

**Ruimtelijke Onderbouwing van
De Tandheelkundige praktijk 't Slotje
Gemeente Wijchen
maart 2014**



In opdracht van	O.J.C. van Vlijmen
Opgesteld door	Stedenbouwkundig Bureau ANL
Projectnummer	2013017
Documentnaam	Ruimtelijke Onderbouwing van de Tandheelkundige praktijk 't Slotje
Datum	7 maart 2014

INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

I.1. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

II. VERBEELDING



I. TOELICHTING

II. VERBEELDING



I. Toelichting

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Het geldige bestemmingsplan	7
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	8
1.5	Totstandkoming van de ruimtelijke onderbouwing	8
1.6	Leeswijzer	9
2.	Inventarisatie	10
2.1	Inleiding	10
2.2	Historie	10
2.3	Ruimtelijke Structuur	11
2.4	Beleidskader	14
3.	Planbeschrijving	19
3.1	Projectbeschrijving	19
4.	Omgevingsaspecten	24
4.1	Milieuzonering	24
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Bodemkwaliteit	28
4.6	Flora en Fauna	29
4.7	Duurzaamheid	31
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	32
4.9	Waterparagraaf	34
5.	Uitvoerbaarheid	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
5.2	Procedure	37

II. Verbeelding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door een particuliere initiatiefnemer is het plan opgevat om op de locatie 't Slotje, op het perceel met nummer 1775, een tandheelkundige praktijk op te richten.

Dit initiatief is in strijd met het vigerend bestemmingsplan Huurlingsedam fase 1, aangezien de locatie in het bestemmingsplan is bestemd tot *Wonen*. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijchen heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het plan en is bereid de daarvoor benodigde ruimtelijke procedure op te starten. Als te voeren procedure is gekozen voor een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; projectafwijkingsbesluit. Hiermee kan de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan worden weggenomen.

Nu het initiatief in strijd is met het vigerend bestemmingsplan Huurlingsedam fase 1, is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waarin de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het initiatief wordt verwoord.

Met deze functiewijziging van wonen naar de tandheelkundige praktijk worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het faciliteren van de medische voorzieningen, aanvullend op de bestaande voorzieningen voor de Huurlingsedam fase 1 en omgeving.
- Bijdragen aan het verhogen van het draagvlak voor de voorzieningen als maatstaf voor het bestaan van wijk Huurlingsedam fase 1.

Tevens laat deze ruimtelijke onderbouwing zien dat deze functiewijziging zowel een functionele als een ruimtelijke positieve bijdrage levert aan de wijk Huurlingsedam fase 1 en omgeving.

1.2 Ligging Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Wijchen ten zuidoosten van de kern Wijchen en aan het meest noordwestelijke gedeelte van de locatie Huurlingsedam fase 1.



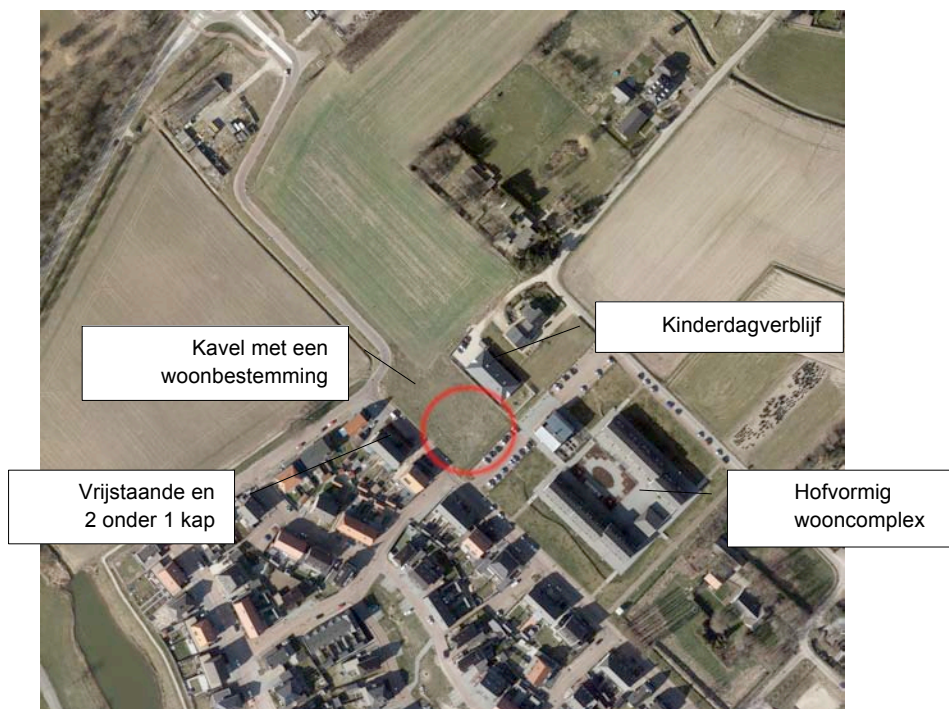
Afbeelding 1. Het plangebied Tandheelkundige praktijk 't Slotje





Afbeelding 2. Het plangebied ten opzichte van Wijchen

Het plangebied is onderdeel van de ontwikkellocatie Huurlingsedam fase 1 waar de meeste deelgebieden nog gebouwd moeten worden. Het ligt aan de woonstraat 't Slotje, dichtbij de wijkontsluitingsweg Zuiderdreef. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door het kinderdagverblijf. De oostzijde is begrensd door een hofvormig wooncomplex. Aan de zuidzijde van het plangebied liggen vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen met een dorpsuitstraling. Direct aan de westzijde van het plangebied ligt een lege kavel met een woonbestemming.



Afbeelding 3. Begrenzing van het plangebied



1.3 Het geldige bestemmingsplan

Het plangebied is gesitueerd op het perceel met nummer 1775, sectie P. Dit perceel valt onder het vigerende bestemmingsplan dat op 3 november 2011 is vastgesteld. Dit perceel heeft een bestemming *wonen* en valt onder artikel 8 van het bestemmingsplan dat de mogelijkheid biedt voor het bouwen van maximaal twee woningen.

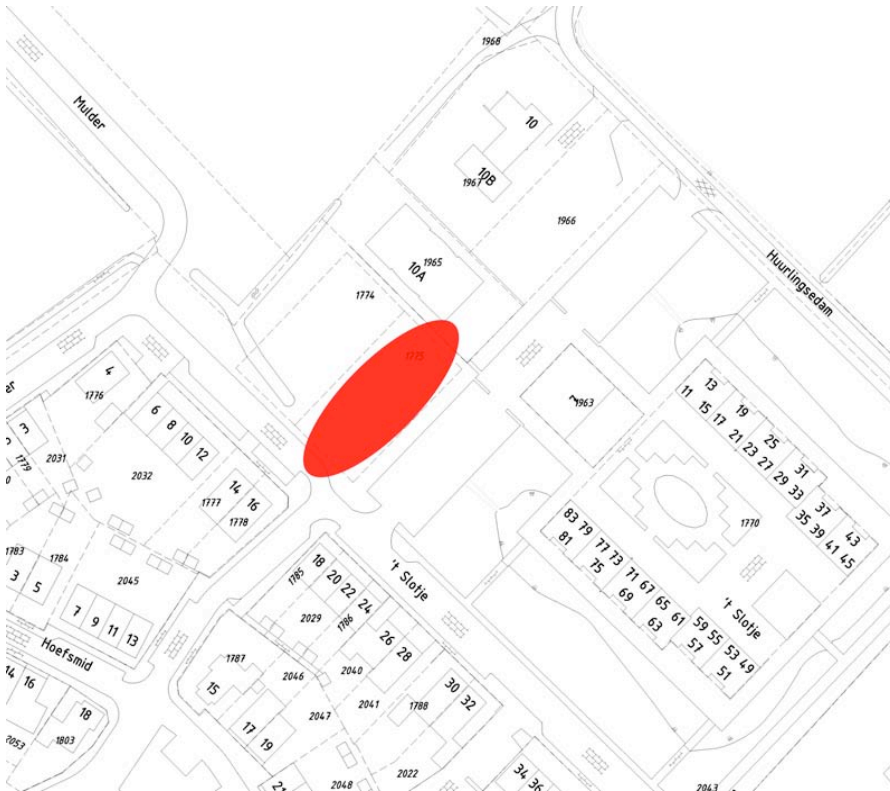
Om het voorgestelde plan mogelijk te maken, dient de reeds verleende bouwvergunning voor twee woningen te worden onttrokken. De projectontwikkelaar VOF Huurlingsedam die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling van het gebied, heeft door middel van een brief d.d. 4 juni 2013 met kenmerken RD 13.0038 en OV 20080282 aan de gemeente Wijchen verzocht om de verleende bouwvergunning voor deze twee woningen in te trekken. Op dit moment is de bouwvergunning voor deze twee woningen al ingetrokken.

De voorgestelde tandheelkundige praktijk is in strijd met de voorschriften uit het vigerend bestemmingsplan Huurlingsedam fase 1 met de bestemming *wonen* zoals in het artikel 8 is beschreven. Het gaat hier om het projectafwijakingsbesluit waar wordt afgeweken van de woonfunctie naar een maatschappelijke functie zoals de tandheelkundige praktijk.

Er wordt op dit moment gestart met de ontwikkeling van Huurlingsedam fase 2 (gebied aan de noordzijde van de Huurlingsedam). In dat bestemmingsplan zullen de twee bestemmingen voor wonen –waar de tandartsenpraktijk- onderdeel van uitmaakt worden bestemd voor maatschappelijke doeleinden zodat aldaar een cluster van maatschappelijke doeleinden ontstaat.



Afbeelding 4. Het vigerend bestemmingsplan Huurlingsedam fase 1



Afbeelding 5. Perceel 1775

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is tweeledig opgesteld: het toelichtingsgedeelte en de verbeelding in de vorm van een kaart die uiteindelijk aan de *Ruimtelijkplannen.nl* samen met het ruimtelijke onderbouwingsdocument wordt gekoppeld. In de toelichting worden de aanleiding, totstandkoming van de ruimtelijke onderbouwing tot de ruimtelijke impact van de wijziging op de omgeving uitgebreid beschreven. Door middel van de nodige onderzoeken worden de conclusies getrokken en overwogen. Het toelichtingsgedeelte wordt afgesloten door de financieel uitvoerbaarheid paragraaf die beschrijft en onderbouwt of deze wijziging al dan niet financieel uitvoerbaar is.

1.5 Totstandkoming van de ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing zal onderdeel uitmaken van het vigerend bestemmingsplan Huurlingsedam fase 1. Het voorgestelde plan is in strijd met het vastgesteld vigerend bestemmingsplan. Het gaat hier om een projectafwijkingbesluit waar een tandheelkundige praktijk als maatschappelijke bestemming opgenomen zal worden in de woonbestemming.

Ruimtelijke onderbouwing is noodzakelijk als argument, zowel ruimtelijk als economisch of deze functiewijziging verantwoord is voor de omgeving waar het plangebied zich bevindt.



1.6 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een inventarisatie van de bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving. Tevens worden in hoofdstuk 2 de geldende beleidskaders beschreven en gekeken in hoeverre deze functie wijziging in de beleidskaders past. Hoofdstuk 3 beschrijft het te ontwikkelen plan en wat de *impact* is op de omgeving. Hoofdstuk 4 beschrijft de onderzoeken die nodig zijn voor het te ontwikkelen plan om te kunnen onderbouwen dat deze wijziging geen negatieve gevolgen zal opleveren voor de omgeving. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

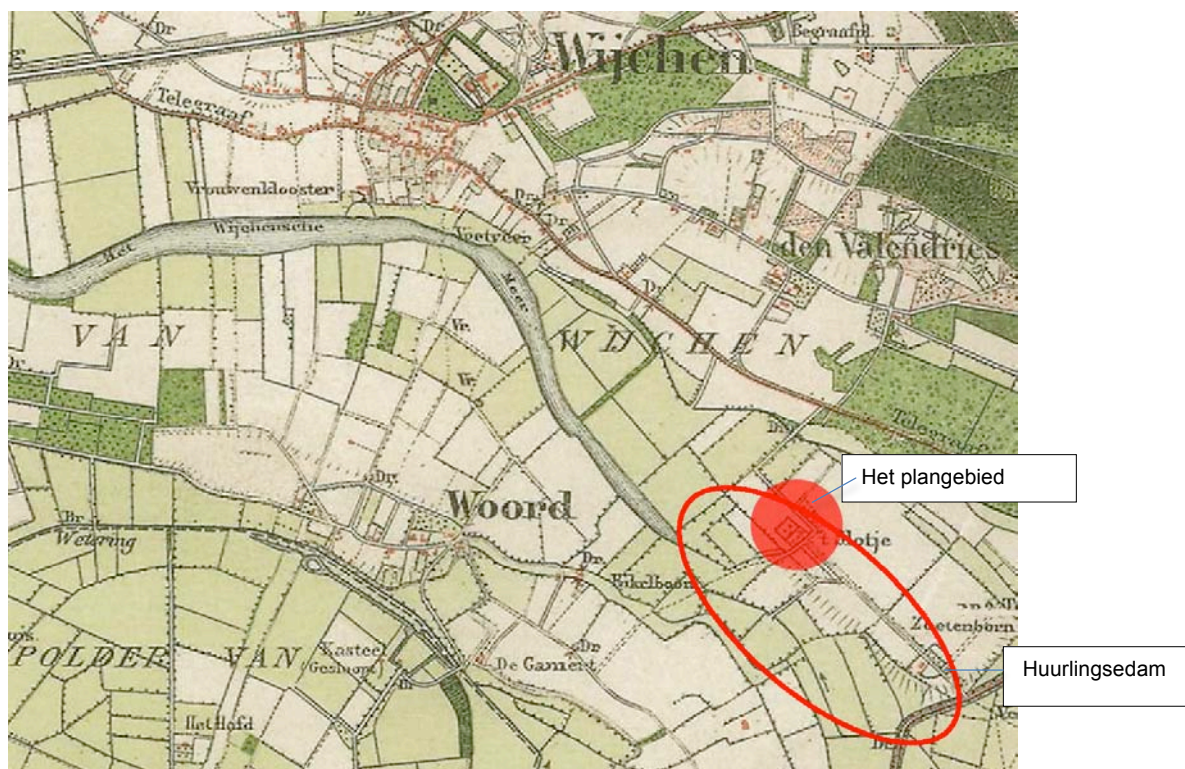
2. Inventarisatie

2.1 Inleiding

Zoals in de Structuurvisie Wijchen 2009 is beschreven, de Strategische visie Wijchen tot 2025, streeft de gemeente naar het zoveel mogelijk benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied voor het bouwen van woningen als inbreiding en revitalisering. Voldoende voorzieningen zijn één van de belangrijkste factoren die deze visie kunnen ondersteunen. Huurlingsedam waar het plangebied onder valt, is aangewezen als één van de grootschalige stedelijke ontwikkeling in Wijchen. Het voorgestelde plan, de tandheelkundige praktijk 't Slotje draagt bij aan het creëren van een gevarieerde voorziening zowel voor Huurlingsedam als Wijchen.

2.2 Historie

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



Afbeelding 6. Historische kaart plangebied omstreeks 1900



Het plangebied valt onder de locatie Huurlingsedam fase 1 die wordt beschouwd als één van de meest recente ontwikkellocaties in Wijchen. De oude structuur historische lijnen, in de vorm van langgerekte doorgaande wegen zijn niet meer zichtbaar en worden vervangen door de kronkelige wegen met een compacte bouwwijze en een kleinschalige opzet. De oost-west structuur oriëntatie en verbindingen zijn intact gebleven.

2.3 Ruimtelijke Structuur

Bebouwing

Het plangebied is onderdeel van de locatie Huurlingsedam fase 1, ligt ten zuidoosten van de kern Wijchen, tussen de Huurlingsedam en de nieuwbouwwijk Kerkeveld. Huurlingsedam is één van de meest recente ontwikkellocaties in Wijchen. De meeste woningen in fase 1 zijn bijna voltooid. Fase 2 is in ontwikkeling.



Afbeelding 7. Structuurvisie Huurlingsedam



Afbeelding 8. Verkavelingsplan Huurlingsedam fase 1.



Er zijn vier bebouwingsensembles te herkennen op de locatie Huurlingsedam fase 1:

1. Langs de Huurlingsedam. Afwisseling van nieuwe vrijstaande woningen en verschillende bestaande woonboerderijen.
2. De locatie ten zuiden van de Huurlingsedam tot de waterpartij *Wijchense Meer* aan de zuidzijde. Dit beslaat het overgrote deel van het Huurlingsedam fase 1. Afwisseling van vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen met een dorpskarakter.
3. De locatie ten zuidoosten van Huurlingsedam fase 1 met 2 woonhoven aan het *Wijchense Meer*. Prominente positie aan het water met een bijzondere woonkwaliteit.
4. In afwijking van de bovengenoemde bebouwingsensembles, op zich zelf staande bebouwingselementen. Het kinderdagverblijf en de ZOED: *Zorgverleners Onder Een Dak* in het noordwesten en de MFA: *Multifunctionele Accommodatie* centraal in het gebied. De ZOED en het kinderdagverblijf vormen een stedenbouwkundige en architectonische eenheid.

De tandheelkundige praktijk 't Slotje hoort bij het laatste bebouwingsensemble nummer 4. Het zal een stedenbouwkundig architectonische eenheid vormen met het kinderdagverblijf en de ZOED. Gezien de vergelijkbare functie, *maatschappelijke doeleinde*, sluit de tandheelkundige praktijk 't Slotje goed aan op de rest van dit bebouwingsensemble.

Groen

Het plangebied valt onder de locatie Huurlingsedam fase 1 die een sterk groen karakter heeft. Dit groene karakter wordt bepaald door de aanwezigheid van structureel groen aan de randen. De oostelijke rand van het plangebied bestaat uit een combinatie van bos in de vorm van houtsingels en agrarisch gebied. De zuidelijke rand bestaat uit natuurlijke oevers behorend tot het *Wijchense Meer*. Deze oeverzone is voorzien van opgaande beplanting in de vorm van bosschages. In het westen, waar het plangebied is gesitueerd, ligt het Oosterpark.

Daarnaast draagt het vele openbare groen in de vorm van plantsoenen en trapveldjes bij aan het groene karakter. Het meest centrale plantsoen ligt in het midden van Huurlingsedam fase 1 tussen de Huurlingsedam en het *Wijchense Meer*. Het wordt als *Dorpsweide* genoemd. Tevens liggen er verspreid over de hele locatie enkele groenstroken, voor de buffering van water bij hevige regenval, de zogeheten *wadi's*. Deze *wadi's* staan in verbinding met het *Wijchense Meer*. Verder heeft de vele erfbeplanting ook invloed op het totaal groene karakter van Huurlingsedam fase 1. In en aan de rand van dit gebied staan veel vrijstaande woningen op grote percelen. De groene invulling van dergelijke percelen levert een belangrijke bijdrage aan de groenbeleving van het gebied.

Het is het uitgangspunt van de tandheelkundige praktijk 't Slotje om zoveel mogelijk groenkarakter van de omgeving over te nemen in de inrichting van het perceel en het gebouw.



Afbeelding 9. Groenkarakter van de omgeving overnemen in het ontwerp

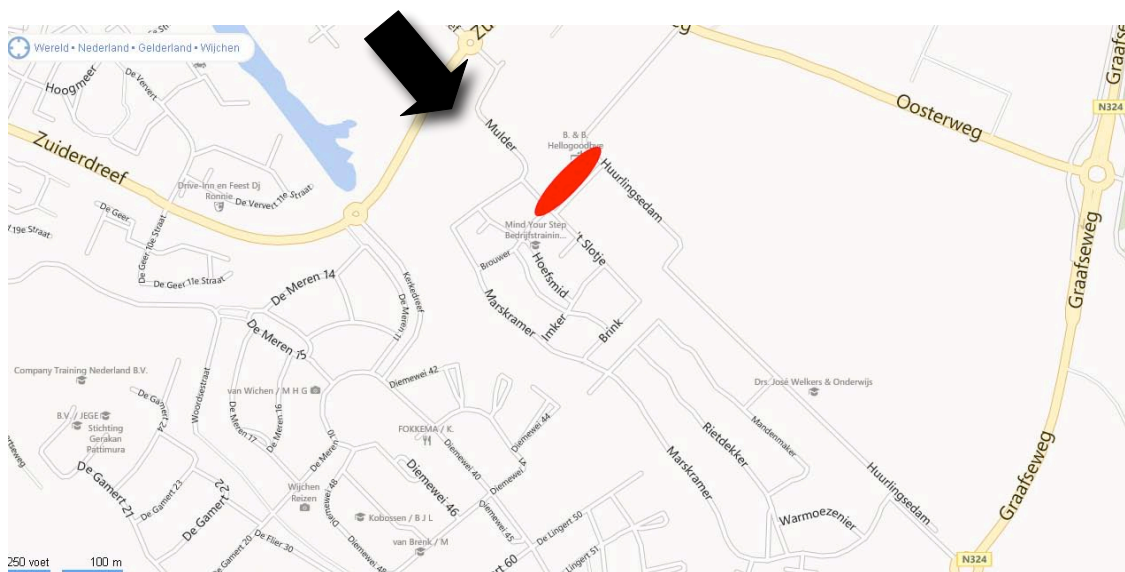


Water

Het *Wijchense Meer* onderscheidt de locatie Huurlingsedam fase 1 en de andere nieuwe woonwijk Kerkeveld. Het *Wijchense Meer* functioneert tevens als een uitlaatzone voor de afwatering van de wadi's bij hevige regenval.

Verkeer

Het plangebied ligt ten oosten van Wijchen tussen de Zuiderdreef en de Graafseweg (N324). Beide wegen hebben een belangrijke functie in de externe auto ontsluiting van Huurlingsedam fase 1. Het plangebied zal vooral vanuit het westelijke deel worden ontsloten, vanuit de rotonde op de Zuiderdreef. De Huurlingsedam fase 1 waar het plangebied onder valt, heeft een sterke oost-west verbinding en structuur, afgeleid van de oude historische lijnen.



Afbeelding 10. Het plangebied wordt vanuit het westelijk deel Huurlingsedam fase 1 ontsloten.

De Huurlingsedam waar het plangebied uitkomt, wordt beschouwd als de ruggengraat van de hele locatie Huurlingsedam fase 1. Deze straat vormt een langgerekte lijn dwars door het hele gebied met de bestaande en nieuwe lintbebouwing er aan. Desalniettemin, fungeert de Huurlingsedam echter niet als doorgaande weg voor gemotoriseerd verkeer. Slechts enkele woonstraten sluiten aan op de Huurlingsedam.

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

Fietsers en voetgangers zijn voorzien in een uitgebreid net van wegen en paden waardoor zij zich kris kras door het woongebied kunnen bewegen. De Huurlingsedam wordt door het grote aantal doorgangen gebruikt als langzaam verkeerverbinding.

Parkeren

Parkeren in het plangebied vindt plaats op het eigen terrein. Dit geldt tevens voor de meeste gevallen in de Huurlingsedam fase 1. Vaak is er op het eigen terrein voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Overigens kan er langs de woonstraten op veel plaatsen in langparkeervakken of op *rabatstroken* worden geparkeerd.



Deze parkeermogelijkheden zijn niet formeel vormgegeven, maar maken als vanzelfsprekend onderdeel uit van het dorpse straatprofiel.

2.4 Beleidskader

Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten te creëren waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder bestaat uit drie treden;

1. Trede 1; bepalen regionale vraag naar ruimte
2. Trede 2; bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Trede 3; bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De tandheelkundige praktijk 't Slotje bevindt zich in een gemengd terrein waar andere maatschappelijke functies als kinderdagverblijf, ZOED, *Zorgverleners Onder Een Dak*, zijn reeds gesitueerd. Centralisatie van de vergelijkbare functies is goed voor de bereikbaarheid van de gebruikers van de betreffende functies. Bovendien is het plangebied gesitueerd in een inbreidingsgebied, Huurlingsedam fase 1 waar de meeste gebruikers van de tandheelkundige praktijk verblijven. De tandheelkundige praktijk zal vooral worden bereikt per fiets of te voet.

Daarnaast leent de tandheelkundige praktijk 't Slotje zicht als één van de belangrijke voorzieningen voor de omgeving en Wijchen. Hoogwaardige en gevarieerde voorzieningen zijn een onontbeerlijk element voor het voortbestaan van een inbreiding in stedelijk gebied. Hiermee kan er worden geconcludeerd dat het voorgestelde plan voldoet aan trede 1 waar regionale vraag naar ruimte aanwezig is.

Verder de tandheelkundige praktijk is gesitueerd in de bebouwde kom binnen het bestaan van het stedelijk gebied. Het plangebied hoort bij de Huurlingsedam fase 1 waar reeds is ontwikkelt. Voor de ontwikkeling van de Tandheelkundige praktijk 't Slotje zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar en haalbaar plan. Daardoor kan hier worden gesteld dat het voorgestelde plan voldoet aan trede 2.

Omdat het voorgestelde plan binnen het bestaan van het stedelijk gebied zal worden gerealiseerd dan is trede 3 hiermee niet van toepassing.

Provinciaal Beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 vastgesteld door de Provinciale Staten en bevat de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid voor de periode tot 2015. Met de inwerkingtreding van de wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van de structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft daardoor na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening basis voor het provinciale optreden op het gebied van de ruimtelijke ordening. In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van



provinciaal belang worden geacht.

Ten behoeve hiervan wordt onderscheid gemaakt in rood raamwerk, het groenblauw raamwerk en het multifunctionele gebied. De verstedelijking dient voornamelijk plaats te vinden in de stedelijke netwerken, die samen het rode raamwerk vormen.

Huurlingsedam fase 1 waar het plangebied zich bevindt is aangewezen als één van de grootschalige en de recent stedelijke ontwikkelingen in Wijchen. Zoveel mogelijk benutten van de ruimte in bestaand stedelijk gebied voor het bouwen van woningen als inbreiding is één van de uitgangspunten in het streekplan. Deze ontwikkeling vormt één van de raamwerken binnen het streekplan, namelijk *het rode raamwerk*. De komst van de tandheelkundige praktijk kan worden gezien als een toevoeging op het voorzieningen bestand van de Huurlingsedam fase 1 en Wijchen. Hoogwaardige en gevarieerde voorzieningen zijn een onontbeerlijk element voor het voortbestaan van een inbreiding in stedelijk gebied.

Ruimtelijke Verordening Gelderland 2010

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

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

De ontwikkeling van Huurlingsedam fase 1 waar het plangebied onder valt past binnen het regionale afsprakenkader. De tandheelkundige praktijk 't Slotje past niet binnen het vigerend bestemmingsplan maar ondersteunt de regels binnen het kader van de Ruimtelijke Verordening. Wonen en werken zijn toegestaan. Het voorgestelde plan hoort bij de voorzieningenfunctie die onontbeerlijk is voor de woonfunctie en tevens past het plan onder de zakelijke- dienstverlening categorie.





Afbeelding 11. Verstedelijking

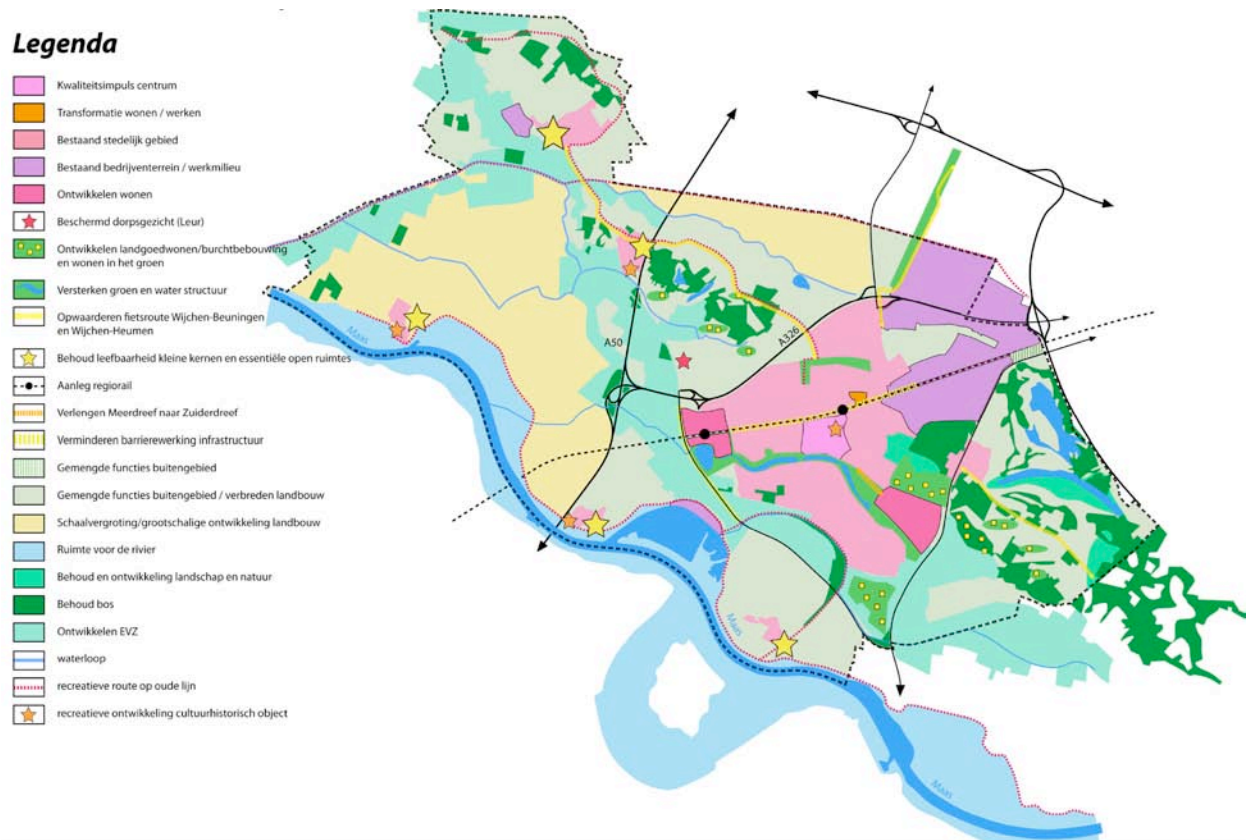
Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Wijchen 2009

In mei 2009 is de *Structuurvisie Wijchen 2009* opgesteld. Deze Structuurvisie is een overkoepelende visie van het eerder opgestelde gemeentelijk beleid op gemeentelijke niveau. De acht strategische opgaven die daarin zijn geformuleerd, vormen de rode draad van deze structuurvisie. Deze structuurvisie geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van potenties van het bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

Huurlingsedam fase 1 waar het plan onder valt, is één van de grootste uitbreidingslocaties in Wijchen. De tandheelkundige praktijk 't Slotje fungeert als één van de voorzieningen voor deze uitbreidingslocatie. De tandheelkundige praktijk 't Slotje ondersteunt de doelstellingen die zijn beschreven in de Structuurvisie Wijchen betreft het wonen: *faciliteren van een structurele aanpak van tekort aan huisvesting en nieuwe bouwlocaties realiseren waarbij sprake is van kwaliteitsverbetering of transformaties.*





Afbeelding 12. Structuurvisie Wijchen 2009

Structuurplan Huurlingsedam 2006

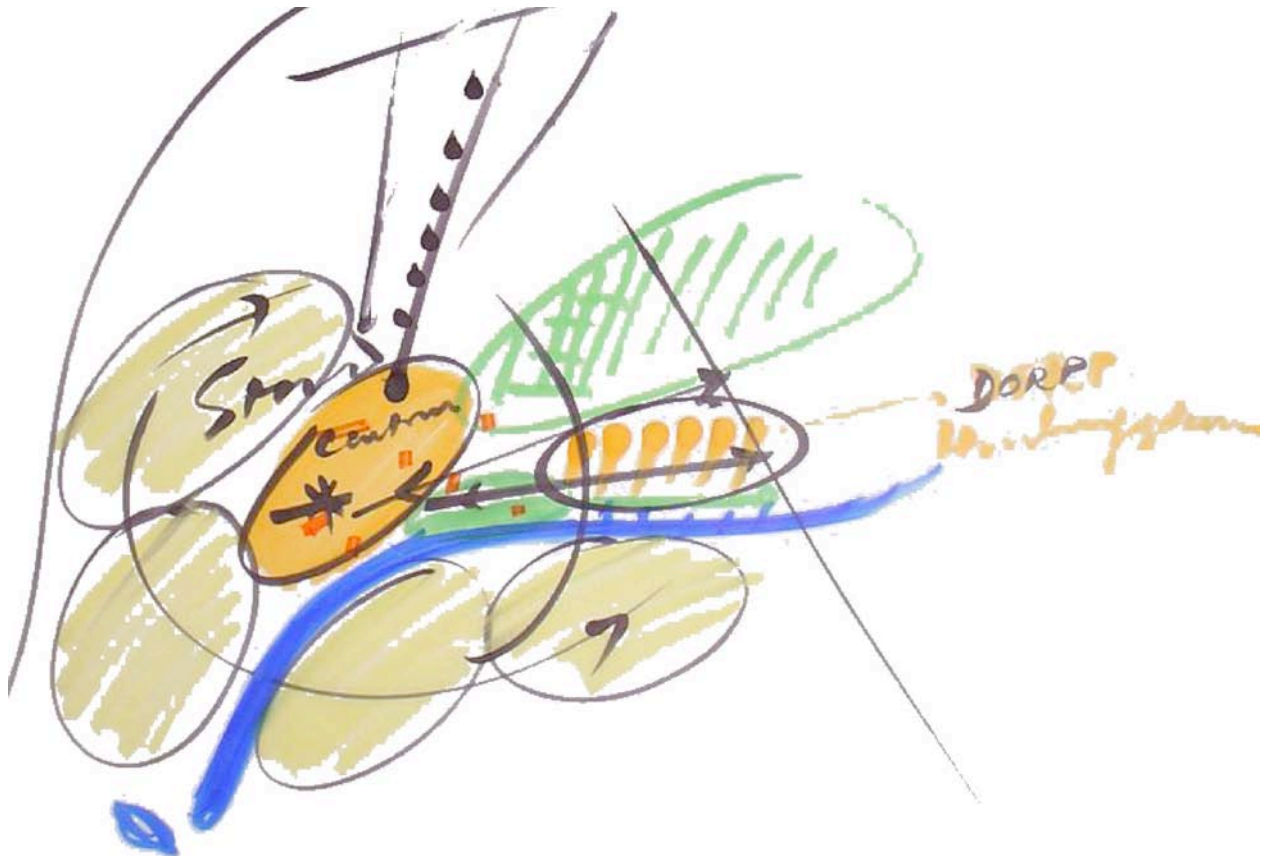
In juni 2006 is door de gemeenteraad van Wijchen het Structuurplan Huurlingsedam vastgesteld. Dit Structuurplan is een inventarisatie en analyse tot de eerste conceptvorming van de woonwijk Huurlingsedam fase 1 waar het plangebied onder valt. Het uitgangspunt van het Structuurplan is een woongebied met een dorps karakter, waarbinnen een programma van 50% sociale woningbouw is opgenomen.

Het voorgestelde plan: tandheelkundige praktijk 't Slotje, ondersteunt het uitgangspunt van het Structuurplan als één van de voorzieningen voor deze onder andere 50% sociale woningbouw binnen de locatie Huurlingsedam fase 1.

Definitief ontwerp fase 1 Huurlingsedam 2007 (Beeldkwaliteitsplan van de Welstandcommissie, KuiperCompagnons) , zoals in de brief d.d. 11 februari 2013 met het kenmerk 375.400.30 ab/mh is vermeld, heeft de *Studio Prototype Amsterdam* als architect en vertegenwoordiger van de opdrachtgever, de heer O van Vlijmen een overeenkomst gesloten met *KuiperCompagnons*, betreft de aanpassing van het plan. Zoals de heer *Ashok Bhalotra* namens *KuiperCompagnons* aangeeft past het voorgestelde plan beter in de omgeving als het voorgaande ontwerp, met behoud van eigenheid. De eenvoud en subtiliteit binnen de uitgangspunten van het voorgestelde plan zijn hiermee bereikt.



Daarnaast is het uitgangspunt om de uitstraling, bouwmassa- en volume van het voorgestelde plan aan te sluiten bij het kinderdagverblijf en ZOED, *Zorgverleners Onder Een Dak*, die ten noorden van het plan zijn gesitueerd. De tandheelkundige praktijk 't Slotje vormt een stedenbouwkundige eenheid met het kinderdagverblijf en ZOED. Het voorgestelde plan sluit hiermee volledig aan bij het uitgangspunt dat in het *definitief ontwerp fase 1 Huurlingsedam 2007* is opgenomen.



Afbeelding 13. Dorp tussen centrum en landschap



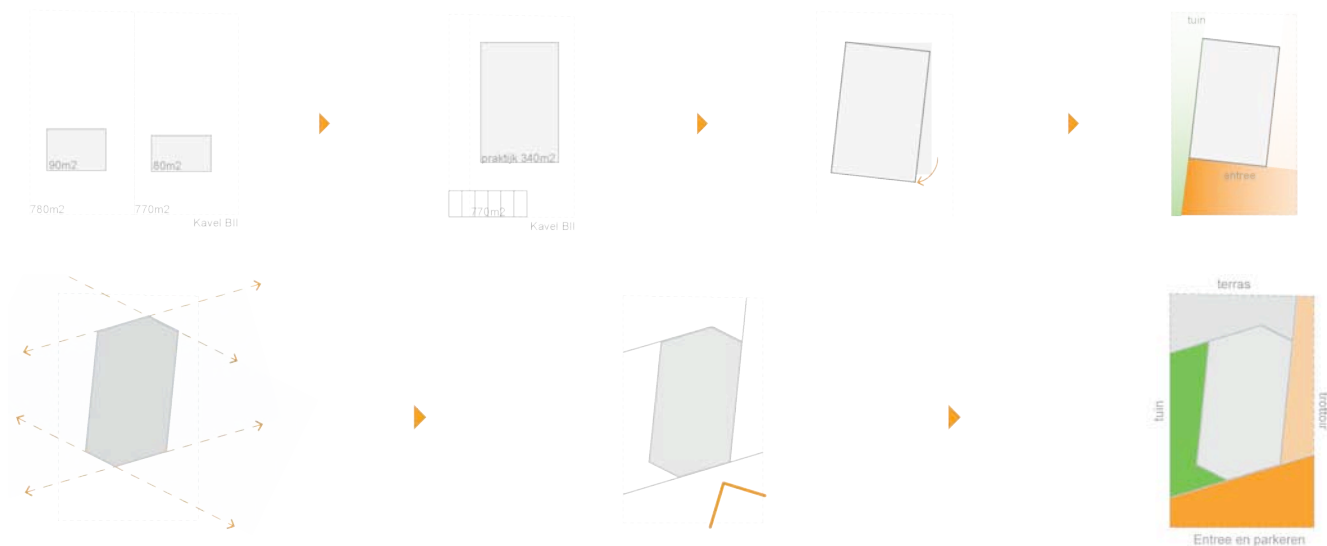
3. Planbeschrijving

3.1 Projectbeschrijving

Gebouw

De tandheelkundige praktijk 't Slotje zal een stedenbouwkundige eenheid vormen met het kinderdagverblijf en de ZOED: *Zorgverleners Onder Een Dak* die ten noorden van het plangebied zijn gesitueerd. Ze vormen samen één van de voorzieningen voor Huurlingsedam fase 1. Door de maat, het volume van het gebouw en de sculpturale vorm van het dak, verbijzonderd het gebouw zich ten opzichte van de rest van de bebouwing in Huurlingsedam fase 1. De meeste bebouwing in Huurlingsedam fase 1 heeft een woonfunctie en een fijnmazige bouwkorrel.

Het gebouw heeft een noord-zuid oriëntatie en ligt gedraaid richting het noordoosten. Door de draai en de hoeksteenvorm van het gebouw op de koppen, ontstaan interessante en spannende zichtlijnen. Deze zichtlijnen bevorderen de overzichtelijkheid van elke zijde van het gebouw, die worden vertaald naar verschillende functies van de entree, parkeren, tuin, terras en trottoir.



Afbeelding 14. Ontwerpschema.

Groen

De groenvoorzieningen worden bepaald door de hoofdgroene structuur die aan de zuidelijke rand, langs het *Wijchense Meer* en aan de midden flank van de Huurlingsedam fase1, zijn gesitueerd. Tevens zijn de groenvoorzieningen op veel plaatsen mede bestemd voor de waterberging en infiltratie en ingericht als wadi's.



Het is het uitgangspunt van de tandheelkundige praktijk 't Slotje om zoveel mogelijk groen karakter van de omgeving over te nemen in de inrichting van het perceel en het gebouw, zoals het inpassen van de groenstructuur van de wijk, met hagen en bomen. Als belangrijke voorwaarde geldt hiervoor dat aan de straatzijde van het plan enkele verspreid staande bomen zullen worden ingepast om de groenstructuur langs 't Slotje vorm te geven. Tevens zullen er beschermende maatregelen tijdig worden toegepast tijdens de uitvoering en voorbereiding voor het behoud van het aanwezige groen.



Afbeelding 15. Groene uitstraling van de omgeving wordt doorgezet in het plan.

Water

Er zijn een paar waterhuiskundige en riooltechnische eisen in de randvoorwaarden van toepassing voor de tandheelkundige praktijk 't Slotje. Ondanks de toename van het verharde oppervlak voor de Tandheelkundige praktijk 't Slotje zal dat minimale consequenties hebben voor de capaciteit van de aangelegene wadi's (conform de berekening van Grondmij, brief d.d. 4 juli 2013 met het kenmerknummer 235105). Het hemelwater dient geheel op eigen terrein te worden opgevangen en verwerkt en dient niet op de riolering te worden aangesloten of over het oppervlak naar de buurpercelen te worden afgevoerd. Het voorgestelde plan maakt dus geen deel uit van het waterhuishoudkundige plan van Huurlingsedam fase 1.



Afbeelding 16. Voldoende wadi capaciteit bij de komst van de Tandheelkundige 't Slotje



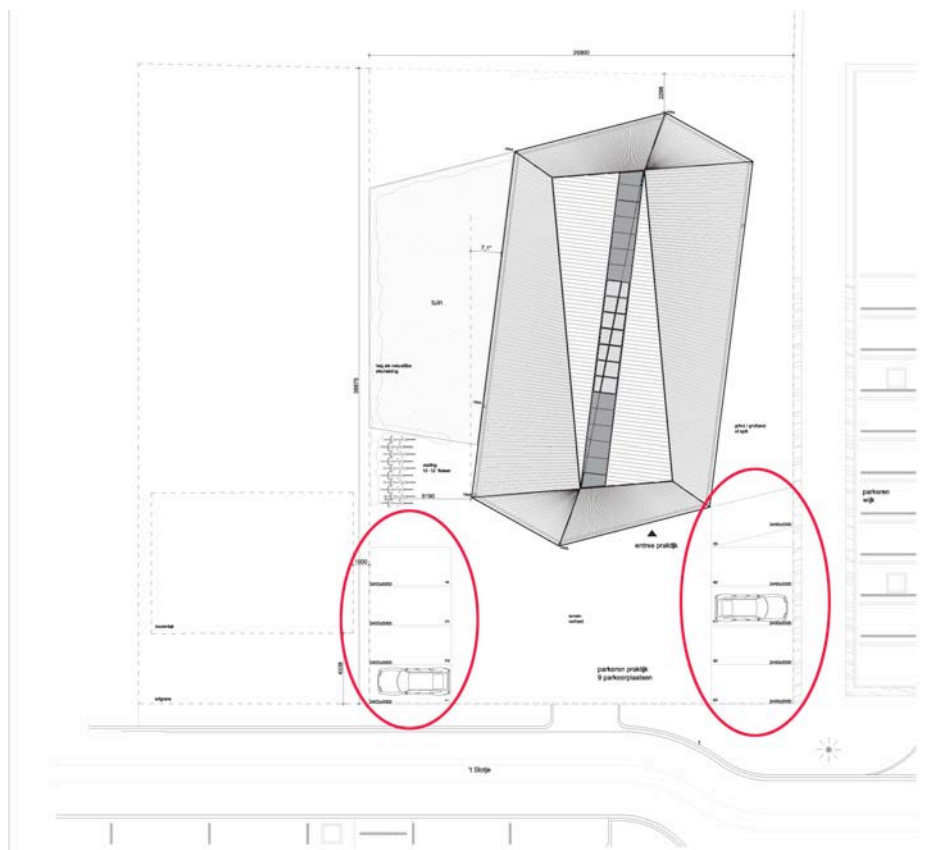
Voor het grondwater dient de ontwateringsdiepte minimaal 0,50 meter beneden de groenvoorzieningen, 0,70 meter beneden het straatpeil en 1,00 meter beneden het vloerpeil van de begane grond te bedragen.

Het afvalwater, hoewel het voorgestelde plan geen deel uitmaakt van het waterhuishoudkundige plan van de Huurlingsedam fase 1, dient van het gebouw in 't Slotje naar de openbare riolering te worden afgevoerd. In verband met de maximale ontvangstcapaciteit van het gebiedsgemaal, kunnen er beperkingen worden opgelegd aan de afvoerhoeveelheid van het afvalwater. Een afzonderlijke aanvraag dient te worden aangevraagd voor de aansluiting van het afvalwater op de openbare riolering.

Verkeer en parkeren

Het plangebied zal vooral vanuit het westelijke deel van de Huurlingsedam fase 1 worden ontsloten, vanuit de rotonde op de Zuiderdreef.

De vereiste parkeervoorziening is berekend op basis van de normering van het CROW voor een tandheelkundige praktijk. De berekening is berekend op basis van het aantal aanwezige behandelstoelen in de praktijk. De tandheelkundige praktijk 't Slotje zal op termijn worden voorzien met 5 behandelstoelen waarvan 4 op de behandelzaal en 1 stoel apart gepositioneerd. Het plangebied hoort bij het gebied *matig stedelijk*, waar een parkeernorm geldt van 2,0 per behandelkamer. Conform deze berekening dienen er op het eigen terrein van het plangebied in totaal 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op basis van de geluidsberekening en het functiegebruik van de tandheelkundige praktijk kunnen we concluderen dat 9 parkeerplaatsen op eigen terrein voldoende zijn in plaats van 10 parkeerplaatsen.



Afbeelding 17. Parkeer lay-out



De tandheelkundige praktijk zal vooral kinderen in de leeftijd van 12 tot 15 jaar behandelen. De ligging van de tandheelkundige praktijk aan het Slotje is gekozen om zo dicht mogelijk te zitten bij de middelbare scholen in Wijchen. Het grootste deel van de patiënten zal vooral met de fiets komen. Dit geldt tevens voor de personeelsleden: 70% komt met de fiets. Bovendien worden de personeelsleden van de tandheelkundige praktijk gestimuleerd om met de fiets naar het werk te komen in plaats van met de auto. De verkeersbeweging per auto is vooral bestemd voor de patiënten van buiten Wijchen.

Op grond van het ingestelde onderzoek dat door Ecopart is uitgevoerd, kan worden geconcludeerd dat de ten gevolge van de inrichting optredende geluidsbelasting ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning van derden, 44 dB(A) bedraagt voor de dagperiode. In de avond- en nachtperiode vinden er geen voor dit onderzoek relevante activiteiten plaats binnen de inrichting. Wanneer het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de dagperiode wordt getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 50 dB(A) voor de dagperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan op alle beoordelingspunten kan worden voldaan.

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70 dB(A) voor de dagperiode, dan kan worden gesteld dat hier niet op alle beoordelingspunten aan kan worden voldaan. Op beoordelingspunt 2, gelegen op de zijgevel van de toekomstige bebouwing ten noordoosten van de tandheelkundige praktijk, vindt gedurende de dagperiode een overschrijding plaats van maximaal 1 dB.

Op basis van het geluidsonderzoek dat door *Ecopart* is uitgevoerd (als bijlage is opgenomen), en omdat er bij de bepaling van het maximale geluidsniveau geen *bedrijfsuurcorrectie* is toegepast en het aantal parkeerbewegingen ter plaatse erg gering is, kan een overschrijding van 1 dB(A), als aanvaardbaar worden beschouwd.





Afbeelding 18. Minimale en aanvaardbare geluidsoverschrijding op punt 2.

Uit de berekeningen blijkt dat het ten gevolge van de inrichting optredende geluidsniveau van verkeer van en naar de inrichting op alle beoordelingspunten kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden van 50 dB(A).



4. Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot milieu-aspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld om bestaande situaties te beoordelen waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6. Die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

Op grond van de *VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering* hoort de tandheelkundige praktijk 't Slotje bij milieucategorie 1 waar hier een minimale richtafstand van 10 meter geldt. Bedrijven met milieucategorie 1 en 2 worden ervaren als passend in een woonomgeving. De meest dichtstbijzijnde milieugevoelige functie (woning) ligt ten noordwesten van het plangebied wat op dit moment nog leeg is. Op basis van de *VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering*, is de definitie van een *gemengd gebied*:

- Wanneer in de omgeving van het plan/projectgebied een diversiteit aan functies naast elkaar voorkomen.
- Wanneer het plan/projectgebied in de directe nabijheid van hoofdontsluitingswegen is gelegen.

Wanneer er sprake is van een *gemengd gebied* dan mag de hindercontouren uit de *VNG-uitgave* met één afstandstap worden verkleind. Voor een categorie 1-bedrijf betekent dit dus een richtafstand van minimaal 0 meter in plaats van 10 meter. Dat wil zeggen dat voor een categorie 1-bedrijf in een gemengd gebied geen hindercontour geldt. Daarnaast is op grond van het akoestische onderzoek gebleken dat het voorgestelde plan voldoet aan een aanvaardbaar geluidsniveau vanwege voertuigbewegingen in het plangebied zoals gesteld is door de Wet geluidhinder.

Daarnaast wordt het gemeentelijk geluidbeleid als uitgangspunt en toetsingskader gehanteerd. Bovendien maakt het gemeentelijk beleid, in tegenstelling tot de brochure, (bewust) geen onderscheid tussen verschillende omgevingsgebieden.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het plan voldoet aan de milieuzonering die door de VNG in haar uitgave *Bedrijven en Milieuzonering* (maart 2009) is opgenomen. Op de locatie van de geplande woning, naast het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 Geluid

Gemeentelijk beleid

De uitgangspunten van het gemeentelijk beleid zijn vastgelegd in de Kadernota geluid van januari 2008. In Wijchen wil het gemeentebestuur een uniforme kwaliteitsnorm hanteren waarbij het uitgangspunt is dat de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit behouden blijft. Er wordt geen



onderscheid gemaakt tussen de gebieden met een zeer hoge kwaliteit en andere gebieden waar, op grond van functie of van de voorliggende situatie, met een lagere kwaliteitsnorm zou kunnen worden volstaan. Hier is voor gekozen om te voorkomen dat de indruk wordt gewekt dat er “betere” en mindere woongebieden zijn en dat er verschillende maten zijn waarmee de leefomgevingskwaliteit wordt gemeten. In de oude wet geluidhinder was een geluidbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde als streefwaarde opgenomen. Met deze waarde wordt een goede woonkwaliteit gegarandeerd en blijven ook nieuwe ontwikkelingen, mits zorgvuldig ingepast, mogelijk. In het gemeentelijk geluidbeleid is er dan ook voor gekozen om deze grenswaarde, voor wat betreft industrielawaai en alle (overige) situaties, te handhaven. Voor wegverkeer en railverkeer geldt een grenswaarde van 48 Lden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd neemt de gemeente als uitgangspunt dat de voorkeursgrenswaarde wordt gehanteerd en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen een hoge leefkwaliteit wordt gegarandeerd. Verder wordt het Geluidsonderzoek in de volgende alinea op hoofdlijn beschreven.

Het geluidsonderzoek dat akoestisch onderzoek wordt genoemd, is ingesteld naar de geluidsbelasting op de omgeving als gevolg van het in werking zijn van de tandheelkundige praktijk aan 't Slotje te Wijchen. Hiertoe zijn voor de gevels van de dichtstbijzijnde toekomstige woningen van derden de *langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus* en de *maximale geluidsniveaus* berekend. Tevens is de indirecte hinder, zoals de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting, beschouwd.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Op grond van het ingestelde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de ten gevolge van de inrichting optredende geluidsbelasting ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning van derde 44 dB(A) bedraagt voor de dagperiode. In de avond- en nachtperiode vinden er geen voor dit onderzoek relevante activiteiten plaats binnen de inrichting. Wanneer het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor de dag periode wordt getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 50 dB(A) voor de dagperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan op alle beoordelingspunten kan worden voldaan.

Maximale geluidsniveaus

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70 dB(A) voor de dagperiode, dan kan worden gesteld dat hier niet op alle beoordelingspunten aan kan worden voldaan. Op beoordelingspunt 2, gelegen op de zijgevel van de toekomstige bebouwing ten noordwesten van de tandheelkundige praktijk, vindt gedurende de dagperiode een overschrijding plaats van maximaal 1 dB.

Omdat er bij de bepaling van het maximale geluidsniveau geen bedrijfsduurcorrectie is toegepast en het aantal parkeerbewegingen ter plaatse erg gering is (enkel een aantal voertuigbewegingen van auto's van het personeel) dan kan een overschrijding van 1dB(A), als aanvaardbaar worden beschouwd.





Afbeelding 18. Minimale en aanvaardbare geluidsoverschrijding op punt 2.

Verkeer van en naar de inrichting

Uit de berekening blijkt dat het ten gevolge van de inrichting optredende geluidsniveau van verkeer van en naar de inrichting op alle beoordelingspunten kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden van 50 dB(A).

Op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau vanwege voertuigbewegingen in het plangebied. Hiermee staat de Wet geluidhinder de beoogde ontwikkeling niet in de weg en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenoemde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn vastgesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, te worden bepaald. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat er aan de normen wordt voldaan. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden.



In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De tandheelkundige praktijk 't Slotje zal worden gesitueerd direct naast de bouwkwavel met een woonbestemming die op dit moment nog leeg is. Het gaat om één woning en één bouwkwavel die worden ontsloten door één ontsluitingsweg. Daarnaast is in het hele Huurlingsedam fase 1 gebied waar het plangebied onder valt een totaal van 1.150 woningen geprogrammeerd die worden ontsloten door twee ontsluitingswegen. Deze condities vallen ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het voorgestelde plan als niet in betekenende mate bijdragend aan de luchtverontreiniging kan worden beschouwd. Dit betekent dat er geen sprake is van luchtverontreiniging en levert de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dus een goed woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onaanvaardbaar wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloed gebied van het groepsrisico bedraagt het 1%-letaliteitsgebied. De 1%-letaliteitscontour geeft het gebied aan waarbinnen 1% van de bevolking komt te overlijden ten gevolge van een ramp of zwaar ongeval. Dit gebied wordt uitgedrukt als het invloed gebied. Het invloed gebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid wordt geboden om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

Uit een analyse van de provinciale risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden welke een mogelijk knelpunt kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Het risico op effecten ter plaatse van het plangebied afkomstig van bronnen op grotere afstand is niet aanwezig. Een verdere analyse van de situatie met betrekking tot de



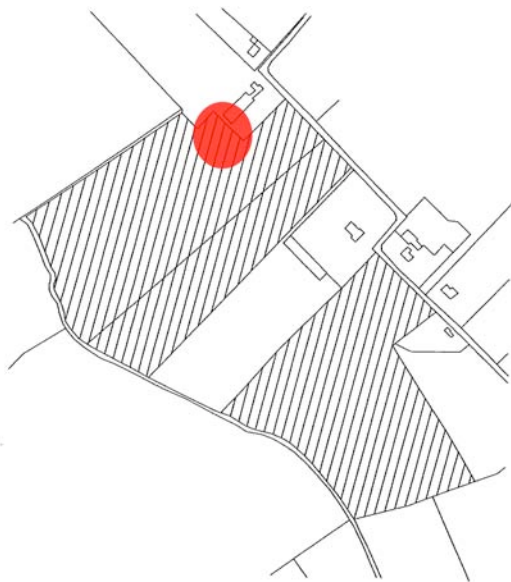
externe veiligheid is niet nodig. Het aspect externe veiligheid levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van de verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of er, conform de Wbb, sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient binnen vier jaar met sanering worden begonnen. Als er geen sprake is van spoedeisende sanering, kan sanering worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor bebouwing ten behoeve van de toegekende bestemming (bodemgeschiktheids-verklaring). Er mag pas worden gebouwd als de bodem schoon genoeg is bevonden. Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek BV in 2003 in het kader van destijds de voorgenomen aankoop van het perceel aan de Huurlingsedam waar het plangebied onder valt. Omdat er tot op heden geen ontwikkelingen zijn die invloed hebben op het resultaat van dit onderzoek dan is dit onderzoek actueel.



Afbeelding 19. Het plangebied in het onderzoekgebied

Ten behoeve van het bepalen van de algemene bodemkwaliteit zijn in totaal 63 boringen verricht. Hiervan zijn 44 boringen uitgevoerd tot 0,5 meter beneden maaiveld (m-mv), 6 boringen tot 2,0 m-mv en 13 boringen tot circa 1,5 m-mv onder het grondwatervniveau, die zijn afgewerkt met een peil buis.



Voor de onderzoek locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien in de grond een licht verhoogd gehalte voor minerale olie is aangetoond en in de grond en het grondwater een licht verhoogd gehalte voor enkele metalen zijn aangetoond.

Het betreft overschrijdingen van de streefwaarden, de tussenwaarden worden niet overschreden. Bij overschrijding van de tussenwaarde bestaat het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dient nader bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Afhankelijk van de resultaten van dit nader onderzoek wordt het vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging bevestigd dan wel verworpen. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden zijn geen vervolgstappen noodzakelijk.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater op de onderzoeklocatie aanwezig zijn. Vanwege de lichte mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is ons inziens, de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem op het onderzochte perceel waar het plangebied onder valt in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen het realiseren van de tandheelkundige praktijk 't Slotje die opgenomen wordt in het onderzocht gebied.

4.6 Flora en Fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. In het kader van de Flora- en faunawet is het noodzakelijk om inzicht te hebben in mogelijke effecten van het voorgenumen plan op de bestaande beschermde natuurwaarden. Het ecologische waarden onderzoek is uitgevoerd door Tauw in 2004 dat later gevolgd is door een aanvullend onderzoek in 2007. Het onderzoeksgebied gaat over het hele Huurlingsedam fase 1, 2 en 3 gebied. Het voorgestelde plan is onderdeel van de Huurlingsedam fase 1.

Gebiedsbescherming

Het betreft alleen gebieden behorende tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het plangebied tandheelkundige praktijk 't Slotje valt buiten het PEHS-gebied. De enige invloed die vooral aan de meest zuidelijke zijde van de Huurlingsedam fase 1 zou kunnen spelen, is de das. De das is een soort dat zodanig bijzonder is (in relatie met de natuurwaarden van de nabijgelegen PEHS) dat hiermee in alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Huurlingsedam fase 1 rekening moet worden gehouden. De nodige maatregelen hiervoor zijn al in het plangebied Huurlingsedam fase 1 genomen en dus niet meer van toepassing voor het gebied waar het voorgestelde plan zich bevindt. Daarnaast om de natuurwaarden te versterken wordt er in het plangebied rekening gehouden met de keuze van boomsoorten afstemmen op de boomsoorten die van nature voorkomen in het gebied.

Soortbescherming

Soortbescherming vindt haar wettelijk kader in de Flora- en faunawet (Ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:



- Categorie 1: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Categorie 2: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ff-wet, mits er activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en voor goedkeuring worden ingediend. Is er geen sprake van een goedgekeurde gedragscode, dan dient ontheffing te worden aangevraagd.
- Categorie 3: bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling, ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig. Ontheffingsaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenoemde lichte toets). Ontheffingsaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

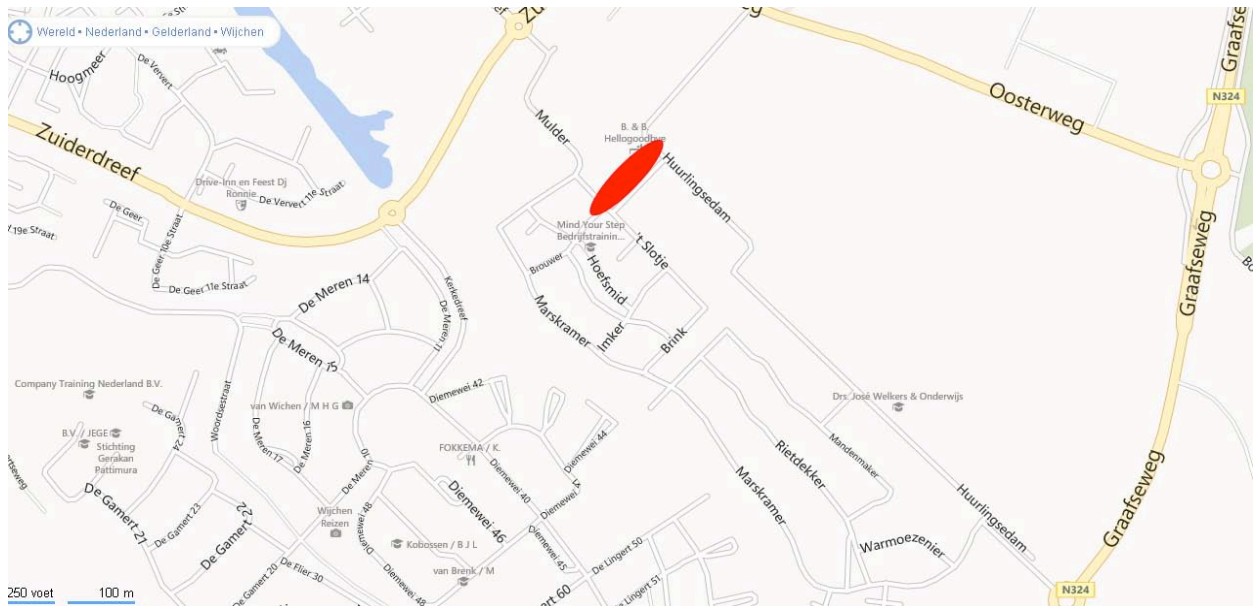
Plangebied

Het aanvullende onderzoek is uitgevoerd op basis van het eerdere verkennende onderzoek over ecologische waarden waarin wordt aangegeven dat in het hele plangebied Huurlingsedam fase 1, dus ook de locatie tandheelkundige praktijk 't Slotje, mogelijk vaste verblijfplaatsen van Steenuil, Groene specht en Steenmarter kunnen voorkomen.

Indien vaste verblijfplaatsen van deze soorten voorkomen en aantasting ervan niet kan worden uitgesloten, dan dient een ontheffing Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Uit onderzoek moet blijken dat vaste verblijfplaatsen van deze soorten aanwezig zijn. Hiertoe dient nader (veld)onderzoek te worden uitgevoerd. Dit nader onderzoek is in combinatie uitgevoerd met het vleermuizenonderzoek.

Op basis van het aanvullende onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied van de tandheelkundige praktijk 't Slotje geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen zowel van Vleermuizen, Steenmarter als de Groene specht.





Afbeelding 20. Het plangebied in het onderzoekgebied

Op basis van de bovengenoemde conclusie en aanbevelingen, wordt gesteld dat het voorgestelde plan geen nadelige gevolgen heeft op de instandhouding van de aanwezige beschermde soorten. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Wel dient tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de zorgplicht in acht genomen te worden. Deze houdt in dat tijdens uitvoering van de werkzaamheden onnodige schade en verstoring aan flora en fauna voorkomen wordt.

4.7 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de wijk als het gebouw. Wijchen heeft een hoge ambitie als het over duurzaamheid gaat. De gemeente stimuleert haar eigen organisatie om milieubewust bezig te zijn. Om dit te stimuleren worden een aantal mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid aangeboden.

Een voorbeeld daarvan is dat de gemeente dit thema in één van haar beleidsnotities heeft opgenomen: *de Woonvisie 2012-2016*. Van de inwoners, marktpartijen, woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties van Wijchen wordt verwacht dat ze plannen opstellen die in lijn zijn met de *Woonvisie 2012-2016*. Hier toetst de gemeente die plannen op. Belangrijke aspecten zijn onder andere energiezuinigheid en levensloopbestendigheid van de woningen. *De Woonvisie 2012-2016* bepaalt hiermee de kaders. Hierbinnen is volop ruimte voor vraaggerichte en vernieuwende initiatieven.

Voorts wordt de aanleg van energiezuinige daken gestimuleerd. De gemeente Wijchen heeft het gebruik van energiezuinige daken ondersteund en past de zonnepanelen toe op alle gemeentelijke en openbare gebouwen zoals bijvoorbeeld scholen en sporthallen.

Voor de tandheelkundige praktijk 't Slotje zijn er tevens duurzaamheidsaspecten van toepassing. Deze zitten vooral in de oriëntatie van het gebouw, de ruimte die er wordt gecreëerd (overmaat) en de installatie. Door gebalanceerd te ventileren of te verwarmen in combinatie met vloerkoeling

en vloerverwarming kan de ruimte zeer nauwkeurig worden verwarmd zonder al te veel verlies van warmte, die vooral van toepassing is bij de plaatselijke stralingswarmte zoals radiatoren of plaatselijke airco's. Verder zal er een (gevel) betonsoort worden gebruikt met een natuurlijk toeslagmateriaal zoals grind en kiezel. Goten worden op integrale wijze (verholten goot) ingepast binnen het ontwerp conform het vigerend stedenbouwkundige plan van Huurlingsedam fase 1. Daarnaast is het uitgangspunt van het voorgestelde plan om duurzame materialen in de buitenruimte te gebruiken. Kortom, de tandheelkundige praktijk 't Slotje streeft naar de duurzaamheidsaspecten in zijn ontwerp en ondersteunt hiermee het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Wijchen.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

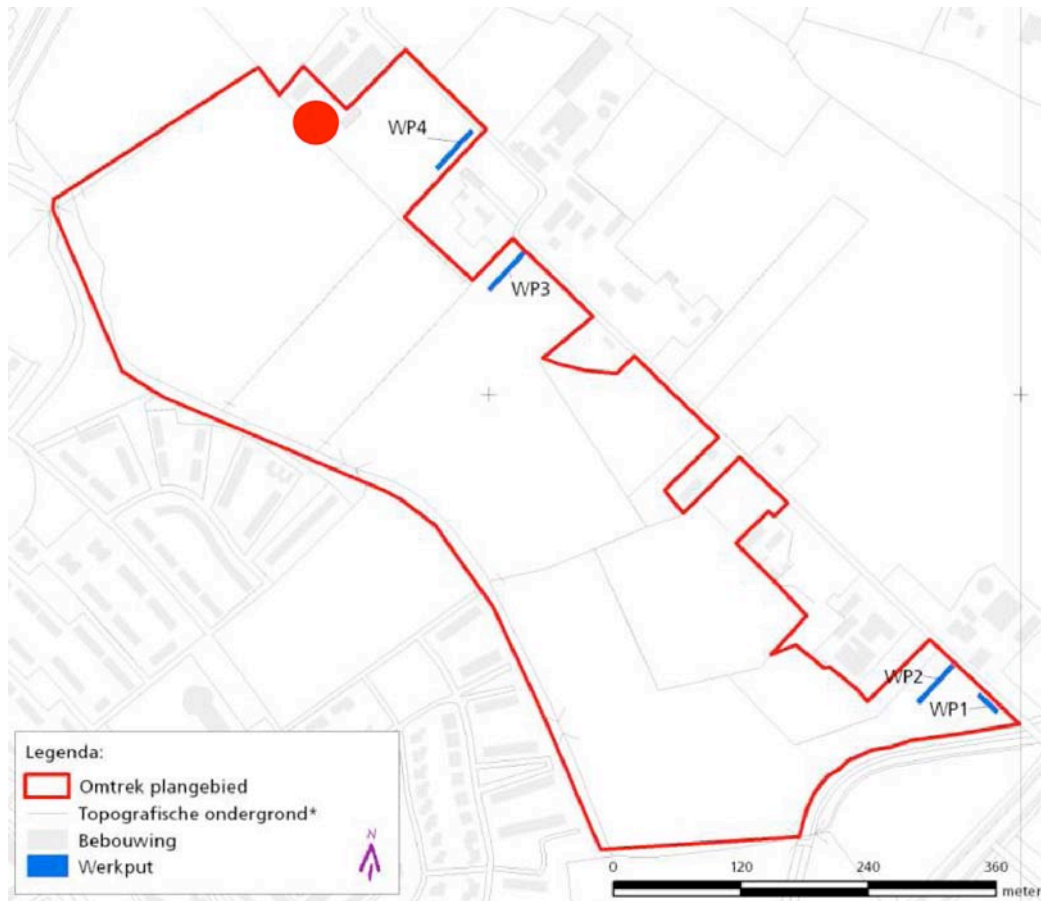
Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn, dan dient volgens dit verdrag de informatie te worden onttrokken aan de bodem door middel van archeologisch onderzoek. Uitgangspunt hierbij is dat de initiatiefnemer van de versterking van het bodemarchief de kosten van het onderzoek dient te dragen. 'Malta' is verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg die op 1 september 2007 in werking is getreden.

Het archeologiebeleid van de gemeente Wijchen is in overeenstemming met 'Malta' er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemversterking archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte.

Archeologische kenmerken van het gebied

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief en vooral ook het tijdig meewegen van de archeologische belangen vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau archeologisch vooronderzoek uitgevoerd en is een archeologische aandachtsgebiedenkaart ontwikkeld waarop de belangrijkste archeologische vindplaatsen en zones zijn aangegeven (RAAP Rapport 1174, juli 2005). Op basis van dit onderzoek zijn 7 vindplaatsen gedefinieerd, die dateren vanaf het mesolithicum tot en met de late middeleeuwen. Vindplaatsen 4, 5 en 6 liggen aan de noordelijke rand zone van plan fase 2. Centraal in het gebied Huurlingsedam liggen vindplaatsen 1, 2, 3 en 7. Met uitzondering van vindplaats 3 liggen laatstgenoemde vindplaatsen aan de noordrand van plan fase 1 tegen en rond de Huurlingsedam.





Afbeelding 21. Puttenplan

Plan fase 1; Huurlingsedam fase 1

De planlocatie in fase 1 is van archeologisch belang aangezien bij het proefsleuvenonderzoek (BILAN Rapport 2007, Wijchen-Alverna (G), Huurlingsedam) ter plekke twee archeologische vindplaatsen, bestaande uit paalkuilen, kuilen en greppels, gelokaliseerd zijn. Beide vindplaatsen bevinden zich in de directe nabijheid van de eerder genoemde archeologische vindplaatsen en van een terrein van hoge archeologische waarde (Archis2-monument nr. 4232). Vindplaats 1 bevindt zich ter hoogte van de werkputten 3 en 4 en dateert tussen de midden-bronstijd en de vroege ijzertijd en in de late middeleeuwen/nieuwe tijd. Deze vindplaats grenst aan het terrein van 't Slotje, waar de resten van een laatmiddeleeuws adellijk huis vermoed worden. Vindplaats 2 bevindt zich ter hoogte van werkput 1 en dateert in de periode late middeleeuwen/nieuwe tijd. Opvallend is het ontbreken van Romeinse sporen en vondsten tijdens het proefsleuvenonderzoek, terwijl het booronderzoek deze wel aangaf. Dit onderzoek is derhalve nog niet voldoende.

Beleid en voorschriften

Voor de bescherming van archeologie in de Huurlingsedam fase 1 waar het plangebied onder valt, wordt er een vierdeling aangehouden.

- Vindplaatsen + 50 meter zone: waarderend onderzoek, selectie, beschermen of opgraven. In de vindplaatsen worden wegcunetten als proefsleuven opgenomen.
- Periferie. Dit is de buiten de vindplaats aangemerkte zone van het archeologisch onderzoeksgebied (gebied groter dan en buiten de vindplaatsen) + 50 meter (zie voor begrenzing kaartbijlage 1 van RAAP Rapport 1174). Hiervoor geldt archeologische begeleiding. Indien er spoor/vondstconcentraties zijn kan dit alsnog resulteren in een opgraving.



- Rest geul Wijchens Maasje (verlenging en verbreding Wijchens Meer). Graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld moeten worden begeleid door de archeoloog en als er sporen/vondsten zijn dan dienen deze te worden opgegraven.
- Zone buiten onderzoeksgebied en rest geul. Voor deze overige delen van het gebied geldt de verplichting tot archeologische waarnemingen tijdens de aanleg van de cunetten. Dit kan leiden tot inzicht ten aanzien van nog te verwachten archeologische sporen en het wel of niet noodzakelijk zijn van een vervolg bij de aanleg van bouwputten. Indien er spoor/vondstconcentraties zijn, moet er ruimte zijn om deze te documenteren en waar mogelijk op te graven.

Wegcunetten (en andere grootschalige vergravingen) worden zo vroeg mogelijk voorafgaand aan de verdere planuitvoering aangelegd. De grondwerkzaamheden ten behoeve hiervan worden begeleid met behulp van een metaaldetector. Voor vindplaatsen 1 en 2 wordt gestreefd naar behoud. Voor vindplaats 1 in plan fase 2 wordt aangestuurd op een onderzoek vooraf naar fysieke behoud mogelijkheden, middels ophogen en/of aangepaste fundering. Vindplaats 2 valt buiten plan fase 1, behoudens infrastructurele ingrepen. Op basis van het stedenbouwkundig plan worden de risico's in kaart gebracht en op de bedreigde plaatsen zal waarderend onderzoek worden uitgevoerd. Na selectie beschermen of opgraven. Voor vindplaats 3 (2^e fase) wordt gestreefd naar bescherming door archeologie sparende inrichting (groenstrook of dergelijke). Voor de verdere planontwikkeling zal dit worden onderzocht. Vindplaatsen 4, 5 en 6 zijn in het onderhavige plan niet bedreigd. Ook vindplaats 7 ('t Slotje) is in dit plan niet bedreigd.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek BILAN Rapport 2007, Wijchen-Alverna (G), Huurlingsedam, kan worden geconcludeerd dat de locatie van de tandheelkundige 't Slotje ter hoogte van de vindplaats 1 en 7 ligt. Op basis van het stedenbouwkundig plan van de Huurlingsedam fase 1, waar het plangebied onder valt is geconcludeerd dat het voorgestelde plan geen bedreiging vormt voor deze vindplaatsen. Een aanvullend archeologisch onderzoek is hiermee niet noodzakelijk.

Meldingsplicht

Een persoon die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt, waarvan deze weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), is verplicht hiervan zo spoedig mogelijk aangifte te doen (artikelen 53 en 54 van de Wet op de archeologische monumentenzorg).

4.9 Waterparagraaf

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om water van het begin af aan mee te nemen in de planvorming, om dat te waarborgen is de watertoets in het leven geroepen. Daarbij gaat het om het voorkomen van problemen met wateroverlast, het waarborgen van een goede waterkwaliteit en het vergroten van de beleving van water voor burgers. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rivierenland dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

De gemeente Wijchen, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) inzake de invulling van de waterparagraaf. Hiervoor is



met alle waterbeheerders in de regio een waterplan samengesteld. Dit plan vormt een belangrijk kader voor afstemming met de waterbeheerder.

Hieronder zijn verschillende beleidsstukken die betrekking hebben op de waterhuishouding in Nederland en zijn van toepassing voor het plangebied;

- Het Nationaal Waterplan 2009-2015
- De Waterwet, Kaderrichtlijn Water (KRW)
- Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Het Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)
- Het Provinciale waterplan 2010-2015
- Het Waterbeheerplan Rivierenland 2010-2015
- Strategische waternota 2003, Wijchen

Plangebied en ontwikkeling

De watertoets is een verplicht onderdeel van het ruimtelijke plan. In het kader van de Huurlingsedam fase 1, hebben er intensieve overleggen plaatsgevonden met het Waterschap. Het Waterschap heeft ingestemd met de wijze waarop met water is omgegaan in het plan van de Huurlingsedam fase 1. Het onderhavige plan was echter nog niet meegenomen in dit plan.

Er is een aantal verschillend overleg geweest betreffende de ontwikkeling van de tandheelkundige praktijk 't Slotje met de gemeente. Het voorgestelde plan is op waterhuishoudkundige voorwaarden, akkoord bevonden door de gemeente. Er zijn geen waterhuishoudkundige en riooltechnische bezwaren tegen het voorgestelde plan. Daarnaast is door Grondmij een berekening uitgevoerd naar de waterbergende capaciteit van de wadi's die worden aangelegd in het kader van Huurlingsedam, fase 1. Op basis van deze berekening die als bijlage is opgenomen, is gebleken dat de komst van de tandheelkundige praktijk, in verband met de toename van de verharding, een minimale consequentie levert op de wadi capaciteit van de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat de capaciteit van de wadi (wadi II) voldoet.



Afbeelding 22. Voldoende wadi capaciteit (WII)



In het kader van de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk de Huurlingsedam, fase 1 zijn er voorzieningen opgenomen voor de waterberging, zoals wadi's. De ontwikkeling van de tandheelkundige praktijk maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling van de Huurlingsedam fase 1. De gemeente stelt hierom de eis dat het hemelwater niet op de openbare riolering dient aangesloten te worden of te worden afgevoerd via het oppervlak naar buurpercelen. Verder is er een toename aan de verharding door de komst van de tandheelkundige praktijk, in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan van circa 486 m². Compenserende waterberging is bij toenames tot 500m², conform het beleid van het waterschap Rivierenland, niet noodzakelijk.

Voor het grondwater zijn er voorwaarden dat de ontwateringsdiepte er minimaal 0,50 m dient te bedragen beneden groenvoorzieningen, 0,70 m beneden straatpeil en 1,00 m beneden het vloerpeil van de begane grond. Tevens wat de riolering betreft, geldt dat het afvalwater via de openbare riolering in 't Slotje zal worden afgevoerd. Deze aansluiting dient te worden aangevraagd bij de gemeente. In dit kader, vanwege de maximale ontvangstcapaciteit van het gebied gemaal, kunnen aan de afvoerhoeveelheid beperkingen worden opgelegd.

Om verder de goede waterkwaliteit in de omgeving te waarborgen, wordt er rekening gehouden met het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen. Er zal rekening worden gehouden met het gebruik van sterk uitloogbare materialen zoals koper, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen die met hemelwater in contact zouden kunnen komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen. Er zal materiaal als aluminium worden toegepast met een coating als beschermlaag. Mocht het onvermijdelijk zijn dan zullen andere materialen tevens eerst worden uitgeloozd, bijvoorbeeld door ze te coaten met loodslabben. Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Dit komt de waterkwaliteit in het plangebied en omgeving ten goede. Voor het beheer en onderhoud geldt dat het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater: de riolering, de verantwoordelijkheid ervan bij de gemeente zal liggen.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het transport vanuit het eindgemaal tot en met de afvalwaterzuiveringsinstallatie en de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Door de bovenstaande bevindingen vormt het aspect water geen belemmering voor het voorgestelde plan. Aan alle aspecten die van belang zijn voor een goede waterhuishouding in het plangebied is voldoende invulling gegeven.



5. Uitvoerbaarheid

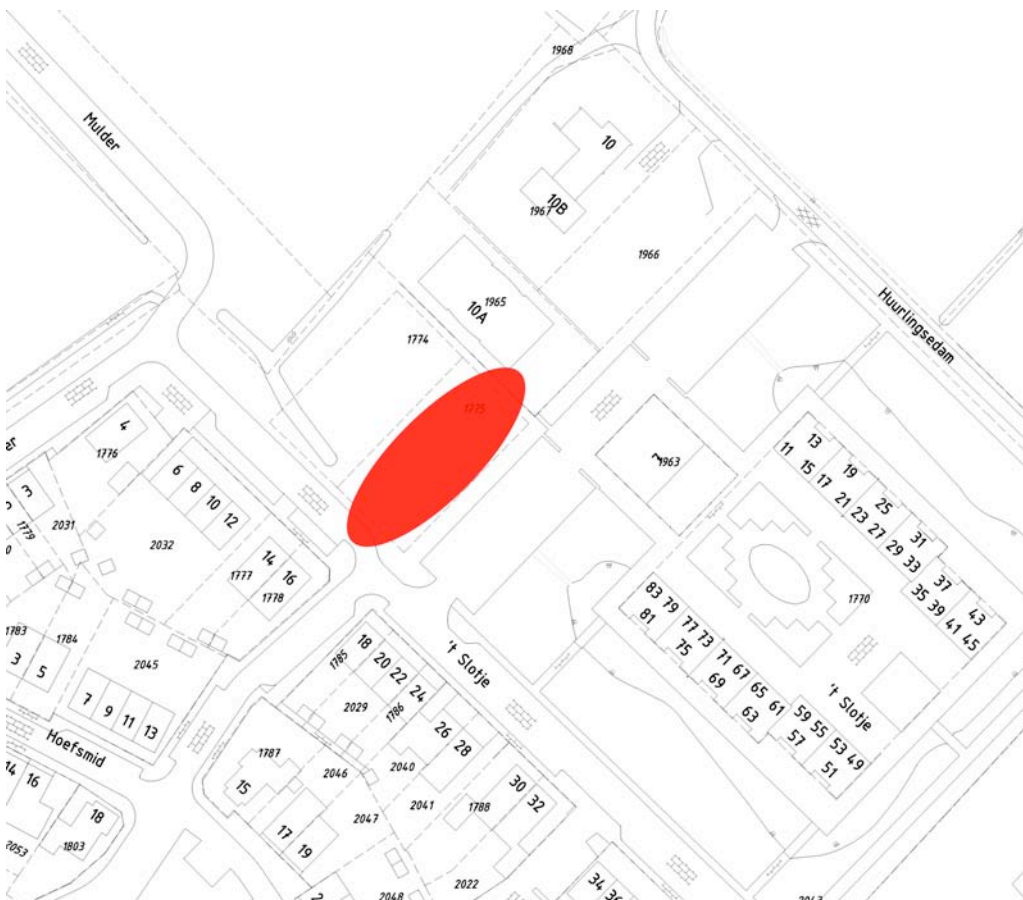
5.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld omdat het voorgestelde plan in strijd is met het vigerend bestemmingsplan. Deze onderbouwing zal deel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan Huurlingsedam fase 1. Daar waar dit bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt (de ontwikkelingslocaties), dient de exploitatie kostendekkend te zijn. Alle kosten die direct en indirect met de realisering van het bouwplan te maken hebben, komen voor rekening van de initiatiefnemers. De afspraken zullen in de gemeenteraad worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemers en de gemeente Wijchen.

Voor de ontwikkeling van de Tandheelkundige praktijk 't Slotje zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, met als kenmerk dat de ontwikkelende partij voor eigen rekening en risico de locatie ontwikkelt. Hiermee is sprake van een financieel uitvoerbaar plan.

5.2 Procedure

Deze ruimtelijke onderbouwing zal deel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan Huurlingsedam fase 1. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de motivatie voor het projectafwijkingbesluit bij het opnemen van de tandheelkundige praktijk in de woonbestemming op het perceel met perceelnummer 1775, sectie P te Wijchen.

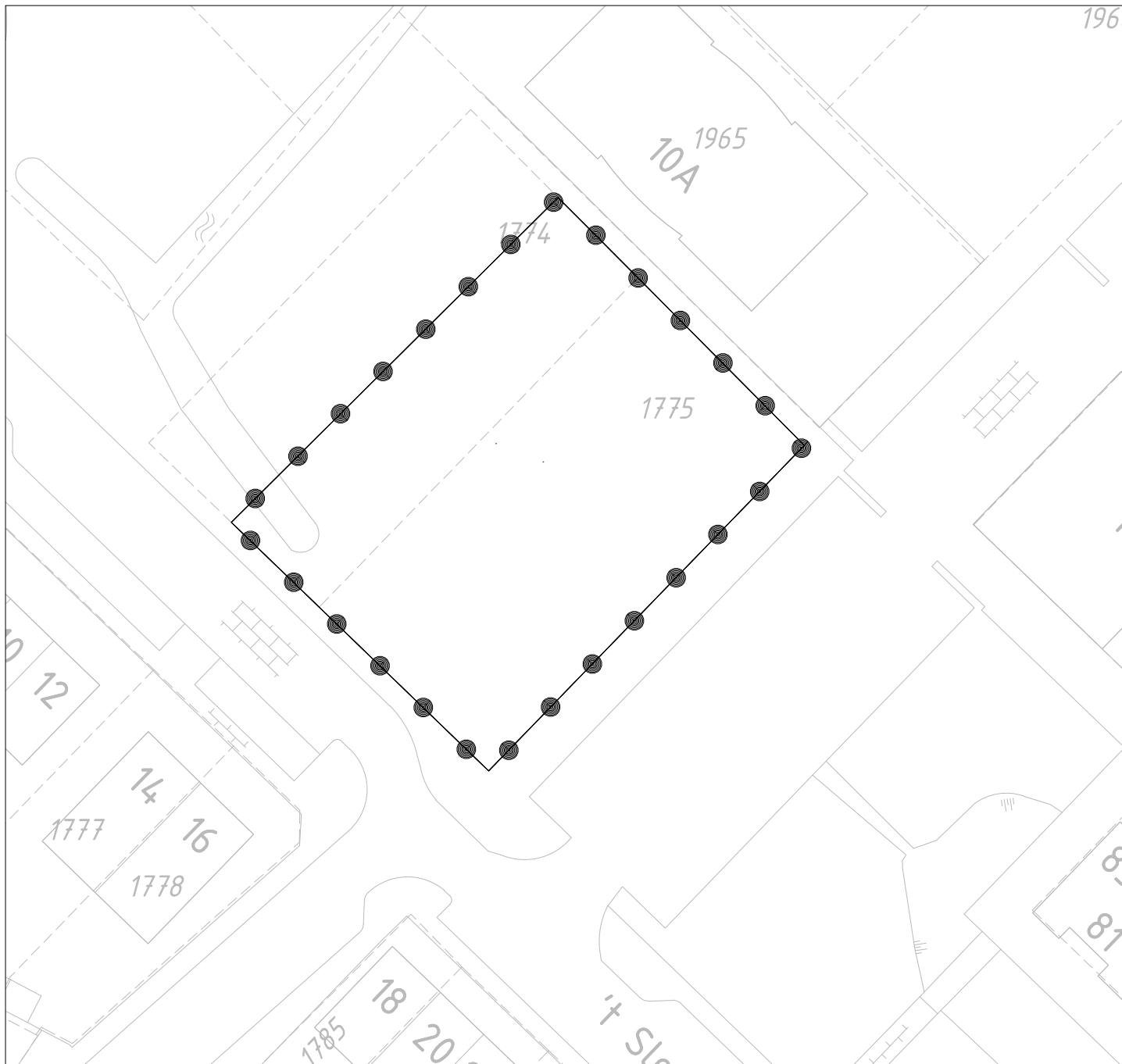


Afbeelding 23. Perceel 1775



II VERBEELDING





VERKLARING

Projectgebied



Projectgrens

project:

Tandheerkundige praktijk 't Slotje

gemeente:

Wijchen

betreft:

**Projectkaart t.b.v. ruimtelijke
onderbouwing omgevingsvergunning**

opdrachtgever:

Studio Prototype Amsterdam

datum : 5 februari 2014

schaal: 1 : 500



 **BODG**
ruimtelijk advies

Postbus 6083
3002 AB Rotterdam
email: info@bodg.nl
tel: 06-48384580