wat thans de Bronckhorstlaan heet noordwaarts verschoven, waarmee ook de bocht in de oude weg verviel.

Op de hoek van de Baron d'Osysteet en de Teersmortelweg werd in het laatste kwart van de 19^e eeuw een kleine boterfabriek gebouwd, die echter kort daarop een nieuwe bestemming kreeg als de Wijchense Machinefabriek en Smederij, in 1901 uitgebreid met een tegen de fabriek aangebouwde woning aan de zijde van de Teersmortelweg en in 1955 uitgebreid met een werkplaats. Het complex is thans niet meer als zodanig in gebruik. Naderhand werden aan de Baron d'Osysteet nog 10 vrijstaande woningen gebouwd, waaronder 4 woningen (1936) aan de zuidwestzijde (Baron d'Osysteet 21 t/m 27). Ook aan de Teersmortelweg werden nog enkele panden gebouwd.

Kasteellaan

De Kasteellaan heette tot 1940 Zandstraat, die liep vanaf het kasteel - of eigenlijk de markt - in oostelijke richting naar de heide tot bij de boerderijen "De Uilenboom" en "De Kleine Uilenboom", respectievelijk gelegen aan de zuid- en noordzijde van de Zandstraat.

De Zandstraat had destijds aan beide zijden relatief brede stroken onbebouwde grond en werd wel beschouwd als Wijchens belangrijkste uitvalsweg omdat de weg naar Nijmegen voerde. Het deel nabij het kasteel was in de volksmond ook wel bekend als de Paardenmarkt, omdat daar de bekende Wijchense paardenmarkten werden gehouden.

Behalve de Uilenboom en de Kleine Uilenboom was de Zandstraat tot in de eerste helft van de 19^e eeuw alleen bebouwd aan het begin, nabij het kasteel. Aan de noordzijde van de Zandstraat stond in 1832 slechts 1 pand, het latere café 't Witte Paard (Kasteellaan 23). De zuidzijde was bebouwd met 7 kleinere panden bewoond door arbeiders en ambachtslieden. De niet bebouwde percelen waren in gebruik als bouwland of beplant met hakhout.

Vanaf de 2^e helft van de 19^e eeuw raakte de Zandstraat geleidelijk aan dichter bebouwd, aanvankelijk vooral aan het westelijke deel. Aan de zuidzijde werden omstreeks 1870 verschillende panden uitgebreid, verbouwd of herbouwd.

Meer oostwaarts werden vanaf 1900 vooral villa's en enkele grote dubbele woningen gebouwd. Aan de zuidzijde werden oostwaarts van de Meidoornstraat (buiten het plangebied), vanaf circa 1910, 12 panden gebouwd. In de periode na de Tweede Wereldoorlog is een deel van de oorspronkelijke bebouwing door nieuwbouw vervangen, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de straat.

2.2. Ruimtelijke structuur

Beeldbepalende straten en gebouwen

De meest beeldbepalende straten van het centrumgebied worden gevormd door de Touwslagersbaan, de Burchtstaat, de Markt en het gedeelte van de Spoorstraat dat in de volksmond bekend staat als de Kromme Elleboog (allen onderdeel van het kernwinkelgebied). De herkenbaarheid van dit gebied is relatief groot. Dit is in hoofdzaak het gevolg van:

- de aaneengesloten bebouwing;
- de concentratie van centrumfuncties.
- de inrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast kunnen de Spoorstraat (gedeelte tussen de Sterrebosweg en de Herenstraat), de Kasteellaan, de Elckerlycweg en de Renbaan als beeldbepalend worden aangemerkt. De waarden worden bepaald door de bijzondere stedenbouwkundige loop en opbouw. Voorts worden deze waarden mede door de diverse monumentale en in cultuurhistorisch opzicht waardevolle gebouwen bepaald, in het bijzonder de molen, het kasteel en de Sint Anthonius Abtkerk.

Kernwinkelgebied

Het centrum van Wijchen kent de grootste concentratie van winkels binnen de gemeente. Het aanbod is voornamelijk gericht op het recreatieve niet-dagelijkse aanbod met bijna 100 winkels (nadruk op de modische branches). Het centrum heeft daarnaast tevens een belangrijke boodschappenfunctie voor de gehele gemeente, met maar liefst 27 winkels en meer dan 60 % van het totale aanbod in de gemeente. Tot dit dagelijkse aanbod behoren meerdere supermarkten, (vers)speciaalzaken en drogisterijen.

Ruimtelijk gezien is het centrum van Wijchen compact opgezet. Binnen deze compacte opzet kent het centrum verschillende verblijfsmilieus met de winkelstraten Touwslagersbaan, Spoorstraat en Burchtstraat, de Markt en de overdekte MarktPromenade. De winkelstraten Touwslagersbaan, Spoorstraat, Burchtstraat, alsmede de Kasteellaan en de Oosterweg vormen de toegang naar het centrum met als centrale plek de Markt. Vanwege de radiaalstructuur ontbreekt in het centrum wel aan een duidelijk winkelrondje, een voetgangerscircuit. Voor insiders is er weliswaar het rondje vanaf de Markt via het overdekte winkelcentrum en via het Marktpad weer terug en het rondje Touwslagersbaan-Burchtstraat, via de Vlaskam en de onderdoorgang aan de Touwslagersbaan, maar dit is niet als zodanig herkenbaar.



Beeldondersteunende straten

Binnen het plangebied kunnen tevens enkele beeldondersteunende straten worden onderscheiden:

- Herenstraat – Spoorstraat – Teersmortelweg
- Baron d'Osysteet;
- Bronckhorstlaan - Meester van Coothlaan.

Het betreffen duidelijke lijnelementen, die het kernwinkelgebied omsluiten. Het beloop van deze wegen is in zekere zin karakteristiek. Het beeldondersteunend karakter wordt daarbij met name bepaald door de vaak zware laanbeplanting. De bebouwing heeft een meer neutraal karakter.

Westflank centrum

Aan de noordwestzijde van het plangebied, ten noorden van de Oude Klapstraat en ten westen van de Herenstraat, is een diversiteit aan functies aanwezig waaronder een zorginstelling voor ouderen en zelfstandige ouderenhuisvesting en enkele sociaal-culturele en maatschappelijke voorzieningen. De gebouwen zijn op een betrekkelijk 'willekeurige' wijze in dit gebied gesitueerd. Het postkantoor in dit gebied heeft inmiddels zijn functie verloren en wordt nu gebruikt als yogacentrum. Op een deel van het gebied, aan de Hogeweg, rust op grond van het geldende bestemmingsplan nog een bouwmogelijkheid voor maatschappelijke functies. De invulling van dit terrein is tot op heden niet gerealiseerd.

Binnen het gebied zijn parkeervoorzieningen aanwezig die deels ondersteunend zijn aan de centrumfuncties.

De bebouwing rond de Pius XII straat en de Herenstraat liggen in een parkachtige omgeving met name aan de Herenstraat waardevolle bomen. Aan de Herenstraat ligt ook de voormalige hervormde kerk met pastorie, beter bekend als de Huttenkamp.

Tussen Oud-Ravensteinseweg en Oude Klapstraat

De Oud-Ravensteinseweg vormt één van de belangrijkste poorten tot het centrumgebied. De Oude Klapstraat is hieraan ondergeschikt en vervult door het eenrichtingsverkeer alleen een rol als uitweg voor het gemotoriseerde verkeer uit het centrum.

De zone tussen deze straten langs de Hogeweg verstoort het bebouwingsbeeld door de aanwezigheid van oude bedrijfsbebouwing en een onduidelijke oriëntering.

Tienakkerterrein

Aan de zuidwestzijde van het centrum ligt het Tienakkerterrein waar in en rond het voormalige klooster Tienakker het afgelopen decennium het plan Kloosterpark is gerealiseerd (appartementen en grondgebonden woningen), omgeven door een 1,7 ha groot park in de oude kloostertuin. Het gebied heeft door zijn inrichting een aantrekkelijk en openbaar karakter gekregen. De kloostertuin is getransformeerd tot een centropark met een afgestemde woonfunctie. De oorspronkelijk bij het klooster behorende akkers zijn in een eerdere planfase al herontwikkeld tot een woongebied met appartementen langs de Meerdreef en een deels gesloten bouwblok daarachter. Het binnenterrein van het woonblok herbergt de gemeenschappelijke tuin met diagonaal hierin een laag complex met patio's. Het gebied wordt ontsloten door een ringweg, waarbij aan de noordzijde vrijstaande woningen zijn gerealiseerd. Deze woningen zijn onderdeel van een complex vrijstaande woningen tussen de Oud-Ravensteinseweg en de Kloosterakker ter vervanging van de school de Meerdreef die hier in het verleden was gevestigd.

Na de realisatie van bovengenoemde plannen is er een nieuw woongebied ontstaan op een voor het centrum van Wijchen markante plek. De voormalige tuinmanswoning aan de Oud-Ravensteinseweg is met een nieuw dubbel woonhuis ingebed in de parkachtige setting van het gebied.

Aan de oostzijde is het Laantje doorgetrokken tot aan de Meerdreef en vormt thans een belangrijke ontsluiting naar de parkeervoorzieningen van het centrum aan de Dorsvlegel. Vanaf de Oud-Ravensteinseweg loopt een langzaamverkeersverbinding naar het Wijchens meer over een van de voormalige paden van de kloostertuin. De oude zustersbegraafplaats is gehandhaafd en aangemerkt als gemeentelijk monument.

Oostflank centrum

Voor de Oostflank van het centrum (het gebied tussen het Kasteel en de Meerdreef) zijn plannen om dit in de toekomst te herontwikkelen. In het voorjaar van 2009 is het VMBO Junior college gesloopt en is eveneens de laatste fase van de sloop van de speciale school voor basisonderwijs S.B.O. De Bolster afgerond. Het terrein van De Bolster is ingericht als een tijdelijke parkeervoorziening voor het winkelend en bezoekend publiek, deels voor langparkeerders. Hiermee is de parkeerdruk op het centrum verlicht. In de zomer van 2011 is ten slotte de oude Sporthal afgebroken, zodat er nu een tijdelijke doorkijk bestaat vanuit de Oosterweg richting het Wijchens Meer.

Door deze veranderingen ontstaat er ruimte om de oostzijde van het centrum op termijn zorgvuldig aan te pakken en te verbeteren. Zo kan de

overgang van het winkelgebied naar de woonbebouwing aantrekkelijker gemaakt worden en kunnen ondersteunende functies toegevoegd worden (publieksgerichte dienstverlening en kleinschalige kantoren).

De grootste ingreep bij herinrichting van de Oostflank is de aanleg van een soort 'boulevard' tussen het Kasteel en het Wijchens Meer. Deze doorgang is aantrekkelijk voor fietsers en voetgangers omdat auto's, motoren en brommers hier worden geweerd.

Hoe de planontwikkeling voor de oostflank van het centrum gaat verlopen is vooralsnog onduidelijk. Ontwikkelingen in de toekomst zullen via een aparte ruimtelijke planprocedure mogelijk worden gemaakt.

De binnenhoven

In het centrumgebied liggen er achter de winkelstraten diverse binnenterreinen, die naast de functie van bedieningshoven, grotendeels zijn ingericht als parkeerterreinen. De belangrijkste in dit verband zijn de Dorsvlegel achter de Touwslagersbaan en het Aambeeld achter de Burchtstraat.

Met de aanleg van het doorgetrokken Laantje, met verkeer in twee richtingen naar de Meerdreef, heeft de Dorsvlegel een nagenoeg directe aantakking met de randwegen rond het centrum. Hiermee vormt de Meerdreef, met de Oud-Ravensteinseweg aan de westzijde en de Herenstraat aan de noordzijde, dan ook een van de belangrijke ontsluitingsroutes voor het gemotoriseerde verkeer naar het centrum. De Dorsvlegel kan overigens ook worden bereikt via de Oud-Ravensteinseweg vanaf de Hogeweg. De toegang vanaf de Oud-Ravensteinseweg via het Laantje is eenrichting voor het gemotoriseerde verkeer. De doorverbinding voor het gemotoriseerde verkeer richting Oosterweg is afgesloten. Vanaf de Elkerlyckweg loopt er over de Dorsvlegel een langzaamverkeersverbinding naar het Laantje ter plaatse van de Corderie.

Het binnenterrein heeft drie doorverbindingen voor het langzaam verkeer naar de Touwslagersbaan, waarvan een overdekt ter plaatse van de supermarkt op de hoek bij het Laantje (Corderie).

Aan de zuidzijde van het parkeerterrein ligt de berceau langs het kerkhof. Het karakteristieke laantje met gebogen linden, die het oude kerkepad vanaf het voormalige klooster naar de Sint Anthonius Abtkerk vormt, is een beschermd gemeentelijk monument.

De loods die nu nog op de Dorsvlegel is te vinden, herbergde tot voor enkele jaren een bodemsaneringsinstallatie. De sanering is reeds lang gerealiseerd en de loods wordt verplaatst naar een locatie buiten het centrum, om een nieuwe functie te krijgen.

Het Aambeeld ligt meer besloten in het centrumgebied en is uitsluitend bereikbaar voor het gemotoriseerde verkeer vanaf de Herenstraat (tweerichtingen). Vanaf het parkeerterrein zijn er drie doorgangen voor het langzaamverkeer naar het winkelgebied. Twee ervan komen uit op de Burchtstraat en een op de Spoorstraat.

De Vlaskam, tussen de Touwslagersbaan en de Burchtstraat, is te klein om als parkeerterrein te fungeren en doet dan ook voornamelijk dienst als achterontsluiting van de centrumvoorzieningen. Er is hier slechts een beperkt aantal parkeerplaatsen die voornamelijk dienen voor bewoners van bovenwoningen en de afhaalhoreca aan de achterzijde van het aan de Touwslagersbaan gesitueerde restaurant. De Vlaskam is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de Herenstraat – Burchtstraat en kent twee voetgangersverbindingen met het centrumgebied (beide naar de Touwslagersbaan), waarvan een als onderdoorgang is gerealiseerd.

De Poort vormt het parkeerterrein dat nagenoeg uitsluitend dienst doet voor de entree, de bediening en het parkeren van de hier gelegen supermarkt. De Poort is bereikbaar via de Herenstraat die aantakt op de randwegen rond het centrum.

Europaplein

Alhoewel niet als een specifiek binnenterrein aan te merken in het licht van bovenstaande, neemt het Europaplein een aparte plaats in. Voor de realisatie van de Marktpromenade was dit een wat afgelegen plein buiten het kernwinkelgebied met woningbouw en wat mengfuncties. Na de realisatie van de Marktpromenade en de bouwplannen oostelijk van het gemeentehuis heeft het Europaplein een centrumfunctie gekregen. Het plein dat feitelijk uit twee pleinen bestaat is ingericht voor parkeren, met name voor de hier gevestigde centrumfuncties, waaronder een supermarkt en de mengfuncties oostelijk van de Emilia van Nassastraat.

Het Europaplein is voor gemotoriseerd verkeer bereikbaar vanaf de Don Emanuelstraat en de Meester van Coothlaan (twee richtingen) en ook nog via de Emilia van Nassastraat. Voor voetgangers zijn er aanvullend verschillende doorsteken naar het plein. Natuurlijk via de winkelpassage, het Marktpad vanaf de Markt en langs en onder het gemeentehuis.

Martensterrein

Op het voormalige Martensterrein, gelegen tussen de Kasteellaan en de Lindenstraat, is een woningbouwplan gerealiseerd dat voorziet in een tweetal appartementengebouwen aan de Lindenstraat en een aantal patiowoningen op het middenterrein. De Lindenstraat ligt hoger dan de Kasteellaan en van het geaccidenteerde karakter van het terrein is in het ontwerp gebruik gemaakt. De beide appartementengebouwen voegen zich naar de bestaande bouwhoogten van de Lindenstraat. Vanuit de Kasteellaan is een doorgang gemaakt die de centrale hof van het gebied

ontsluit. Hier liggen de patiowoningen omheen gegroepeerd. Door het hoogteverschil heeft het centraal gelegen appartementengebouw van hieruit een forsere uitstraling. Bij de entree van de hof is aan de Kasteellaan een moderne villa gerealiseerd die past in het beoogde karakter van deze straat.

Omgeving Kasteel

Het kasteelterrein neemt binnen het centrum van Wijchen een markante plaats in. Het kasteel zelf oriënteert zich naar de Kasteellaan, waar via het voorterrein, de poort, het binnenterrein en de brug het kasteel kan worden bereikt. Het kasteelterrein is duidelijk onderdeel van het centrumgebied en manifesteert zich naar alle zijden rondom; primair natuurlijk aan de Kasteellaan aan de voorzijde en via de Spoorstraat aan de achterzijde. Maar ook rondom is de openheid van de kasteeltuin, via het aan de buitenzijde van de buitengracht gelegen Emilialaantje, kenmerkend. De rondom gelegen markante (waardevolle) bomenrijen langs de buitengracht, markeren het terrein. Aan de noordzijde zijn de bomen ook binnen het terrein aanwezig in de vorm van een bosje. Buiten de gracht, aan de noordzijde, vormt een parkje de verbinding met de Baron d'Oystraat. Het zuidelijk gelegen Sterrenbosch kan een extra verbindende schakel gaan vormen tussen het winkelgebied en de kasteeltuin als hieraan een openbaar karakter kan worden gegeven.

Binnen de kasteeltuin bevindt zich ook het voormalige, monumentale bouwhuis-koetshuis.

Het kasteel wordt voornamelijk gebruikt voor raadsvergaderingen en representatieve doeleinden en herbergt tevens een museum. De tuin wordt meermaas per jaar gebruikt voor evenementen, zoals een kunstmarkt, kasteelfeesten en een schaatsbaan in de winter.

Stationsplein en Molenberg

De omgeving van het Stationsplein zal als gevolg van de komst van de regionaal en het hiermee aan te leggen keerspoor, worden heringericht. Omdat deze ontwikkelingen zich nog in de ontwerpfase bevinden is het gebied rond het Stationsplein buiten het plangebied voor het centrum gelaten. Hiervoor zal een gepaste op de ontwikkelingen afgestemde planprocedure worden gevoerd.

De omgeving van de Molenberg heeft in het laatste decennium wat ontwikkelingen doorgemaakt. Er is een nieuwe brandweerkazerne gekomen, ingebed in aansluiting op de Molenberg. Hiermee is het oostelijk deel van de Baron d'Oystraat verkeerskundig heringericht tot langzaamverkeersverbinding. Ter plaatse van de locatie van de voormalige dansschool aan de Teersmortelweg is voorzien in de bouwmogelijkheid van een klein appartementencomplex met dienstverlening op de begane grond.

Van belang voor de Molenberg is de karakteristieke ligging van de molen op de opgehoogde stuifduin en natuurlijk de waarborg van het goed functioneren van de molen. De omgeving van de Molenberg is onderdeel van het aan te wijzen beschermde dorpsgezicht, waar ook de omgeving van het kasteel en de Kasteellaan deel uitmaken.

Beeldbepalende groengebieden

Het plangebied kent, naast markante bomenlanen en natuurlijk de groene inrichting rondom het verzorgingshuis St. Jozef en Huttenkamp, een aantal beeldbepalende groengebieden, die in de voorstaande paragrafen al de revue zijn gepasseerd. Aan de zuidzijde het recent heringerichte kloosterpark, dat met het verkrijgen van het openbare karakter een belangrijke functie vervult binnen het centrum. Aansluitend hieraan zijn de berceau ('t Laantje), de begraafplaatsen en de pastorietaan belangrijke aanvullende elementen aan deze zijde van het centrum.

Min of meer centraal in het gebied de eerder beschreven openbare kasteeltuin, met direct ten zuiden hiervan het niet openbare Sterrenbosch. Tenslotte aan de noordzijde de groene open ruimte van de molenberg.

2.3. Functionele structuur

Centrum - kernwinkelgebied

Midden in Wijchen ligt het kernwinkelgebied, dat wordt gevormd door de Touwslagersbaan, de Burchtstaat, de Spoorstraat (tot aan de Herenstraat), de Sterrebosweg, de Markt en de winkelpassage tussen het Europaplein en de Markt. Binnen dit gebied komt een mix voor van detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Dit komt ook in de bestemming 'Centrum' tot uitdrukking. Ook de supermarkt aan de Herenstraat/ De Poort en de bijgebouwen bij het kasteel zijn voorzien van deze bestemming.

Gemengde functies

Buiten het kernwinkelgebied, verspreid over de rest van het plangebied (behalve in het gebied Tienakker), komt ook functiemenging voor. Dienstverlening is binnen de bestemming 'Gemengd' overal toegestaan. Detailhandel, kantoren en horeca zijn specifiek aangeduid evenals wonen op de verdieping.

Met name de zuidwand van het Europaplein (oostelijk van de Emilia van Nassaustraat) en de nieuwbouw aan de Kasteellaan ten oosten van het gemeentehuis kennen een sterke concentratie aan dienstverlening. Op de verdiepingen wordt gewoond.

Op de hoek Kasteellaan en de Bronckhorstlaan wordt de dienstverlening voornamelijk uitgeoefend door de hier gevestigde bank en het makelaarskantoor in het voormalige café 'Het Witte Paard'. Mede uit

historisch oogpunt is hier nog steeds een café mogelijk. In het bankgebouw is tevens een kinderdagverblijf gevestigd.

Maatschappelijke voorzieningen

Buiten het kernwinkelgebied, verspreid over de rest van het plangebied, komen verschillende maatschappelijke functies voor. Het betreft ondermeer het gemeentehuis, de brandweerkazerne, het kasteel, de Sint Anthonius Abtkerk, de begraafplaatsen, een begrafenisondernemer, kinderdagverblijven, het Molenhuis, ouderenzorginstelling St. Jozef, de bibliotheek en het voormalige postkantoor en de Huttenkamp, thans leegstaand.

Voorts zijn er nog twee locaties binnen het plangebied waar op grond van het geldende bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, maar die nu (tijdelijk) zijn ingericht als parkeerterrein (Bronckhorstlaan en Oosterweg).

Horeca

Net buiten het kernwinkelgebied, bevinden zich twee solitair gelegen horecabedrijven. Een aan de Oude Klapstraat 10 in de voormalige boerderij, beter bekend als de voormalige woning van Fien Simons en de villa Sterrebosch aan de Kasteellaan 7. Beide panden zijn beschermde monumenten, respectievelijk rijks- en gemeentelijk monument.

Bedrijven

Naast de cultuurhistorische waarde van de molen heeft deze ook nog een bedrijfsfunctie, namelijk die van maalderij. Daarnaast komen er op nog twee andere locaties bedrijven voor. Het betreft een garagebedrijf op de hoek Oude Klapstraat – Hogeweg – Oud-Ravensteinseweg en het tankstation aan de Hogeweg.

Parken & grotere groengebieden

Verspreid over het plangebied komen verschillende grotere groengebieden voor. Het kloosterpark (Tienakker), het Sterrebosch, de kasteeltuin (met gracht) en de Molenberg. Ook de tuin bij de pastorie van de Sint Anthonius Abtkerk en de parkachtige setting van het verzorgingshuis St. Jozef en de Huttenkamp aan de Herenstraat zijn belangrijke, te behouden groenelementen, in het centrum van Wijchen. Daarnaast zijn de groenzones langs de randwegen, de Kasteellaan en de Meester van Coothlaan structuurbepalend voor de groenvoorzieningen.

Het monumentale bomenlaantje (ofwel berceau) langs het kerkhof van de Sint Antonius Abtkerk vormt wel een heel bijzonder element binnen de groenstructuur van het centrum.

Verkeer

Een deel van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen maakt onderdeel uit van het plangebied. Direct ten noorden van het plangebied ligt het station van Wijchen.

Over de gebiedsontsluitingswegen Stationslaan, Bronckhorstlaan - Meester van Coothlaan, Meerdreef en Hogeweg lopen verschillende buslijnen.

3. BELEIDSKADERS

In deze paragraaf worden de voor het plangebied relevante beleidskaders kort de ruimtelijk beschreven.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en

Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt noodzakelijk is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik, waarbij er meer vrijheid is voor regionale en gemeentelijke afwegingen.

Voor bestaand stedelijk gebied wordt gestreefd naar herstructurering en revitalisering, hetgeen tot uiting komt in het aandeel van het bouwprogramma voor wonen en werken dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Intensivering komt tot uiting in het aandeel van de uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

Voor het plangebied zijn de volgende thema's van toepassing:

Verstedelijking

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;

- binnen de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, mits 90 % van de woningen wordt gebouwd in de betaalbare huur en/of koopsector;
- binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de woningbouwcontour van de Stadsregio. Nieuwe woningen zijn conform artikel 3 van de RVG enkel toegestaan voor zover deze passen binnen het Kwalitatief Woonprogramma (Thans KWP3: 2010 - 2019) en de regio-opgaven.

Molenbiotoop

Binnen het plangebied is de 'De Oude Molen' gelegen, een ronde stenen beltmolen. De molen is gebouwd bovenop een natuurlijke heuvel 'De Molenberg' midden in het dorp. Het is het topje van een rivierduin, een zogeheten donk. Op de Molenberg zijn grafheuvels uit de IJzertijd (250 - 12 voor Chr.) en de Romeinse tijd teruggevonden. De jaren geleden gereconstrueerde twee graven uit genoemde perioden zijn later verwijderd omdat ze teveel te lijden hadden onder vandalisme.

In artikel 22 van de RVG is opgenomen dat in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen een molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting is toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Hierbij is het begrip 'molenbiotoop' gedefinieerd als 'de omgeving van een molen gelegen binnen een straal van 400 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen'.

De provincie Gelderland heeft in 2009 een onderzoek laten uitvoeren naar biotopen van molens in Gelderland, de "Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009", waarin ook de biotoop van De Oude Molen is onderzocht en hieruit blijkt dat de molenbiotoop op dit moment als 'aanvaardbaar' is aan te merken.

De bouwregels met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken zijn afgestemd op de algemeen gangbare molenbiotoopformule (www.molenbiotoop.nl), die voorheen opgenomen was in de inmiddels ingetrokken Gelderse Molenverordening.

De molenbiotoopformule luidt als volgt:

$$H(x) = X/n + c * z$$

waarin:

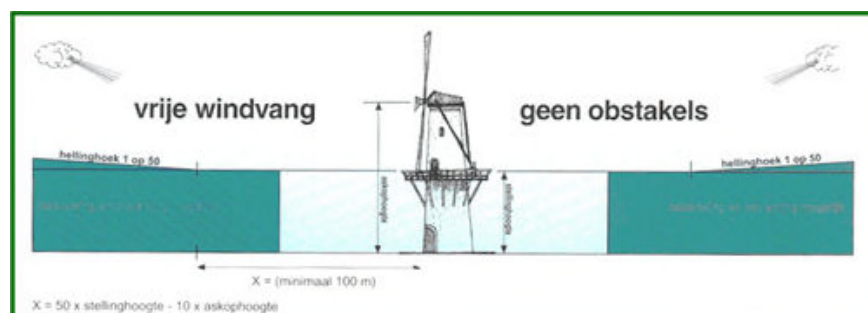
- $H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters). De toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen;
- X = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.
- c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2, zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95 %;
- z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Op basis van de informatie op basis van de Molenbiotoopinventarisatie Gelderland 2009 leidt het bovenstaande tot de volgende uitkomsten:

- n : het gebied rondom de molen is aan te merken als een gesloten gebied, dus de ruwheidscoëfficiënt is 50;
- c : constante = 0,2;
- z : de vlucht van de molen is 25,5 m, dus de halve lengte is 12,75 m. De Oude Molen staat daarnaast op een belt met een hoogte van 3,4 m. Dit betekent dat de askophoogte $12,75 + 3,4 = 16,15$ m is.

Binnen een afstand van 100 m vanaf het middelpunt van de molen mogen er zich geen obstakels bevinden met een bouwhoogte die hoger is dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. De maximale bouwhoogte wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd. Het maaiveld ter plaatse van de molen is 14,8 m +NAP.

Na 100 m loopt de maximaal toegestane bouwhoogte langzaam op tot maximaal: $400/50 + 0,2 * 16,15 = 11,23$ m bij een afstand van 400 m.



Omdat er op basis van dit bestemmingsplan geen uitbreiding plaatsvindt van de planologische mogelijkheden voor bouwen, heeft dit bestemmingsplan geen extra invloed op de molenbiotoop in vergelijking met de bestaande planologische situatie.

3.3. Regionaal beleid

De Stadsregio Arnhem-Nijmegen heeft in het Regionaal Plan de gemeenschappelijke beleidsambities vastgelegd tot 2020. Gestreefd wordt naar een hoogwaardige regionale ontwikkeling van de Stadsregio als geheel.

De Stadsregio wil zich verder ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers. In de woonconcessies is bepaald dat de steden ten minste 35 % van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector bouwen en de overige gemeenten, zoals Wijchen, 50 %.

Met de inwerkingtreding van de RVG zijn de woningbouwcontouren uit het regionaal plan hierin overgenomen. Het RVG is het beleidskader waaraan de provincie bestemmingsplannen toetst.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025, terwijl ook rekening is gehouden met inmiddels vastgesteld sectoraal beleid op diverse terreinen.

In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar ruim 41.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

(Zakelijke) dienstverlening in oost- en westflank van het centrum

De gemeente streeft naar bundeling van de zakelijke en publiekgerichte dienstverlening in de oost- en westflank van het centrum.

Opwaardering kernwinkelgebied in volle gang

De gemeente Wijchen wil hiermee het centrum een extra kwaliteitimpuls geven. Daarnaast is de visie van het kernwinkelgebied gericht op versterking en afronding van de centrale detailhandelstructuur.

Behoud en versterking buurtwinkelcentra

Door behoud en versterking van de buurtwinkelcentra blijft de kwaliteit van de voorzieningen op peil.

Combinatie winkels en horeca in kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied biedt plaats voor winkels en horeca om het gebied aantrekkelijk te houden.

Een nadere concretisering van de ambities uit de Structuurvisie vindt geen letterlijke doorvertaling in dit bestemmingsplan. De oostflank is buiten het plangebied gelegen en in de westflank wordt de planologisch geldende situatie bestemd in verband met het temporiseren van de voorgenomen ontwikkelingen. Te zijner tijd zullen eventueel nieuwe ontwikkelingen in een apart bestemmingsplan worden vastgelegd.

Centrumvisie Wijchen

De centrumvisie (2012) is een gemeentelijke beleidsvisie die handelt op structuren en hoofdlijnen, en gericht is op de middellange termijn (5 - 10 jaar). Daarbij kijkt de visie niet alleen vanuit de ruimtelijke invalshoek naar de ontwikkeling van het centrum, maar ook vanuit het functioneel perspectief. De visie bevat geen concrete bouwplannen, maar benoemt wel acties en uitvoeringsaspecten.

De aanleiding voor deze nieuwe centrumvisie is tweeledig:

- Enerzijds spelen een aantal autonome ontwikkelingen zoals de veranderingen op de winkelmarkt en het risico op leegstand;
- Daarnaast vormen specifiek Wijchense ontwikkelingen zoals de oprichting van de stichting Centrum Management Wijchen (CMW) en de visie van de raad om te komen tot een actualisatie van de kaderbrief centrum uit 2006 aanleiding tot deze visie.

In de centrumvisie zijn de volgende actiepunten benoemd om het centrum te versterken:

Functionele ontwikkeling

- Concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied en waar mogelijk faciliteren van uitbreiding en schaalvergroting in het kernwinkelgebied;
- Faciliteren van verbreding van het horeca-aanbod;
- Behoud van vestigingsmogelijkheden voor dienstverlening;
- Behoud mogelijkheid wonen boven winkels en hoogwaardig woonmilieu in schil. Nieuwe initiatieven goed afstemmen op behoefte en mogelijkheden van doelgroepen.

Ruimtelijke ontwikkeling

- Behoud en versterking van de markt als middelpunt van het centrum;
- Inzetten op optimale benutting en versterking van de radiaalstructuur en zorgdragen voor een aantrekkelijke routing;
- Herontwikkeling Woonzorgcentrum St. Jozef;
- Verbeteren aantrekkelijkheid, toegankelijkheid en beleefbaarheid kasteeltuin;
- Behoud gemeentekantoor en ontwikkeling gemeentewinkel;
- Ontwikkeling Oostflank en Westflank;
- Aanleggen wandel- winkelrondje;
- Verbeteren beeldkwaliteit en verdere opwaardering openbare ruimte.

Bereikbaarheid en parkeren

- Verbeteren langzaam verkeerroute Station – Centrum;
- Handhaving foutgeparkeerde fietsen;
- Verlening ontheffing van selectieve toegang;
- Niet overgaan tot invoering van betaald parkeren. Regulering via blauwe zone;
- Behoud voldoende parkeerplaatsen;
- Terughoudend zijn in het verlenen van ontheffing van de blauwe zone;
- Zorgdragen voor voldoende invalidenparkeerplaatsen bij evenementen;
- Voorzieningen voor elektrische auto's aanbrengen.

Beschermd dorpsgezicht

Binnen de dorpskern van Wijchen zijn de ensembles rondom het kasteel, De Oude Molen en de Kasteellaan (vanaf de villa Sterrebosch tot aan de Ringlaan) van zeer hoge stedenbouwkundige waarde als dragers van de historische identiteit van het dorp. Het is een fraai en sterk samenhangend gebied met een gaaf bewaard gebleven en duidelijk herkenbare ruimtelijke opbouw, die in hoge mate op een positieve wijze de ruimtelijke structuur van het dorp meebepaalt. Daarbij is het geheel van grotere betekenis dan louter de som der delen. Het deel van de Kasteellaan ten oosten van de Meidoornstraat valt overigens buiten het plangebied.

Hieronder is de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht weergegeven:



Overzicht begrenzing beschermd dorpsgezicht

In de toelichting op de aanvraag voor het beschermd dorpsgezicht (Gelders Genootschap – Sector cultuurhistorie, december 2009) is per ensemble de nadere typering van de waarden uitgewerkt als hulpmiddel bij de vertaalslag naar het ruimtelijke (kwaliteits)beleid in het algemeen en het beschermende bestemmingsplan in het bijzonder.

Kasteel e.o.

- het kasteel (Kasteellaan 15; rijksmonument) en de poort aan de buitenste gracht bij de Kasteellaan;
- het bouwhuis-koetshuis (Kasteellaan 11 - 15; gemeentelijk monument);
- de grachten, zowel om het kasteel als het kasteelterrein;
- de om het kasteelterrein gelegen (eiken)lanen en aangrenzende groenpercelen beplant met eiken (noordwestzijde) en eiken en linden (voorplein aan Kasteellaan);
- het resterende deel van het voormalige Sterrebos;
- villa Sterrebosch (Kasteellaan 7; gemeentelijk monument).

Molen e.o.

- de molen (rijksmonument);
- de situering van de molen op de rivierduin/molenbelt;
- het overwegend vrije zicht op de molen door het open karakter van de molenbelt (vrijwel onbebouwd en slechts beplant met enkele monumentale, solitaire bomen en boomgroepen).

Baron d'Osystaat, Spoorstraat, Teersmortelweg

- het bebouwingsbeeld aan de Baron d'Osystaat: vrijstaande woningen op relatief ruime kavels, waaronder een fraai ensemble van 4 woningen met steile kappen met de nok haaks op de Baron d'Osystaat;

- de voormalige boterfabriek/ smederij met woning en werkplaats op de hoek van de Baron d'Osystraat en Teersmortelweg (gemeentelijk monument);
- het pand Spoorstraat 57 - Herenstraat 42 als waardige visuele afsluiting aan de zuidwestzijde van de groenstrook tussen de gracht en de Spoorstraat.

Kasteellaan

Essentieel is dat de Kasteellaan herkenbaar blijft als een oude uitvalsweg met enige agrarische bebouwing die zich ontwikkeld heeft tot een monumentale laan (allee) met ook bebouwing voor de meer welgestelde bevolkingsgroepen. Daartoe zijn van belang:

- het rechtlijnige beloop;
- het brede, asymmetrische profiel met aan de zuidzijde een brede grasstrook met monumentale laanbeplanting (linden en kastanjes) en aan de noordzijde een smalle zone met bomen (thans voornamelijk acacia's);
- het bebouwingsbeeld, met enkele voormalige boerderijen met monumentale voorhuizen, een voormalig horeca-etablisement ('t Witte Paard) en voorts diverse woonhuizen en villa's op relatief ruime kavels, waaronder diverse gemeentelijke monumenten, alles in 1 of maximaal 2 bouwlagen en - afgezien van een enkele uitzondering - met kap.

Het beschermd dorpsgezicht (inclusief de waardevolle groenstructuren) is door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' op de verbeelding vastgelegd en voorzien van een passend beschermingsregime in de regels (zie hiervoor paragraaf 5.4). De beschrijving van het beschermde dorpsgezicht is als bijlage bij dit plan gevoegd.

Beeldkwaliteitplan Centrum Wijchen

De gemeenteraad heeft op 11 december 2008 het 'Beeldkwaliteitplan Centrum Wijchen' vastgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitplan is het introduceren van visuele rust en het versterken van het karakter ten behoeve van:

- de herkenbaarheid van het kernwinkelgebied;
- een goede presentatie van winkeliers en ondernemers;
- en de verbetering van de verblijfskwaliteit en de beleving.

Meer specifiek zijn uitgangspunten bepaald voor:

- de stedenbouwkundige opzet van het kernwinkelgebied (stedenbouwkundige ingrepen/ herontwikkelingslocaties);
- de gewenste architectuur van de gevels (herstellen samenhang architectuur);
- de soorten en maatvoering van de reclame-uitingen (regulering).

De stedenbouwkundige ingrepen en herontwikkelingslocaties waarvan de planvorming ver genoeg gevorderd is zullen in dit nieuwe bestemmingsplan voor het centrum van Wijchen worden verankerd.

De gewenste architectuur van gevels en de soorten en maatvoering van reclame-uitingen kunnen niet geregeld worden in een bestemmingsplan. De uitspraken over architectuur worden gekoppeld aan de 'Welstandsnota' van de gemeente Wijchen en de spelregels over reclame-uitingen zijn vastgelegd in een 'Nota reclamebeleid' voor het centrum.

Wijchen, Visie op de detailhandelsstructuur

In de detailhandelsvisie (oktober 2009) wordt ingegaan in op de vraag welke detailhandelsstructuur voor de gemeente Wijchen gewenst en haalbaar is en wat het perspectief en de positionering van de verschillende winkelcentra, waaronder het centrum van Wijchen, is.

Speerpunten functionele versterking

Het beleid richt zich op optimalisering van de lokale verzorgingsfunctie en versterking van onderscheidend vermogen en diversiteit. Er zijn voldoende kansen om tot een verdere kwalitatieve en functionele versterking te komen, door onder meer:

- Faciliteren uitbreiding en schaalvergroting bestaande winkels. Zeker in de modische branches zijn steeds meer formules die om een schaalsprong vragen, maar dit geldt ook voor andere branches (bijvoorbeeld drogisterijen en parfumerieën en sport & spel).
- Voldoende ruimte bieden voor versterking van het supermarktaanbod.
- Bestaande kwaliteiten verder uitbouwen door verdieping recreatieve branches.
- Verbreding van het aanbod met ontbrekende en ondervertegenwoordigde branches.
- Uitbreiding hoogwaardig of zelfs exclusief marktsegment, met name in de modische en aanverwante branches.
- Handhaven goede mix tussen landelijk opererende grootwinkel- en filiaalbedrijven en zelfstandige lokale ondernemers.
- Handhaven mix van detailhandel met andere centrumfuncties, zoals horeca, cultuur en dienstverlening.

Speerpunten ruimtelijke versterking

De functionele versterking gaat gepaard met een ruimtelijke versterking van Wijchen-centrum. Essentiële randvoorwaarde in de ruimtelijke versterking is dat gestreefd wordt naar behoud van de compactheid van het centrum en het creëren van een duidelijk voetgangerscircuit. Het beleid richt zich op volgende punten:

- Behoud compactheid van het centrum (concentratie c.q. clustering van winkels en andere voorzieningen zoals horeca en diensten).

- De Markt blijft het centrale punt van het centrum. Versterking verblijfswaarde (voornamelijk horeca, versterken gevelbeeld en uitstraling enkele winkels).
- Uitbreiding van winkelruimte dient vooral gericht te zijn op het gebied Sterrebosweg en de aansluiting op de Marktpromenade.
- Verplaatsing dienstverlenende bedrijven naar de Oostflank.
- Verbetering voetgangersrouting, winkelcircuit.
- Verbeteren verbinding Oude Klapstraat tussen Burchtstraat en de Touwslagersbaan.
- Schaalvergroting op de juiste, strategische plek faciliteren (centraal en aan de rand).
- Aandacht voor bewegwijzering van de belangrijkste entrees en verbindingpunten in het centrum.
- Een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van het centrum voor de bezoekers te voet, fiets, openbaar vervoer of de auto.
- Optimaliseren voetgangersverbinding station-centrum Wijchen.
- Het garanderen van voldoende parkeervoorzieningen op korte afstand van het winkelgebied.
- Vrije en ongehinderde toegankelijkheid van het centrum (ouderen, gehandicapten).
- Heldere inrichting openbare ruimte (inmiddels gerealiseerd).

Specifiek voor het gebied Sterrebosweg en omgeving:

- Zo veel mogelijk tweezijdige verwinkeling nastreven, met aandacht voor behoud zichtrelatie met het groen van het Sterrebosch.
- Inpassing een of enkele grotere winkelunits aan de Sterrebosweg om autonome trekkracht van het winkelgebied te versterken.
- Centraal aan de Sterrebosweg 'rustpunt' in de vorm van een centraal pleintje, zodanig dat er een sterke ruimtelijke relatie met het Kasteel en omliggend park ontstaat.
- Villa Sterrebosch moet een meer extroverte/ uitnodigende uitstraling krijgen.
- Realiseren winkelverbinding of -passage tussen Sterrebosweg en kop Marktpromenade (Europaplein).

Keuze ontwikkelingsrichting centrum

Wijchen heeft reeds een aantal bijzondere kenmerken die bij kunnen dragen aan de gewenste versterking van het winkelaanbod, zoals de compactheid van het centrum en het grote aandeel plaatselijke ondernemers met een bijzonder aanbod. De versterking van het winkelaanbod dient met name in Wijchen-centrum plaats te vinden en gericht te zijn op een vergroting van het onderscheidend vermogen van het aanbod en de diversiteit. Een belangrijke ontwikkeling daarin zijn de plannen voor dubbelzijdige bewinkeling van de Sterrebosweg. Dit biedt goede mogelijkheden de voetgangersrouting in het centrum sterk te verbeteren. Met name wanneer dat gecombineerd wordt met een directe

verbinding met de Marktpromenade en een verbinding tussen de Burchtstraat en de Touwslagersbaan.

Groenstructuurplan Wijchen 2008 - 2017

In april 2008 heeft de gemeenteraad het Groenstructuurplan Wijchen 2008 - 2017 vastgesteld.

Dit plan beschrijft de actuele groenstructuur en de gewenste ontwikkelingen in de komende tien jaar. Het groenstructuurplan schetst de kaders voor het beheer van de openbare ruimte, de regulering van het grondgebruik (gronduitgifte en vergunningverlening) en de planvorming bij (her-)inrichtingsopgaven en (bouw-)projecten.



Belangrijkste aandachtspunten in het beleid zijn:

- Verbetering van de samenhang tussen de verschillende groenelementen;
- Representatieve en herkenbare inrichting van de entrees naar het centrum;
- Versterking van beleving en gebruik van bijzondere groengebieden.

De hoofdgroenstructuur is vastgelegd in de bestemming 'Groen'. De overige groenvoorzieningen zijn mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer'.

Kadernota Geluid 2008

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidskwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven.

In principe zou men willen uitgaan van een uniforme plandrempel van 48 dB L_{den} voor wegverkeerslawaaï en van 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Ten aanzien van woningbouw zal geluid in de beginfase van de planvorming meegewogen dienen te worden. De gemeente Wijchen wil bij nieuwe woningbouw de voorkeursgrenswaarde hanteren en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen een hoge woonkwaliteit garanderen. Toepassing van een hoger geluidsniveau dan het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden.

Voor het plangebied zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van 10 jaar (2008 – 2018/ 30 oktober 2008 door de raad vastgesteld).

Wegencategorisering

Bij gebiedsontsluitingswegen is de primaire functie soms moeilijk te kiezen. Daarom zijn de gebiedsontsluitingswegen ingedeeld in 2 subcategorieën. Gebiedsontsluitingswegen A en B. Een gebiedsontsluitingsweg A heeft een duidelijke primaire verkeersfunctie. Gebiedsontsluitingswegen B hebben daarnaast ook een sterke verblijfsfunctie. Op gebiedsontsluitingswegen (50km/u) worden in principe géén snelheidsremmende maatregelen toegepast.

In de wegencategorisering zijn de Meerdreef, de Hogeweg en de Stationslaan aangeduid als gebiedsontsluitingswegen A. De Bronckhorstlaan - Meester van Coothlaan is aangeduid als gebiedsontsluitingsweg B. De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen.

Parkeren

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Er wordt naar gestreefd om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. Als spanning ontstaat tussen parkeren en de omgevingskwaliteiten wordt gestreefd naar gebouwde voorzieningen.

Parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn namelijk ongewenst.

- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

In de praktijk blijkt op piekmomenten een aanzienlijke parkeerdruk te bestaan (zeker op de donderdagochtend tijdens de markt). Er is echter geen sprake van een onaanvaardbaar tekort, maar meer van een feitelijk tekort op basis van de theoretische parkeerdruk.

In Wijchen wordt alle parkeerruimte gratis aangeboden. Rond het winkelcentrum wordt op (delen van) de grote parkeerterreinen met een parkeerschijf de maximale parkeerduur beperkt tot 2 uur.

Het werkelijke aantal parkeerplaatsen is geteld, waarbij onderscheid is gemaakt in langparkeerplaatsen en parkeerplaatsen in de blauwe zone. Binnen het centrumgebied zijn momenteel 1.500 openbare parkeerplaatsen aanwezig: 894 zijn langparkeerplaatsen, 606 zijn parkeerplaatsen in de blauwe zone.

Alle ontwikkelingen in het centrum nopen eveneens tot goede parkeeroplossingen voor fietsers om hun fiets veilig te stallen, met name bij belangrijke bestemmingen zoals het centrum, het station, scholen en zorgvoorzieningen. Met de herinrichting van het centrum is hier rekening mee gehouden en zijn stallingplaatsen voor fietsers bij de entrees naar het centrum en voorts verspreid door het centrum aangebracht.

Fietsen

De primaire en secundaire hoofdstructuren vormen het kernnet fiets van de gemeente; dat wil echter niet zeggen dat alle andere bestaande fietsvoorzieningen worden opgeheven. De bestaande fietsvoorzieningen blijven bestaan en worden beheerd. De Stationslaan, de Bronckhorstlaan - Meester van Coothlaan, de Meerdreef en de Hogeweg zijn aangeduid als primaire fietsroutes. Het meest westelijke deel van de Oud-Ravensteinseweg is aangeduid als secundaire fietsroute.

Openbaar vervoer

Als het om de bediening door het openbaar vervoer gaat is er in Wijchen een duidelijke tweedeling tussen de kern Wijchen enerzijds en de overige kernen en het buitengebied anderzijds. De kern Wijchen wordt bediend

door een stoptrein; per uur tweemaal richting Nijmegen en tweemaal richting 's-Hertogenbosch. Daarnaast zijn er 2 buslijnen die in tegengestelde richting eens per half uur dezelfde route rijden van en naar Nijmegen.

De gemeente is geen vervoersautoriteit in de regio, waarmee zij niet rechtstreeks invloed kan uitoefenen op eisen die worden gesteld aan de lijnvoering en de dienstregeling van het openbaar vervoer. De gemeente stelt zich wel ten doel lokaal en regionaal openbaar vervoer te stimuleren, maar dan door middel van het voorzien in de juiste randvoorwaarden, zoals busvriendelijke routes, goede haltes en haltevoorzieningen, adequate informatie, enzovoort. Daarnaast wil de gemeente de huidige voorzieningen in stand houden.



Openbaar vervoer
Afb. Centrumvisie

Waternota Wijchen & Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2011-2015

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Voorts beschikt de gemeente over een rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

Speelbeleid

In 2007 is het beleidsplan 'Buitenspelen in Wijchen' opgesteld. Het speelbeleid is gericht op kinderen van 0 tot 19 jaar. Uitgangspunt is dat bij onvoldoende informele speelruimte, er formele speelruimte gecreëerd zou moeten worden. Hierbij wordt uitgegaan van een reservering van 3% van de openbare ruimte voor spelen.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke speelplaatsen gesitueerd. Wel is er voldoende ruimte hiervoor en bieden de planregels ook de mogelijkheden hiertoe. Met de grote groene ruimten in het plangebied is er wel sprake van voldoende informele speelruimte.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieu

Bodem

Inzake het beleid met betrekking tot de kwaliteit van de bodem wordt voor grond onderscheidt in drie kwaliteiten of categorieën gemaakt:

- schone grond;
- licht verontreinigde grond;
- ernstig verontreinigde grond.

Het onderscheid tussen deze soorten grond (of grondkwaliteiten) wordt bepaald door de streef- en interventiewaarden. Streefwaarden geven het kwaliteitsniveau van de grond of bodem die voor alle mogelijke functies geschikt is. Interventiewaarden geven het kwaliteitsniveau van de grond of bodem aan waarbij sprake is van mogelijke risico's voor mensen, planten of dieren. Worden de interventiewaarden van één of meer stoffen overschreden, dan is de grond of bodem ernstig verontreinigd.

De algemene bodemkwaliteit is vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Uit deze kaart blijkt dat voor een deel van het gebied de streefwaarde voor PAK wordt overschreden.

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele toekomstige bebouwingsuitbreidingen, die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Voor het plangebied zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en

milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3 % criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

NIBM-grens kantoorlocatie, 3 % criterium:

- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Voor het plangebied zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn ter beperking van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg en de aard van de omgeving. De breedte van de zone dient daarom voor iedere situatie bepaald te worden. Het streven is erop gericht dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen van meer dan de voorkeurwaarde 48 dB.

Een uitzondering betreft wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/ uur. Voor deze wegen hoeft in principe geen zone te worden bepaald en wordt er van uitgegaan dat de wettelijke voorkeurwaarde wordt behaald. Een nadere akoestische toetsing ten behoeve van ruimtelijke plannen en/ of vergunningen is dan vanuit juridisch oogpunt niet nodig.

Voor het plangebied zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt deels binnen de geluidszone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen (200 m). Aangezien planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, hoeft geen toetsing plaats te vinden.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten. Daarnaast heeft de gemeente aanvullend een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld (d.d. 26 mei 2009).

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.(invloedsgebied).

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) van 4 augustus 2004 richtinggevend. In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en

provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Hierdoor is de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 komen te vervallen. Het Bevb sluit aan bij het Bevi.

De provinciale risicokaart informeert onder andere de inwoners van Gelderland over de risico's waarmee zij in hun leefomgeving kunnen worden geconfronteerd en hoe te handelen. Op de risicokaart is te zien dat in en rondom het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportassen en buisleidingen aanwezig zijn.

Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Voor het plangebied zijn planologisch gezien nieuwe ontwikkelingen voorzien, zodat er in dit verband geen toetsing hoeft plaats te vinden.

Molenbiotoop



De Oude Molen

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de molenbiotoop (vrijwaringszone van 400 m) van "De Oude Molen" te Wijchen. Voor het geldende bestemmingsplan is destijds een berekening gemaakt, waarvan de bestaande obstakels in de omgeving deel uit maakten.

De Oude Molen betreft een ronde stenen beltmolen uit 1799. Ten behoeve van het waarborgen van de windvang van deze molen is in het bestemmingsplan een directe beschermingsregeling opgenomen, die is afgestemd op de bepalingen uit de Molenverordening Gelderland en de bijbehorende Uitvoeringsregeling. Met het regelen van de molenbiotoop

wordt tevens voldaan aan het bepaalde in artikel 22 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

De bouwregels met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken zijn afgestemd op de regeling voor de molenbeschermingszone zoals opgenomen in het bestemmingsplan Noord-Wijchen.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de maximaal toegestane hoogte op basis van de molenbiotoop, indien blijkt dat door het bouwwerk de molenbiotoop niet wordt aangetast. Alvorens de vergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij een deskundige hieromtrent.

Naast het oprichten van bebouwing kan ook het aanleggen van opgaande beplanting leiden tot een verslechtering van de molenbiotoop. Daarom wordt, overeenkomstig de Gelderse molenverordening, een omgevingsvergunningstelsel opgenomen teneinde het planten van opgaande beplanting omgevingsvergunningplichtig te maken.

Omdat er op basis van dit bestemmingsplan geen uitbreiding plaatsvindt van de planologische mogelijkheden voor bouwen, heeft dit bestemmingsplan geen extra invloed op de molenbiotoop in vergelijking met de bestaande situatie.

4.2. Waterhuishouding

Algemeen

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en buitentoepassingverklaringen van beheersverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in de deelgebieden, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

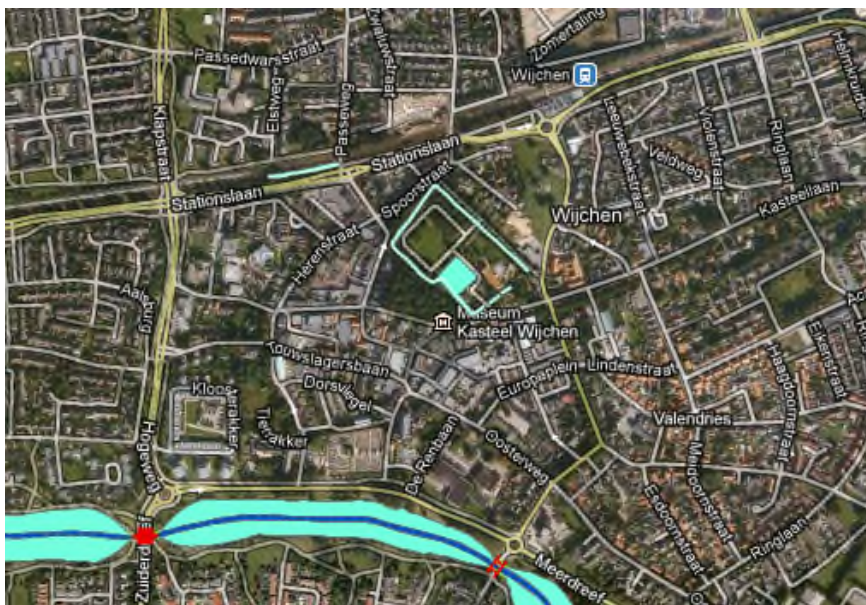
Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd op een rivierduin. Het maaiveld varieert in hoogte van ongeveer 7,8 m +NAP (Spoorstraat) tot ruim 18,0 m +NAP (Molenberg). De gemiddelde grondwaterstand ligt op 5,7 m +NAP (meest westelijk deel) tot 6,1 m +NAP (meest oostelijk deel). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich op 6,2 m +NAP (meest zuidwestelijk deel) tot 6,6 m +NAP (meest noordoostelijk deel). De grondwaterstroming is overwegend oost-westelijk gericht.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

In het plangebied komen geen A-watergangen voor. Wel bevindt er zich rondom het kasteel een gracht met grotere waterpartij. Dit betreft een C-watergang in beheer bij de gemeente. Deze werd vroeger gevoed door de Elst. Ten zuiden van het plangebied ligt het Wijchens Meer dat zowel de status van A-watergang (centrale strook) als van C-watergang (overig) heeft. De A-watergang is in beheer en onderhoud van het waterschap, de C-watergang van de gemeente.



Het plangebied is voorzien van een gemengd rioolstelsel. In de Meester van Coothlaan en de Dr. P. Franssenstraat wordt het hemelwater van de wegen gescheiden ingezameld en in de bodem geïnfiltreerd.

Ecosysteem

In het plangebied bevinden zich geen ecosystemen of een beschermingszone voor natte natuur.

Beleid Waterschap Rivierenland

Waterschap Rivierenland heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de

periode 2010 - 2015. Dit plan is op 17 februari 2010 goedgekeurd door de provincie en daarmee formeel in werking getreden. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkering, afvalwatertransport, afvalwaterzuivering, afwatering, inrichting en beheer (afval)waterketen waterkwantiteit en waterkwaliteit.

De doelen bij de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in het stedelijk gebied gericht als volgt gedefinieerd:

- Zorgen voor voldoende water in stedelijk gebied;
- Beperken schade door wateroverlast en watertekort in stedelijk gebied;
- Zorgen voor een goede chemische kwaliteit van het stedelijk water;
- Zorgen voor een goede ecologische waterkwaliteit in stedelijk water;
- Zorgen voor inzameling en transport van afvalwater;
- Zorgen voor zuivering van afvalwater;
- Zorgen voor ontwatering, verwerkingen afzet van zuiveringsslib;
- Werken aan doelmatigheid;
- Behoud van landschap, natuur en cultuurhistorie;
- Meewerken aan recreatief medegebruik.

Uitgangspunt van het waterbeleid is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, oppervlakte- en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan.

Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen. De waterhuishoudkundige gevolgen van uitbreidingen (nieuw stedelijk gebied) mogen niet worden afgewenteld op naastgelegen of stroomafwaarts gelegen gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwe stedelijke in- en uitbreidingen is dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke grondwaterstanden en –stromen in de omgeving niet wijzigen. Om grondwateroverlast in bestaand stedelijk gebied te beperken zet het waterschap in eerste instantie in op bouwkundige maatregelen. Pas als dit onvoldoende soelaas biedt komen drainerende of onttrekkende oplossingen in beeld.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie.

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

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De lozing van overstortwater vanuit de riolering op het oppervlaktewater van het waterschap is per 24 oktober 2012 geregeld in het Afvalwaterakkoord. De Wvo-vergunningen zijn hiermee komen te vervallen. Wel blijft de waterschapskeur op deze lozingen van toepassing.

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

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen de deelgebieden dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld natte kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In het geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet rekening worden gehouden met voorkomende grondwaterstanden. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

Afkoppeling en waterberging

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

Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is de aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en afvalwaterafvoer (DWA).

Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van een bouwplan > 500 m² (stedelijk gebied) of > 1.500 m² (landelijk gebied) is en het hemelwater wordt rechtstreeks op het oppervlaktewater of indirect (via de riolering) geloosd, dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden berekend (*zie Handreiking watertoets Waterschap Rivierenland*).

In het plangebied zijn planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Planologisch wordt alleen de bestaande situatie vastgelegd. Compenserende maatregelen zijn daarom niet nodig.

Waterkwaliteit

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

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

Natuurwaarden

In het plangebied of de directe omgeving zijn natuurwaarden aanwezig in het Sterrebosch en rondom Kasteel Wijchen.

De aanleg van open water is niet aan de orde.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door de toepassing van waterbesparende voorzieningen.

Beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Het afkoppelen van hemelwater van daken en wegen moet bij voorkeur zichtbaar gemaakt worden, bijvoorbeeld door de aanleg van kleine goten. Met de herinrichting van het centrumgebied is gebruik gemaakt van verholen goten die deel uitmaken van het lijnenspel van de centruminrichting.

Maatregelen

In het plangebied wordt slechts de bestaande situatie vastgelegd. Er treedt planologisch geen verandering op.

Bij de ver- of nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Het hemelwater, voor zover niet in de bodem geïnfiltreerd, wordt op het perceel geschieden van het afvalwater ingezameld en op de perceelgrens gescheiden aangeboden.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met Waterschap Rivierenland is volgens de beleidslijn van het waterschap in het kader van de watertoets verplicht indien de hoeveelheid verharding toeneemt met $> 500 \text{ m}^2$ in stedelijk gebied en $> 1.500 \text{ m}^2$ in landelijk gebied. In voorliggend geval is planologisch gezien geen sprake van een toename van het aantal vierkante meters verharding omdat de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. Nader overleg met het waterschap zal toch plaatsvinden in verband met de omvang van het gebied.

4.3. Flora & Fauna

Vogel- en/ of habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet. Deze is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

Aangezien planologisch gezien de bestaande situatie wordt vastgelegd, hoeft er in het kader van de Flora- en Faunawet geen nadere toets plaats te vinden. Indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor het Sterrenbosch vindt er een toets plaats in het kader van de Flora- en faunawet.

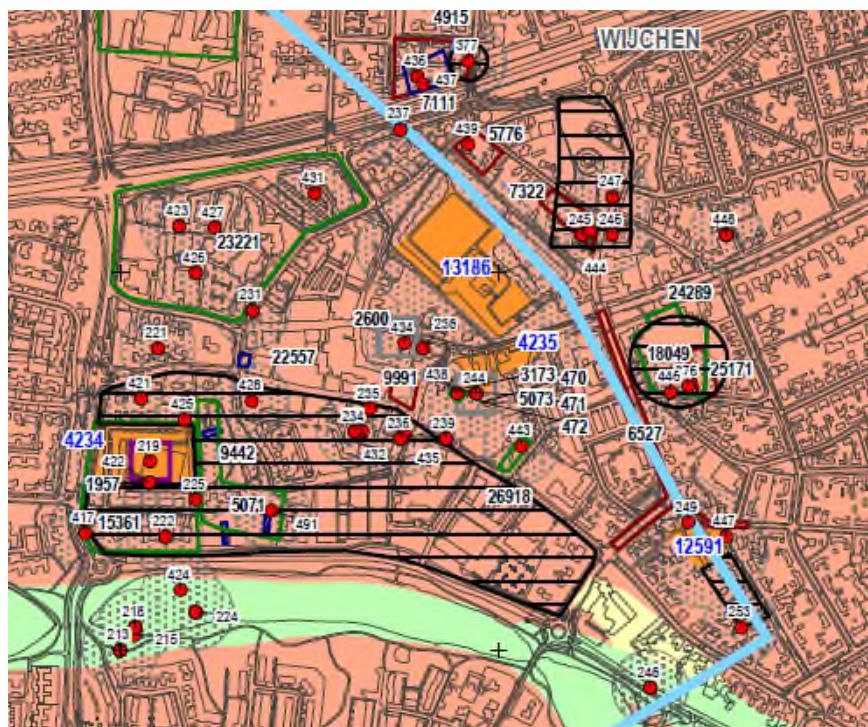
4.4. Cultureel erfgoed

Beschermde dorpsgezicht

Een deel van het plangebied is onderdeel van het aan te wijzen beschermde dorpsgezicht. De hier aanwezige te beschermen waarden zijn nader beschreven in paragraaf 3.4. Daarnaast is de beschrijving van het beschermde dorpsgezicht als bijlage bij dit plan gevoegd. Het bestemmingsplan bevat regels voor het beschermde dorpsgezicht.

Archeologie

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



Sinds 2002 heeft de gemeente Wijchen een eigen archeologische waarden- en verwachtingenkaart. In 2008 is deze kaart geactualiseerd. Deze kaart is de onderlegger voor het archeologiebeleid van de gemeente Wijchen en vormt het toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen. Hieronder is een uitsnede van de Archeologische beleidskaart opgenomen ter hoogte van het plangebied:

Het hele plangebied is aangewezen als een gebied met een 'hoge archeologische verwachting' of als 'AMK-terrein, beschermd met aandachtszone van 50 m' (Kasteel Wijchen e.o. en Tienakker). Het deel van het plangebied ten zuiden van de lijn Oud-Ravensteinseweg – Touwslagersbaan – Markt – Oosterweg en rond de Molenberg en het Martensterrein is tevens aangeduid als 'gemeentelijke vindplaatsen en woongronden (waardegebied)'.

Bescherming van archeologische waarden is juridisch planologisch geregeld via een stelsel van bouw- en aanlegregels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.5). Deze zijn gekoppeld aan de archeologische beleidskaart en de hierop voorkomende archeologische waarden en verwachtingen. Er wordt een onderscheid gemaakt in:

- waarde archeologie 1. Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd (AMK-terreinen) en de overige vindplaatsen die als punt op de plankaart zijn weergegeven. Voor beide wordt een straal van 50 m rondom als vindplaatsbegrenzing

gehanteerd. Ook betreft het gebieden met een hoge archeologische verwachting, waar geen archeologische waarden bekend zijn maar deze wel kunnen worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken.

- waarde archeologie 2. Dit zijn gebieden met een middelhoge archeologische verwachting, waar geen waarden bekend zijn maar deze wel kunnen worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken;
- waarde archeologie 3. Dit zijn gebieden met een lage archeologische verwachting.

Voor de gebieden met de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' en 'waarde archeologie 2' is het AMZ-beleid van de gemeente Wijchen gericht op het behouden van de huidige situatie ter bescherming van te verwachten en reeds bekende archeologische waarden. Voor deze gebieden geldt het volgende advies:

- streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van gebruik);
- bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden;
- bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig archeologisch onderzoek;
- streven naar inpassing van terreinen met archeologische status.

Voor gebieden met een lage verwachting (dubbelbestemming 'waarde archeologie 3') wordt niet gestreefd naar behoud in de huidige staat. Wel dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij planontwikkeling van een bepaalde omvang. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de planregels.

Archeologisch onderzoek

Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk is zal vergunningverlening pas plaatsvinden als er een archeologisch onderzoeksrapport is ingediend waarin is vastgesteld dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad (behoud in situ), dan wel waarin de archeologische waarden op een zorgvuldige manier zijn gedocumenteerd en vastgelegd (behoud ex situ).

Het is in alle gevallen aan de gemeente toegestaan om archeologische waarnemingen te verrichten ten tijde van de werkzaamheden. In de bepalingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, op basis van nieuwe inzichten, gebieden op te waarderen dan wel af te laten vallen/deselecteren.

Uitgangspunt van de wet is dat de verstoorder betaalt. De kosten van verplicht archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen komen in beginsel voor rekening van de aanvrager. Kosten van niet verplicht onderzoek komen voor rekening van de gemeente.

Cultuurhistorie

Het plangebied is geomorfologisch gelegen in het rivierlandschap van de Maas hoge terrasrestruggen en rivierduinen. De bodem bestaat voornamelijk uit podzolgronden.

Historisch geografisch is het gebied onderdeel van de bebouwde kom of de randen ervan die een sterke verandering hebben ondergaan. In de kom van Wijchen is een groot aantal archeologische vindplaatsen bekend en daarom ook archeologisch waardevol. In het plangebied ligt De Oude Molen, die in 1799 is gebouwd in opdracht van Jan Carel Osy, sinds 1771 bezitter van het kasteel te Wijchen en de daarbij horende goederen. Centraal in het centrum ligt het Kasteel Wijchen. Zowel het kasteel als de molen alsmede gronden aan de Kasteellaan, zijn onderdeel van een beschermd dorpsgezicht (zie paragraaf 3.4 onder de subkop 'Beschermd dorpsgezicht'). De Kasteellaan is een vermoedelijk Romeins wegtracé. De gemeente Wijchen is eigenaar van het kasteel en de molen.

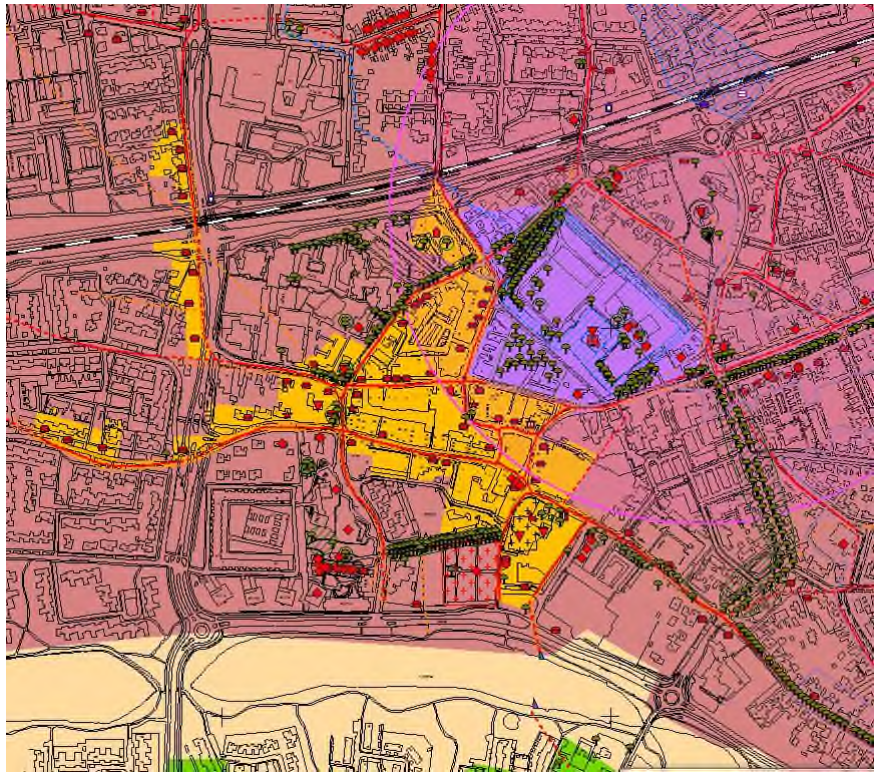
De provincie Gelderland heeft de gebieden die archeologisch van belang zijn nader gewaardeerd op basis van een aantal criteria (o.a. gaafheid, zichtbaarheid en verwachtingswaarde). Gebieden die hoog scoren zijn aangemerkt als parels en de gebieden die bovengemiddeld scoren als ruwe diamant.

Het plangebied is onderdeel van een uitgestrekt gebied met het kenmerk 'archeologische parel' onder ander vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde. Een deel van het plangebied is onderzocht en archeologisch vrijgegeven.

Cultuurhistorische waardekaart

Voor Wijchen wordt een cultuurhistorische opgesteld.

Onderstaand is een uitsnede van de bijbehorende kaart weergegeven.



De op de kaart aangegeven symbolen en kleuren zijn hieronder verklaard.

- bruine achtergrond: Droge kamptonginningen op rivierduin of dekzandrug;
- gele achtergrond: Historische kern
- paarse achtergrond: historische buitenplaats
- rode symbooltjes:
- huis: historische huislocatie 1832;
- kasteel: historische kasteellocatie;
- wiebertje: gemeentelijk monument
- driehoekje: rijksmonument
- roze cirkel: molenbiotoop [zie rapport voor formule betr. gewenste vrije ruimte]
- rode lijnen: weg, voor 1832 (onderbroken: verdwenen)
- oranje lijnen: pad, voor 1832 (onderbroken: verdwenen)
- blauwe lijnen: waterlopen, voor 1832 (onderbroken: verdwenen)
- blauwe vlakken: historische waterpartijen, merendeels verdwenen

Van het landschapstype 'droge kamptonginningen' is behalve plaatselijk het reliëf weinig meer waarneembaar. Van de overige aspecten worden met betrekking tot de historische kern de volgende onderdelen essentieel geacht in het kader van het bestemmingsplan:

- specifieke waarden historische buitenplaats Kasteel Wijchen (bebouwing, waterpartijen, groen) met begrenzing;
- historische wegenstructuur en pleinen
- groene gebieden ('pitten') in de kern, naast de kasteeltuin: pastoretuin, kloostertuin, langs Oud-Ravensteinseweg/ Oude Klapstraat, oever Wijchens Meer; en waar nog aanwezig groene 'achtererven';

- maximale bebouwingshoogte centrum in verband met de molenbiotoop;
- beperken mogelijkheden voor hoogbouw in centrumgebied in verband met het dorps karakter;
- waar mogelijk stimuleren 'dorps bouwstructuur', namelijk eenlaags-met-kap en plaatselijk (bijvoorbeeld Markt) tweelaags met kap;
- stimuleren groene en subtiele overgang van dorpskom naar directe omgeving (zoals omgeving Tienakker, omgeving De Renbaan) met vrijstaande bebouwing
- planologisch borgen beeldbepalende bebouwing, zijnde niet-monumenten.

In het bestemmingsplan is voor een groot deel al rekening gehouden met de hierboven genoemde aandachtspunten. De bouwvlakken in het centrum zijn nagenoeg overal strak rond de bebouwing getrokken. Hiermee wordt niet alleen de huidige situeringstructuur behouden maar wordt ook geen inbreuk gemaakt op het historische wegenverloop in het centrum. Het kasteel met tuin en gracht zijn opgenomen in de hiervoor passende bestemmingen, met als uitgangspunt de bestaande situatie en natuurlijk het historische karakter.

De belangrijke groenelementen in het plangebied, waarvan ook een aantal tuinen onderdeel uitmaakt, zijn vastgelegd in de groenbestemming. Hierin zijn ook de overige elementen van de hoofdgroenstructuur opgenomen.

De bouwhoogte in het centrum van Wijchen borduurt voort op de regeling uit het geldende bestemmingsplan. Op een aantal plaatsen is hoger gebouwd, maar is geen sprake van hoogbouw. Met name de toegangsstraten naar de Markt hebben hun historische karakter verloren. Op een enkele plek is hier het historische bebouwingsbeeld nog herkenbaar, maar verder is de invulling van de bebouwing afgestemd op het functionele karakter van het centrum waar een combinatie van centrumfuncties met wonen wordt nagestreefd.

Een uitzondering op dit beeld zijn nog altijd de Markt en de Spoorstraat (deel Kromme Elleboog) waar het historische karakter nog altijd bewaard is gebleven in de bebouwing en de parcellering. Waar nieuwbouw is verzeen is doorgaans hoger gebouwd, maar is wel rekening gehouden met de toepassing van variatie in goothoogte en kapvorm.

Het karakter van deze panden wordt in het bestemmingsplan veiliggesteld door het gedifferentieerd vastleggen van de maximale goot- en bouwhoogten. Daarnaast is de differentiatie in de kaprichting in het plan vastgelegd, ook voor een aantal nieuwere panden. Waar de differentiatie van kaprichting van toepassing is, dient ook te worden vastgehouden aan de bestaande parcellering. Hiermee blijft het

individuele karakter van de onderscheiden panden behouden.

Natuurlijk is de gevelbehandeling, het toepassen van reclame-uitingen en de vorm en toepassing van luifels niet te regelen in het bestemmingsplan. Dit betreft een toets in het kader van welstand en het reclamebeleid. Overigens is de toepassing van luifels gekoppeld aan de verlening van een omgevingsvergunning, waarbij voorwaarden worden gesteld aan de inpasbaarheid, niet aan de uiterlijke verschijningsvorm.

In het kader van de welstandbeoordeling is voor het centrum van Wijchen een beeldkwaliteitplan opgesteld (bijlage bij dit plan), waarin aanbevelingen worden gedaan voor niet alleen de Markt en Spoorstraat (deel Kromme Elleboog), maar ook voor de overige winkelstraten. Met het volgen van de aanbevelingen kan een aanvullende bijdrage worden geleverd aan het behoud van de karakteristiek van het centrum.

Monumenten

In het plangebied komen de volgende rijksmonumenten voor:

<i>Straat</i>	<i>Huisnr.</i>	<i>Soort gebouw</i>
Bronckhorstlaan 11	11	Ronde, bakstenen beltmolen 'De Oude Molen' (1799)
Kasteellaan	9	Kasteel Wijchen
Oosterweg	2	R.K. kerk
Oosterweg	4	Voormalige pastorie (herenhuis) bij R.K. kerk
Oude Klapstraat	10	Herenhuis
Oud-Ravensteinseweg	2	Herenhuis

Daarnaast komen in het plangebied de volgende gemeentelijke monumenten voor:

<i>Straat</i>	<i>Huisnr.</i>	<i>Soort gebouw</i>
Baron d'Osystraat	28	Voormalige smederij met werkplaats
De Renbaan	3 & 5	T-boerderij, nu kantoor (zie ook Oosterweg 6)
Elckerlycweg	1	Dorpswoning
Elckerlycweg	ongenummerd	Grafmonument Gomarius Mes (1849 – 1918), grafnr. 172
Herenstraat	7	Voormalig kerkgebouw 'De Huttenkamp'
Kasteellaan	7	Villa 'Sterrebosch'
Kasteellaan	11	Bouwhuis bij Kasteel Wijchen
Kasteellaan	13 & 15	Bouwhuis-Koetshuis bij Kasteel Wijchen
Kasteellaan	17	Woonhuis
Kasteellaan	23	Voormalig café 't Witte Paard
Kasteellaan	33	Woonhuis/ 1 ^e Boerenleenbank
Kasteellaan	40	Woonhuis

Kasteellaan	46	T-boerderij
Laantje	ongenummerd	Berceau (groenovergroeid wandelpad) 'Het Laantje'
Markt	17	Woonhuis
Markt	18	Winkel/ woonhuis
Markt	19	Voormalig café-restaurant, nu winkel
Oosterweg	6	T-boerderij, nu kantoor (zie ook De Renbaan 3 & 5)
Oud-Ravensteinseweg	3	Woonhuis
Oud-Ravensteinseweg	15	Voormalige burgemeesterswoning & prieeltje
Teersmortelweg	4 & 4A	Woonhuis (2 wooneenheden)
Tienakker	1	Kapel
Tienakker	2 t/m 7 & 45 t/m 47	Kloostergebouw 'De Tienakker'
Tienakker	48 t/m 50	Voormalige boerderij
Tienakker	ongenummerd	Voormalige kloostertuinen
Tienakker	ongenummerd	Gebedsgrot in kloostertuinen
Tienakker	ongenummerd	Zusterbegraafplaats & Heilig Hartbeeld

4.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met een deelgebied.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Beheersregeling in afstemming op huidige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatie van een aantal geldende bestemmingsplannen voor het centrumgebied. Deze plannen zijn genoemd in paragraaf 1.3 van deze toelichting. Voor wat betreft het plangebied is nagenoeg aangesloten bij de begrenzing van het centrumplan uit 1993 met dien verstande dat het stationsgebied en de gronden gelegen tussen de Meerdreef en de Oosterweg, waar voorheen de sporthal en een school stonden, niet zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor de locatie Meerdreef/Oosterweg is recent een plan gemaakt dat voorziet in de ontwikkeling van een deel van het zogenaamde oostflankgebied en voor de stationslocatie wordt een nog een plan ontwikkeld dat voorziet in de aanleg van het keerspoor en de hierbij behorende voorzieningen (o.a. parkeergarage).

De plantoelichting is afgestemd op recent beleid en voor zover ruimtelijk van belang, is een doorwerking hiervan vertaald in het juridisch plan.

Het juridische deel van het bestemmingsplan voor het centrum voorziet in een op het beheer gerichte regeling, die grotendeels is afgestemd op de vigerende situatie. Voorts is aangesloten bij de regeling uit recente plannen voor de omliggende (woon)gebieden. Daarnaast is het plan op onderdelen aangepast aan de feitelijke situatie en beleid. Als voorbeelden hiervan kunnen worden genoemd de hier en daar afwijkende maatvoering voor de centrumbebouwing, de specificering van winkelfuncties op verdiepingen en kelders, het vastleggen van waarden binnen het plangebied (archeologie, waardevolle bomen en monumenten). Daarnaast is specifiek een regeling opgenomen die verband houdt met de aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht voor een deel van de centrumgebied (rondom kasteel, molen en Kasteellaan). Deze regeling legt beperkingen op aan de bouwmogelijkheden binnen dit gebied, waarvan overigens wel kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Dit in afstemming met de cultuurhistorische en architectonische waarden. De in de verschillende bestemmingen opgenomen 'beschrijving in hoofdlijnen' is niet meer toepasbaar. Voor zover er een directe doorvertaling naar een ruimtelijk relevante planregeling mogelijk is, is dit toegepast.

In het kader van de afstemming met de recente standaarden voor ruimtelijke plannen (SVBP 2008) hebben vigerende bestemmingen in een aantal gevallen een andere naam gekregen.

De afwijkingen ten opzichte van de vigerende planregeling is hieronder in grote lijnen per bestemming weergegeven. Voor de volgorde is de bestemmingsbenaming uit het centrumplan uit 1993 gehanteerd.

Centrumdoeleinden

Nu geregeld binnen de bestemming 'Centrum'.

Bestaande voorzieningen op de verdiepingen of kelders zijn binnen de bestemming geregeld. De functie cultuur en ontspanning is toegevoegd aan de doeleindenomschrijving. Hieronder vallen onder andere de bioscoop en de dansschool, daarnaast zijn ateliers en musea toegestaan. Het kappenplan (bebouwing rond markt e.o) is vervangen door een gedetailleerde regeling, die per pand de maximale goot- en bouwhoogte regelt en de kapvorm vastlegt. Ook dient in overeenstemming met het vigerende plan te worden vastgehouden aan de parcellering. Voor de beschreven aspecten is een afwijkingsregeling opgenomen om, in afstemming met de architectonische en/of cultuurhistorische waarden hiervan af te wijken.

Voor de achterbebouwing (gebied achter de hoofdgebouwen) is geen bebouwingspercentage meer opgenomen en rondom het binnenterrein van de Vlaskam is de zone achterbebouwing (lagere goot- en bouwhoogte) komen te vervallen.

Woondoeleinden

Nu geregeld binnen de bestemming 'Wonen'.

Deze bestemming is afgestemd op de bestemmingsregeling voor de omliggende woongebieden, zoals deze zijn geregeld in recente bestemmingsplannen. Op de verbeelding zijn zowel maximale goot- en bouwhoogten opgenomen. Een klein bedrijfje gelegen binnen deze woonbestemming, is specifiek bestemd.

Dienstverlening

Nu geregeld binnen de bestemming 'Gemengd'.

De bestaande functies zijn bestemd. Een onderscheid is gemaakt tussen functies op de begane grond en functies die ook op de verdieping zijn toegestaan.

De oorspronkelijk binnen deze bestemming geregelde kinderopvang valt nu onder de bestemming 'Maatschappelijk', conform de SVBP.

Voor gronden binnen het beschermde dorpsgezicht geldt een aangepaste bebouwingsregeling.

De locatie dienstverlening, evenwijdig aan de Hogeweg ter hoogte van het benzinestation, is komen te vervallen. De bestaande functies zijn hier geregeld. Het horecabedrijf aan de hoek Oude Klapstraat / Herenstraat (Thuis Bij Fien) is specifiek bestemd. Een omzetting naar de bestemming 'Gemengd' is mogelijk

Via een wijzigingsbevoegdheid zijn andere binnen deze bestemming genoemde functies mogelijk, op locaties waar deze niet bij recht zijn toegestaan.

Maatschappelijke doeleinden

Nu geregeld binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

De molen op de molenberg is geregeld binnen de bestemming 'Bedrijf', omdat hier een maalderij is gevestigd en de grotere nutsvoorzieningen binnen de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' (SVBP).

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden omgezet naar de bestemming 'Gemengd' voor de functies kantoren, wonen en dienstverlening.

Voor gronden binnen het beschermde dorpsgezicht geldt een aangepaste bebouwingsregeling.

Het voormalige bouwhuis-koetshuis bij het kasteel en de hierbij behorende gronden zijn opgenomen in de bestemming 'Centrum'.

Verkeersdoeleinden en Verblijfsdoeleinden

Nu geregeld binnen de bestemming 'Verkeer'.

Aanvullend zijn hier evenementen, alsmede de warenmarkt, mogelijk.

De speelplaatsen en de hondenuitlaatterreinen zijn specifiek geregeld.

Via een afwijkingsregeling zijn jongerenontmoetingsplaatsen mogelijk.

De specifieke regeling voor de oostzijde van de Spoorstraat (tegen het Sterrenbosch) is komen te vervallen. Dit gebied is voor een groot deel al gerealiseerd.

Groenvoorzieningen

Nu geregeld binnen de bestemming 'Groen'.

De bestemming heeft betrekking op de structurele groenelementen.

Hieronder vallen ook de bermen met laanbeplantingen in de wegprofielen.

Binnen de groenbestemming zijn ook paden mogelijk. Een aantal belangrijke fiets- en voetpaden langs wegen vallen binnen deze bestemming. De situering van deze paden is overigens vrij.

Aanvullend zijn binnen de bestemming, evenals bij 'Verkeer' evenementen mogelijk.

De speelplaatsen en de hondenuitlaatterreinen zijn specifiek geregeld.

Op het voorterrein bij het kasteel (buiten de poort) mag ook worden geparkeerd.

Via een afwijkingsregeling kunnen jongerenontmoetingsplaatsen worden toegestaan.

Een wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in de algemene regels, maakt het mogelijk om hier een paviljoen met een terras te realiseren.

Spoorwegdoeleinden

Nu geregeld binnen de bestemming 'Verkeer – Railverkeer'.

Dit betreft de bestaande spoorweg, exclusief het stationsgebied. Hier wordt een apart bestemmingsplan voor gemaakt.

Beschermingszone windmolen

Nu geregeld binnen de algemene regels (SVBP 2008) overeenkomstig de provinciale regeling.

Archeologisch waardevol gebied

Deze bestemming is opgesplitst in een aantal deelbestemmingen, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde.

Voorschriften met betrekking tot behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen

De cultuurhistorische aspecten zijn op een andere wijze beschermd in het nieuwe plan en verweven met de diverse bestemmingen. Het beschermde dorpsgezicht is specifiek aangeduid evenals de monumenten in het plangebied.

In de volgende paragrafen wordt de regeling uit het nieuwe bestemmingsplan nader belicht.

5.2. Inleiding planregeling

Voor het juridisch plan is aangesloten bij de regeling van de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen, waarbij tevens een afstemming heeft plaatsgevonden met de meeste recente plannen voor bestaande woongebieden binnen de gemeente Wijchen.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en geeft regels voor gebouwen en andere bouwwerken, zowel in het kader van de realisatie als het beheer in de toekomst. Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een overwegend beheersgericht karakter, hetgeen inhoudt dat de regeling is afgestemd op het planologisch beheer van bestaande gebieden. Voor zover er binnen het plangebied nog ontwikkelingen mogelijk zijn biedt het plan hiervoor de mogelijkheid. Deze ontwikkelingen liggen grotendeels in het verlengde van de geldende planregeling uit het bestemmingsplan Centrum Wijchen 1993, alsmede bestemmingsplan Centrum Wijchen 1993 herziening I. Voor zover het aanvullende ontwikkelingen betreft, zijn deze mogelijk via

een afwijkingsregeling of wijzigingsbevoegdheid, waarvoor het plan een afwegingskader bevat.

In het plan is flexibiliteit ingebouwd, teneinde bepaalde ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor “het bevoegd gezag” (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige stedenbouwkundige waarden.

Digitaal plan

Met de plansystematiek sluit het plan aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM. Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Daarnaast is het bestemmingsplan opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Dit is een standaard die net als de standaard IMRO 2008 wordt voorgeschreven door de Regeling standaarden ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de eisen uit deze nieuwe wet. De nieuwe wet heeft vooral gevolgen voor de procedure van het bestemmingsplan. Belangrijkste wijziging hierbij is het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten. Dit betekent dat ná de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad direct de beroepsprocedure bij de Raad van State volgt.

Per 1 oktober 2010 is de Wabo in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze 2 wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding (voorheen: plankaart).

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen;
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.)¹ hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

5.3. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

Situering

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduiding “bouwvlak”. Het bouwvlak is bestemd voor gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Binnen de bestemming centrum is bepaald dat de gebouwen dienen te worden gesitueerd in de naar de weg gekeerde bouwgrens. Dit geldt specifiek voor de winkelstraten en niet de achterhoven.

Goot- en bouwhoogte

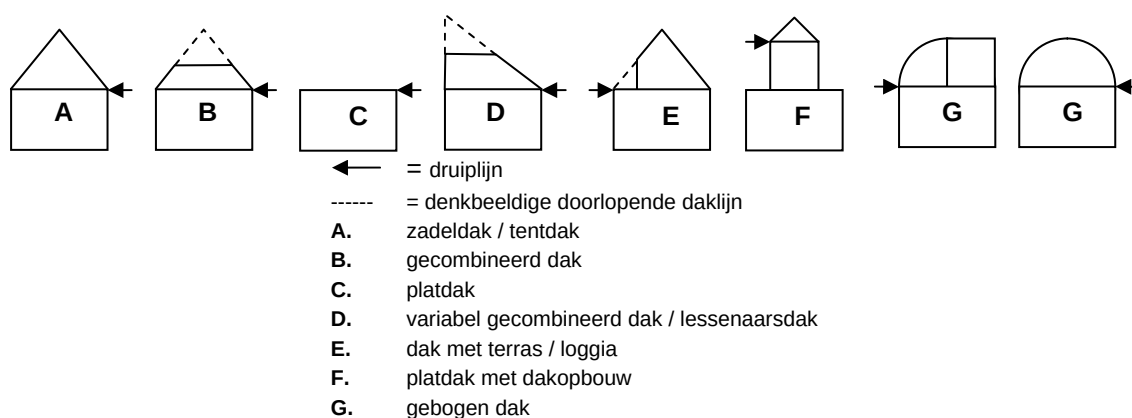
De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van (hoofd)gebouwen is op de verbeelding opgenomen door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”, maximale goothoogte of “maximale bouwhoogte”.

¹ De ondergrond betreft een momentopname en heeft geen enkele juridische bindende werking.

In een aantal situaties geldt de bestaande maatvoering, onder ander bij monumenten.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in de regels van de desbetreffende bestemming in de subparagraaf “bouwwerken, geen gebouwen zijnde”.

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



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

Bebouwingspercentage

In diverse bestemmingen is een bebouwingspercentage opgenomen binnen het bestemmingsvlak, teneinde te regelen dat een bouwvlak of een bouwperceel niet volledig wordt bebouwd. Door middel van het opnemen van een bouwvlak met een bebouwingspercentage wordt flexibiliteit in het bestemmingsplan gecreëerd, zodat bij nieuwe initiatieven niet direct een planherziening benodigd is.

Over welk gebied een bebouwingspercentage berekend moet worden hangt af van de formulering in de desbetreffende bestemming.

5.4. Cultuurhistorie

Het historisch deel van het centrum van Wijchen is op grond van artikel 16 van de Erfgoedverordening 2009 op 2 oktober 2009 voorlopig * aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht door Burgemeester en Wethouders. (*het is de bedoeling dat het bestemmingsplan met het dorpsgezicht (+ de beschrijving) gelijktijdig ter inzage gaan en worden vastgesteld).

De grondslag voor deze aanwijzing is het cultuurhistorisch onderzoek ‘Toelichting beschermd dorpsgezicht Wijchen’ dat is opgesteld door het

Gelders Genootschap, en dat als bijlage is opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

In deze toelichting zijn de cultuurhistorische waarden beschreven welke beschermd dienen te worden in het bestemmingsplan. Het doel van de aanwijzing is de karakteristieke en met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling van het gebied, kortom: behoud en herstel van de historische waarden.

Ten behoeve van de borging van deze historische waarden is in artikel 20 van de Erfgoedverordening opgenomen dat de gemeenteraad een bestemmingsplan vast moet stellen voor het beschermde dorpsgezicht, met inachtneming van het aanwijzingsbesluit. Aan deze verplichting wordt voldaan met het voorliggende bestemmingsplan.

De status van beschermd dorpsgezicht zorgt er voor dat het verboden is een bouwwerk te beschadigen of te vernielen (artikel 21 lid 1 Erfgoedverordening).

Daarnaast zijn de volgende (bouw)werkzaamheden in het beschermde dorpsgezicht vergunningplichtig:

Het is verboden in een beschermd gemeentelijk stads- of dorpsgezicht zonder een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders of in strijd met de bij zodanige vergunning gestelde voorschriften:

- a. bouwwerken te verstoren, te plaatsen, op te richten, af te breken, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;*
- b. bouwwerken te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het stads- of dorpsgezicht wordt ontsierd of in gevaar gebracht;*
- c. onroerende zaken, geen bouwwerk zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, wateren, bomen, erfscheidingen - niet zijnde een bouwwerk - te wijzigen.*

Regeling cultuurhistorie

In het kader van de bescherming van de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de toelichting, is door de gemeente tegen het licht gehouden welke bepalingen in het bestemmingsplan overlappen met andere wetgeving, zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (sloopvergunning monumenten en beschermd stadgezicht), de Monumentenwet (rijksmonumenten), de Erfgoedverordening (gemeentelijke monumenten en beschermd dorpsgezicht) en de Algemeen Plaatselijke Verordening (waardevolle bomen).

Voorkomen moet worden dat dubbele regelingen ontstaan die belastend zijn voor de burger omdat voor dezelfde activiteit meerdere vergunningen aangevraagd dienen te worden. Daarom is er bijvoorbeeld voor gekozen

om geen sloopvergunningstelsel op te nemen in het bestemmingsplan, aangezien dit al is geregeld in de Monumentenwet (voor rijksmonumenten) en de Erfgoedverordening (gemeentelijke monumenten en beschermd dorpsgezicht)

Een belangrijk uitgangspunt van de regeling is dat flexibiliteit wordt geboden waar dit direct mogelijk is zodat geen onnodige vergunningaanvragen gevraagd worden, zonder echter de bescherming van de cultuurhistorische waarden binnen het dorpsgezicht uit het oog te verliezen.

Voor de bebouwing aan de Markt en de Spoorstraat (deel Kromme Elleboog) is in het kader van het behoud van het karakteristieke bebouwingsbeeld gedifferentieerde maatvoering van toepassing en worden eisen gesteld aan de kaprichting van hoofdgebouwen. Daarnaast wordt vastgehouden aan de bestaande parcellering.

Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Op de verbeelding is het dorpsgezicht voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. Voor de gronden binnen deze dubbelbestemming geldt dat deze mede zijn bestemd voor het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht.

In de dubbelbestemming zijn geen nadere bouwregels opgenomen, deze zijn verwerkt in de onderliggende bestemmingen (Gemengd, Groen, Verkeer, Wonen e.d.).

Om geen bouwmogelijkheden te creëren die afbreuk doen aan het bestaande stedenbouwkundige / historische straatbeeld zijn de bouwvlakken van de hoofdgebouwen in de meeste gevallen strak om de bestaande bebouwing gelegd en is een goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen in bijna alle situaties vastgelegd op de bestaande maatvoering.

Dit betekent dat bij grotere bouwwerkzaamheden en functiewijzigingen in veel gevallen een binnenplanse omgevingsvergunning of een wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning is één van de voorwaarden dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

Algemene regelingen woonfunctie

Voor het plangebied geldt een aantal algemene regelingen met betrekking tot de woonfunctie. Dit heeft betrekking op aan huis verbonden beroepen en bedrijven en een regeling voor mantelzorgvoorzieningen.

Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven

In elke woning zijn onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen toegestaan. Tot de aan huis verbonden beroepen kunnen worden gerekend de functies die zich verenigen met de woonfunctie. Het aan huis verbonden beroep mag niet leiden tot overlast naar de omgeving toe. Het betreft doorgaans kantoorfuncties met een introvert en niet specifiek publieksgericht karakter. Omdat de bestemmingsplanregeling het beroep aan huis direct toestaat, vindt er geen nadere afweging plaats. In het al dan niet introverte en/of specifiek publieksgericht karakter van de activiteit is planologisch-juridisch geen nuance aan te brengen, als gevolg waarvan het direct toestaan van een aan huis verbonden beroep uitsluitend mogelijk is indien voldaan wordt aan de in het plan opgenomen definitie en aan de voorwaarden ten aanzien van het aan huis verbonden beroep binnen de bestemmingen. Dit betekent onder andere dat:

- de activiteit niet publieksgericht mag zijn (zie definitie);
- de activiteit zich slechts mag uitstrekken over een beperkte oppervlakte van de woning;
- er geen sprake mag zijn van vanaf de openbare weg zichtbare reclame-uitingen;
- de beroepsuitoefenaar tevens de bewoner is;
- er geen detailhandel is toegestaan (behoudens verkoop via internet);
- de activiteit niet mag leiden tot gebruik van extra parkeren in het openbaar gebied.

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (bijvoorbeeld parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip 'aan huis verbonden beroep', maar dienen te worden gerangschikt onder aan huis verbonden bedrijven. Ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en/of milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis verbonden bedrijf in een woning of een bijbehorend bijgebouw. Voor het aan huis verbonden bedrijf is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het verschil met het aan huis verbonden beroep zit hem hierin dat sprake is van een ruimtelijke impact in die zin dat de functie meer publieksgericht en verkeersaantrekkend is. Het gaat dan om bedrijvigheid waarvan het karakter is te kenmerken als kleinschalig, de functie wordt door de bewoner uitgeoefend. Gedacht kan worden aan persoonlijke dienstverlening waaronder kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste

etc. en ambachtelijke bedrijvigheid, medische/therapeutische dienstverlening, kunstzinnige activiteiten (ateliers) en bed en breakfast. Voor deze laatste functie is specifiek beleid ontwikkeld dat in het kader van de omgevingvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden getoetst. Detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Een uitzondering hierop vormen verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet. Voorts geldt ook voor aan huis verbonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat zo nodig voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De toegestane bedrijfsruimte is ondergeschikt aan de woonfunctie en heeft dezelfde omvang als die van het aan huis verbonden beroep. De activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn. Ook hier geldt dat vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

Ten aanzien van de genoemde handelsactiviteiten via het internet (zowel bij beroep als bij bedrijf aan huis) moet uitdrukkelijk worden vermeld dat dit niet mag leiden tot de levering en of verspreiding van goederen vanuit het betreffende perceel. Het begrip internet is nader gedefinieerd (geen showroom/verkoopruimte en geen uitstalling van en de mogelijkheid voor de afhaal van goederen).

Voor zover er sprake is van activiteiten die afwijken van de bepalingen ten aanzien van het aan huis verbonden beroep/bedrijf zal een aparte regeling deze activiteiten mogelijk dienen te maken. Een voorbeeld hiervan zijn de wat grotere kantoor- en praktijkruimten in het plangebied.

Mantelzorg

De bestemming wonen biedt in combinatie met de algemene gebruiksbepaling (paragraaf 'Algemene bepalingen') mogelijkheden voor mantelzorg. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld voor een bejaarde ouder of een gehandicapt kind te zorgen door middel van een directe zorgrelatie vanuit de woning.

De bestemming geeft een mogelijkheid aan het college om via een omgevingsvergunning, een afhankelijke woonruimte, in een (gedeelte van een) aan- of bijgebouw ten behoeve van de huisvesting uit een oogpunt van mantelzorg, toe te staan. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De maximale oppervlakte van een afhankelijke woonruimte bedraagt 75m².

De algemene gebruiksregels regelt wanneer van de omgevingsvergunning kan worden verleend. Als voorwaarden worden gesteld dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt

van mantelzorg en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

Noodzaak wordt geacht aanwezig te zijn als het bejaarde ouders betreft (> 70 jaar) of wanneer een medische verklaring van de huisarts van de zorgbehoevende wordt overgelegd waaruit een zorgbehoefte blijkt.

Zoveel mogelijk moet voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing op het perceel. De omgevingsvergunning kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (algemene gebruiksregels) maar kan ook worden gecombineerd met het bouwen voor mantelzorg, boven de op grond van de bestemmingsplanregeling toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen.

De oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kan worden overschreden met 25 m². Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden vergroot naar maximaal 75 m².

Voor zover het bestemmingsplan al voorziet in de bovengenoemde oppervlakte (reeds bestaand of al mogelijk op grond van de bestemmingsplanregeling) dient van deze mogelijkheid gebruik te worden gemaakt en is enkel een omgevingsvergunning met betrekking tot het gebruik noodzakelijk (gebruiksregels).

5.5. Bestemmingsregels

Indeling bestemmingsplanregels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd.

Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP2008 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen.

In hoofdstuk 2 is per bestemming - artikelsgewijs - een bestemmingsregeling opgenomen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna).

Voor zover de verbeelding tevens “aanduidingen” bevat, zijn deze juridisch relevant.

Het bestemmingsplan bevat de volgende (dubbel)bestemmingen:

Bedrijf

Binnen het centrum van Wijchen zijn enkele bedrijven aanwezig, deze zijn bestemd als ‘Bedrijf’.

De betreffende bedrijven zijn specifiek bestemd voor de bestaande functie. Dit zijn de maalderij in De Oude Molen, het verkooppunt motorbrandstoffen (zonder lpg) aan de Hogeweg en het hier gelegen garagebedrijf (ingang Oude Klapsstraat).

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de genoemde bedrijfsfuncties teneinde bedrijven toe te staan die naar aard, uitstraling, milieubelasting en ruimtelijke impact hiermee vergelijkbaar zijn. Er mag geen onevenredige inbreuk worden gemaakt op het woon- en leefmilieu van de omgeving.

Bedrijf - Nutsvoorziening

In het plangebied zijn diverse nutsvoorzieningen aanwezig, die zijn bestemd als ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ en voorzien van een bouwvlak. Dit betreft nutsvoorzieningen die zich duidelijk profileren en wat groter van omvang zijn. Het betreft in dit geval de telefooncentrale aan de Herenstraat en het trafohuis aan de Bronckhorstlaan. Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak is een nutsgebouw toegestaan met een hoogte die niet meer mag bedragen dan aangeduid.

Kleinere nutsvoorzieningen (trafo's e.d.) zijn opgenomen binnen de omliggende bestemmingen, doorgaans 'Groen' of 'Verkeer', maar ook 'Wonen'. Deze nutsvoorzieningen zijn niet specifiek aangeduid op de verbeelding.

Centrum

De bestemming "Centrum" is een verzamelbestemming waarbinnen vele functies zijn ondergebracht, die onderling ook uitwisselbaar zijn. Het bestemmingsplan maakt de volgende functies mogelijk:

- Detailhandel;
- Dienstverlening;
- Horeca;
- Kantoor;
- Maatschappelijk;
- Wonen;
- Cultuur en ontspanning.

In de bestemmingsregeling is voor sommige functies een nadere beperking opgenomen, bijvoorbeeld omdat de functie niet overal binnen het centrumgebied gewenst is. Zo geldt in algemene zin dat slechts bepaalde functies op de verdieping(en) van het hoofdgebouw zijn toegestaan, zoals kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Detailhandel, dienstverlening en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag, met dien verstande dat bestaande functies op de verdieping en in de kelder zijn aangeduid. Het college kan van het plan afwijken om dit ook elders toe te staan.

Waar ook op de begane grond de woonfunctie nog aanwezig is, is dit aangeduid op de verbeelding.

Voor luifels geldt dat de bestaande luifels binnen de bestemming zijn toegestaan. Voor het toestaan van nieuwe luifels is een omgevingsvergunning op grond van de algemene regels in dit bestemmingsplan vereist.

Voor de volgende functies geldt een bijzondere regeling.

Detailhandel

De detailhandelsbedrijven dienen zich te situeren naar de winkelstraten. In een paar gevallen gelden hierop uitzonderingen. Dit betreft onder andere de supermarkt aan de Herenstraat, die zijn entree aan De Poort heeft en een paar bedrijven die zijn gevestigd aan de binnenterreinen. Deze laatste zijn op de verbeelding aangeduid. Daarnaast is er nog het pand van de Kasteelhof dat zich naast de het kasteel bevindt en de centrumbestemming heeft gekregen.

Horeca

Uitgangspunt binnen deze bestemming is dat horecabedrijven uit horecacategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Dit houdt in dat binnen deze bestemming zowel kleine als middelzware horeca is toegestaan, zoals cafetaria's, lunchrooms, maar ook cafés, restaurants e.d.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalaccommodatie' is in aanvulling op het voorgaande ook zaalaccommodatie toegestaan.

Een overdekt terras is toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. Via een afwijkingsregel kan het bevoegd gezag op andere plekken overdekte terrassen toestaan. Onder overdekte terrassen worden verstaan rondom gesloten terrassen (serres), die overigens deels wel kunnen worden geopend. Deze terrassen worden specifiek aangeduid en zijn gesitueerd buiten het bouwvlak. Voor zover terrassen zijn gesitueerd binnen een bouwvlak behoeven deze niet te worden aangeduid. In de huidige situatie betreft het een overdekt terras op de Markt (nader aangeduid). Een terras dat deels onder de arcade langs de Oosterweg is gesitueerd, valt voor het overdekte deel binnen het bouwvlak.

Voorts zijn terrassen toegestaan binnen de bestemming 'Centrum'. Overige terrassen, die vallen binnen de bestemming 'Verkeer' zijn binnen die bestemming toegestaan aan de naar de openbare weg gekeerde zijde(n) van een horecabedrijf.

Het begrip horeca is nader gedefinieerd en onderscheidt 3 categorieën. Binnen het centrum zijn de volgende categorieën toegestaan:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 2: vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek.

Wonen

Wonen is niet toegestaan op de begane grond, omdat wonen op de benedenverdieping de levendigheid van het centrum kan aantasten. Voor bestaande woningen is een aanduiding 'wonen' opgenomen teneinde te regelen dat hier het bestaande gebruik kan worden voortgezet.

Cultuur en ontspanning

Binnen deze functie vallen onder andere de dansschool en de bioscoop, die inmiddels in het dorp aanwezig zijn. Daarnaast zijn er op grond van deze functie ook musea en ateliers toegestaan.

Aanvullende regeling

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van:

- de situering en afmetingen van bouwwerken;
- de nokrichting en kapvorm van gebouwen.

Gebruik

Specifieke gebruiksregels bepalen dat binnen de woning in beperkte omvang de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Hiervoor geldt de regeling zoals deze ook van toepassing is binnen de woonbestemming.

Afwijking van de regels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van:

- bouwen van de gevels achter bouwgrens;
- de voorgeschreven nokrichting en parcellering;
- de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage;
- het toestaan van detailhandel en horeca op de verdieping en in kelders;
- de maatvoering van gebouwen gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht.

Dit laatste is gedaan omdat hier de bestaande maatvoering is vastgelegd. Een verruiming in de maatvoering dient plaats te vinden in afweging met de cultuurhistorische waarden.

Gemengd

In het bestemmingsplan zijn diverse panden aanwezig waar op grond van het vigerende plan meerdere functies waren toegestaan. Deze panden zijn in dit plan ook als zodanig bestemd, namelijk als 'Gemengd'. Binnen alle bestemmingsvlakken is het uitoefenen van dienstverlening (zowel zakelijke als maatschappelijke dienstverlening) toegestaan. Daarnaast zijn voor bepaalde percelen naast dienstverlening ook andere functies toegestaan. Deze percelen zijn aangeduid als 'detailhandel', 'horeca' of 'kantoor'.

Detailhandel, dienstverlening en horeca zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' zijn kantoren ook op de verdieping toegestaan.

Voor luifels geldt dat de bestaande luifels binnen de bestemming zijn toegestaan. Voor het toestaan van nieuwe luifels is een omgevingsvergunning op grond van de algemene regels in dit bestemmingsplan vereist.

Voor de woonfunctie geldt dat deze per perceel specifiek is aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' geldt dat wonen zonder nadere beperkingen is toegestaan. In de bouwregels is voor deze percelen wel een specifieke bouwregeling opgenomen met betrekking tot de bouwdiepte van het hoofdgebouw en de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, teneinde te voorkomen dat het gehele bouwvlak wordt bebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – wonen op de verdieping' geldt dat wonen op de verdieping(en) is toegestaan.

Voor de bestaande bebouwing binnen het beschermde dorpsgezicht is uitgegaan van de bestaande maatvoering.

Aanvullende regeling

Gebruik

Specifieke gebruiksregels bepalen dat binnen de woning in beperkte omvang de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Hiervoor geldt de regeling zoals deze ook van toepassing is binnen de woonbestemming.

Afwijking van de regels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van het bouwen. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van:

- de voorgeschreven diepte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- de bestaande goot- en bouwhoogte binnen het beschermde dorpsgezicht.

Dit laatste is gedaan omdat hier de bestaande maatvoering is vastgelegd. Een verruiming in de maatvoering dient plaats te vinden in afweging met de cultuurhistorische waarden.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen teneinde andere functies in de vorm van wonen en kantoren toe te staan op niet als zodanig aangeduide locaties.

Aan de mogelijkheid voor wijziging zijn voorwaarden verbonden, waarbij de woonfunctie in ieder geval passend moet zijn binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en er moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals bepaald in de Wet geluidhinder.

Groen

De in het plangebied aanwezige groengebieden die door de gemeente zijn aangemerkt als structureel groen zijn bestemd tot "Groen". Tot het structureel groen behoren de grotere aaneengesloten groenvoorzieningen die bepalend zijn voor de groenstructuur van het plangebied als geheel, waaronder markante bomenlanen en overig groen langs belangrijke wegen in het plangebied, parken en de groene aders die langzaamverkeersverbindingen vormen.

De gronden binnen de bestemming zijn, naast plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, eveneens bestemd voor water, paden e.d., speelvoorzieningen, hondenuitlaatplaatsen, geluidwering en beeldende kunst, alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen en tuinen.

Binnen de bestemming zijn evenementen toegestaan.
Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan;
hondenuitlaatplaatsen zijn specifiek bestemd via een aanduiding op de verbeelding.

Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens te gebruiken voor parkeervoorzieningen. Dit betreft het terrein vóór het kasteel, waar incidenteel moet kunnen worden geparkeerd.

Aanvullende regeling

Afwijking van de regels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van het gebruik. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van de regels:

- om speelplaatsen groter dan 100 m² en hondenuitlaatplaatsen toe te staan op locaties in afwijking van de verbeelding.
- om jongerenontmoetingsplaatsen toe te staan.

Horeca

Horecabedrijven net buiten het centrum zijn bestemd als 'Horeca'. In het bestemmingsplan is voor horecabedrijven een onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 2: vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn uitsluitend horecabedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – zaalaccommodatie' is tevens een zaalaccommodatie toegestaan.

De bestaande maatvoering van gebouwen is vastgelegd. In het ene geval betreft een monument en in het andere geval een horecabedrijf dat is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht.

Voor het horecabedrijf binnen het beschermde dorpsgezicht kan een afwijkingsregel worden toegepast ten aanzien van de maatvoeringseis. Afstemming dient plaats te vinden met de architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening om de bestemming te wijzigen naar 'Gemengd'. De regels van deze bestemming worden hierbij van toepassing verklaard. In geval de wijziging betrekking heeft op de woonfunctie, moet dit passend zijn binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en moet er worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals bepaald in de Wet geluidhinder.

Maatschappelijk

De bestemming "maatschappelijk" is bedoeld voor alle maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. In de bestemmingsomschrijving is een algemene regeling opgenomen, die diverse voorzieningen toestaat. Door

deze algemene formulering is een uitwisseling van functies mogelijk binnen de bestemming.

Voor begraafplaatsen geldt echter in afwijking van het voorgaande dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' zijn toegestaan.

Naast de toegestane gebruikelijke parkeervoorzieningen ten behoeve van de aanwezige functies, is er op een aantal locaties de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Hier zijn tevens parkeerterreinen en verkeersvoorzieningen met een openbaar karakter toegestaan. Het betreft hier een aantal aangelegde openbare parkeervoorzieningen, waarvan het karakter in principe tijdelijk van aard is en afhankelijk van de verdere ontwikkelingen in het centrum.

Als bouwactiviteiten binnen de als zodanig aangeduide gebieden plaats gaan vinden, zullen er alternatieve parkeervoorzieningen moet worden gezocht om te kunnen blijven voldoen aan de parkeerbehoefte voor het centrum.

De bestaande maatvoering van nagenoeg alle gebouwen is vastgelegd, voor zover deze zijn gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht.

Afwijking van de regels

Afgeweken kan worden van de regels om buiten het buiten het bouwvlak kleine gebouwen toe te staan, zoals fietsenstallingen of materiaalbergingen. Voor gebouwen binnen het beschermde dorpsgezicht (bestaande maatvoering) kan een afwijkingsregel worden toegepast ten aanzien van de maatvoeringseis. Afstemming dient plaats te vinden met de architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen naar 'Gemengd' met betrekking tot de functies kantoren, wonen en dienstverlening. De regels van deze bestemming worden hierbij van toepassing verklaard. In geval de wijziging betrekking heeft op de woonfunctie, moet dit passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma en moet er worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals bepaald in de Wet geluidhinder.

Verkeer

Binnen deze bestemming zijn de verblijfsgebieden, waarbinnen zich tevens de verkeersafwikkeling binnen het plangebied plaatsvindt, geregeld. Naast wegen, voet- en fietspaden vallen hieronder eveneens parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, speelvoorzieningen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten alsmede tuinen, water(lopen) en beeldende kunstwerken,

nutsvoorzieningen, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals hemelwaterbergings- en infiltratievoorzieningen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Ook terrassen zijn toegestaan binnen deze bestemming, uitsluitend aan de naar de openbare weg gekeerde zijde van een horecabedrijf. Kleine speelvoorzieningen zijn rechtstreeks toegestaan; hondenuitlaatplaatsen zijn specifiek bestemd via een aanduiding op de verbeelding.

Binnen de bestemming zijn tevens evenementen toegestaan. Toegevoegd hieraan is de warenmarkt, die wekelijks op de markt wordt gehouden.

Waar dit is aangeduid is een standplaats voor ambulante handel mogelijk.

Garageboxen zijn specifiek aangeduid met de aanduiding 'garage'. De bouwhoogte van de garageboxen mag niet meer bedragen dan 3,0 m.

Aanvullende regeling

Afwijking van de regels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van het gebruik. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van de regels:

- Om overdekte terrassen toe te staan bij horecagelegenheden;
- om speelplaatsen groter dan 100 m² en hondenuitlaatplaatsen toe te staan op locaties in afwijking van de verbeelding;
- om jongerenontmoetingsplaatsen toe te staan.

Verkeer – Railverkeer

Het gedeelte van de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch dat in het plangebied is gelegen, is bestemd tot "Verkeer - Railverkeer". Ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, waaronder terreinafscheidingen, portalen, masten, geluidwering, schakelkasten en dergelijke zijn regels opgenomen.

Water

Binnen deze bestemming is het in het plangebied aanwezige water geregeld.

Wonen

De in het plangebied voorkomende woningen die niet vallen binnen de bestemming 'Centrum' en 'Gemengd' zijn geregeld binnen de bestemming 'Wonen'. Ook hier is aangesloten bij de regeling die is toegepast in de omliggende plangebieden.

Omdat in het plangebied diverse typen woningen voorkomen, is binnen de bestemming een nader onderscheid gemaakt in de woningcategorie vrijstaande woningen, twee-aan-een gebouwde woningen, aaneengebouwde woningen, gestapelde woningen (zowel naast als boven elkaar) en patiowoningen. Dit bebouwingsbeeld wordt gehandhaafd. Alleen met het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid kan hiervan worden afgeweken.

Het aantal woningen dat is toegestaan is beperkt tot het aantal dat reeds bestond op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerpplan. Daarmee is toevoeging van extra woningen uitgesloten, behoudens waar dit uitdrukkelijk is toegestaan.

De goot- en bouwhoogten zijn vastgelegd op de verbeelding, behoudens binnen het beschermde dorpsgezicht. Hier geldt de bestaande maatvoering. Via een afwijkingsregel is, in afstemming met de cultuurhistorische en architectonische waarden in het gebied, andere maatvoering mogelijk.

Hoofdgebouw, aan- en/of uitbouw, bijgebouw

Aan elke woning mogen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd. Ook vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De bouwregels van de bestemming 'Wonen' bieden hiervoor een vrij gedetailleerde regeling, die moet voorkomen dat stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan.

Allereerst wordt binnen de bestemming 'Wonen' een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Deze drie begrippen worden in artikel 1 van de regels omschreven. Het hoofdgebouw is het gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk is aan te merken. Het gaat met andere woorden om de hoofdmassa van de woning. Een aan- of uitbouw behoort niet tot het hoofdgebouw en wordt omschreven als: "een aan een woning aangebouwd gebouw, dat een voor bewoning bestemde uitbreiding van de woning vormt". Aan- en uitbouwen maken derhalve functioneel wel onderdeel uit van de woning, maar zijn bouwkundig als een uitbreiding daarvan te onderscheiden. Onder bijgebouwen ten slotte worden begrepen vrijstaande of aangebouwde gebouwen, die niet voor bewoning zijn bestemd, maar die wel een functionele eenheid met de woning vormen. Bedoeld worden vrijstaande of aangebouwde garages, berguimtes e.d.

Bouwregels

De bestemming bevat bouwregels voor hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Van belang is echter om tevens te wijzen op artikel 20, waaruit volgt dat wanneer bestaande afmetingen afwijken van datgene, wat is toegestaan op grond van het plan, die bestaande afmetingen als maximum dan wel minimum gelden.

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze in alle gevallen alleen binnen het bouwvlak zijn toegestaan en dat de voorgevel in de voorgevelrooilijn moet worden gesitueerd en zelfs voor een deel hierin moet worden gebouwd. Voor de in het plan onderscheiden woningcategorieën is de maximale breedte van de voorgevel bepaald.

Daarnaast is voor hoofdgebouwen de horizontale diepte (afstand tussen voor- en achtergevel) gemeten vanaf de voorgevelrooilijn gefixeerd op de achtergevelrooilijn. De achtergevelrooilijn betreft in dit geval de denkbeeldige lijn of het verlengde daarvan in de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw. Als het oorspronkelijke hoofdgebouw kan worden aangemerkt het hoofdgebouw zoals dit in eerste instantie is gebouwd. Aan de hand van de destijds verleende bouwvergunning kan dat veelal worden bepaald.

De dakhelling alsmede een afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel zijn vastgelegd. De goot- en de (nok)hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Met de maatvoerings- en de situeringseisen zijn de locatie en afmetingen van hoofdgebouwen gefixeerd.

Aan- en uitbouwen zijn zowel voor de voorgevelrooilijn (en dus buiten het bouwvlak) als achter de voorgevelrooilijn toegestaan. Vóór de voorgevelrooilijn gaat het echter uitsluitend om kleine aan- en uitbouwen in de vorm van erkers of daarmee gelijk te stellen uitbouwen. Daarnaast is er een carport-regeling opgenomen en een regeling voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, met nader in de regels omschreven maatvoeringseisen.

Aanvullende regeling

Afwijking van de regels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van de in het plan opgenomen regels ten aanzien van bouwen. Aan het verlenen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden.

Afgeweken kan worden van de regels voor:

- het vergroten van de diepte van het hoofdgebouw;
- bouwen buiten het bouwvlak;
- een andere dakhelling;

- het verhogen van de goot- en de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- het vergroten van de oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen;
- de bestaande goot- en bouwhoogte binnen het beschermde dorpsgezicht.

Dit laatste is gedaan omdat hier de bestaande maatvoering is vastgelegd. Een verruiming in de maatvoering dient plaats te vinden in afweging met de cultuurhistorische waarden.

Waarde – Archeologie 1, 2 en 3 (dubbelbestemming)

Met de inhoud van de archeologische bestemming is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen en de in het verleden reeds uitgevoerde onderzoeken, zijn gebieden gewaardeerd op hun archeologische verwachtingswaarde. Via een dubbelbestemming worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd.

Afhankelijk van de toegekende archeologische verwachtingswaarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt dat bij bodemverstorende activiteiten vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen.

Bij gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', zijn deze bepalingen van toepassing bij bodemverstoringen boven een oppervlakte van 120 m² en bij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' boven een oppervlakte van 1000 m².

Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen of af te waarden als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

In paragraaf 4.4 van deze toelichting is nader ingegaan op de afwegingen met betrekking tot de onderscheiden archeologische bestemmingen.

Waarde – Beschermde dorpsgezicht

Zie paragraaf 5.4 voor een toelichting op deze bestemming.

Waarde – Waardevolle boom

In de kern komen waardevolle bomen voor die beschermd dienen te worden. Hiervoor is door de gemeente een kaart opgesteld met de begrenzing van deze waardevolle bomen, deze kaart is voor het bestemmingsplan vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle boom'.

Binnen deze dubbelbestemming zijn de volgende werken of werkzaamheden vergunningplichtig:

- a. de aanleg van verhardingen of halfverhardingen ter plaatse van de kroonprojectie van de waardevolle boom;
- b. het ophogen, afgraven, en het egaliseren van de gronden ter plaatse van de kroonprojectie van de waardevolle boom.

Werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer zijn niet vergunningplichtig.

Het kappen van de waardevolle bomen is niet gekoppeld aan een omgevingsvergunning in dit bestemmingsplan, aangezien hiervoor al een regeling is opgenomen in artikel 4.11 APV van Wijchen. Op basis van dit artikel kan ook een herplantplicht worden opgelegd na de kap van een waardevolle boom.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op meer dan één bestemming en soms op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen die toestaat dat ondergeschikte bouwdelen de bouw- of bestemmingsgrenzen, dan wel de bouwhoogte mogen overschrijden. Deze overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 0,5 m.

Tevens is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen. Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan onder bovengrondse gebouwen, met dien verstande dat waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m² ondergronds mag worden gebouwd in

aansluiting op het voorgaande. De verticale diepte mag maximaal 5,0 m onder de begane grondvloerlaag bedragen.

Voor een parkeergarage geldt dat deze is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Voorts mag binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer' ondergronds worden gebouwd ten behoeve van de waterhuishouding (o.a. bergebezinkbasins).

Luifels mogen worden gerealiseerd op een afstand van 1,5 m uit de gebouwen gelegen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd'. In de nadere afweging voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn aanvullende voorwaarden genoemd.

Voor gebouwen en bouwwerken die legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen dat deze in de bestaande maatvoering zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor seksinrichtingen en stort/opslagplaats voor grond en afval (behoudens een stort/opslagplaats voor normaal gebruik, bijvoorbeeld in het kader van de bedrijfsvoering).

Ook is in dit artikel een regeling opgenomen voor het gebruik van een woning ten behoeve van een beroep aan huis. Aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn in de regels toegestaan overeenkomstig het eerder in dit hoofdstuk beschreven beleid. Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan in de doeleindenomschrijving; aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten alleen met een omgevingsvergunning, vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de publieksaantrekkende werking.

Algemene aanduidingsregels

Molenbiotoop

Ten behoeve van het waarborgen van de windvang van de molen is in het bestemmingsplan een directe beschermingsregeling opgenomen, die is afgestemd op de algemeen gangbare formule om molenbiotopen te berekenen, zoals deze voorheen was opgenomen in de Gelderse Molenverordening. Met het regelen van de molenbiotoop wordt tevens voldaan aan het bepaalde in artikel 22 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Voor uitleg over de biotoopformule wordt verwezen naar paragraaf 3.2 onder de kop 'Ruimtelijke Verordening Gelderland'.

In de regels wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied tot 100 m van de molen en het gebied daarbuiten. De maximale bouwhoogte tot 100 m vanaf de molen bedraagt de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Vanaf 100 m loopt de maximaal toegestane bouwhoogte langzaam op, en wordt de hoogte berekend aan de hand van de biotoopformule.

De maximale bouwhoogte zoals bedoeld wordt gerelateerd aan de begane grond van de molen. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient de afstand van het maaiveld tot het onderste punt van de verticaal staande wiek in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de maximaal toegestane hoogte op basis van de molenbiotoop, indien blijkt dat door het bouwwerk de molenbiotoop niet wordt aangetast. Alvorens de vergunning te verlenen wordt advies ingewonnen bij een deskundige hieromtrent.

Naast het oprichten van bebouwing kan ook het aanleggen van opgaande beplanting leiden tot een verslechtering van de molenbiotoop. Daarom wordt, overeenkomstig de molenverordening, een omgevingsvergunningstelsel opgenomen teneinde het planten van opgaande beplanting omgevingsvergunningplichtig te maken. (zie ook paragraaf 3.2)

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 %, een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van nutsvoorzieningen, alsmede een afwijkingsmogelijkheid voor een nokverhoging of het verhogen van de goothoogte van een gebouw.

Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn alleen mogelijk met een omgevingsvergunning. Dit vanwege de voor deze bedrijven doorgaans noodzakelijke milieutoets en de mogelijke publieksaantrekkende werking. Op de beleidsregel is eerder in dit hoofdstuk nader ingegaan.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte toestaan. Ook ten aanzien van deze beleidsregel is eerder in dit hoofdstuk nader ingegaan.

Algemene wijzigingsregels

Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Groen' voor een deel van het Sterrenbos de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. Binnen dit aanduidingsvlak kunnen burgemeester en wethouders het plan

wijzigen teneinde een horecapaviljoen toe te staan met uitsluitend horeca uit categorie 1, met een bijbehorend terras. De oppervlakte van het paviljoen mag niet meer bedragen dan 200 m² en de bouwhoogte niet meer dan 5,0 m. Alvorens de gronden te wijzigen zal wel onderzocht dienen te worden of de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande en de reeds vigerende situatie vastgelegd. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Voor de wettelijk verplichte actualisatie van dit bestemmingsplan zijn middelen in de gemeentelijke begroting opgenomen.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1. Overleg

In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Omdat het plan voornamelijk een actualisering is van het geldende bestemmingsplan voor het centrum en voorts de bestaande situatie wordt vastgelegd acht de gemeente vooroverleg niet steeds noodzakelijk.

7.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.