

- Nieuwbouw levensloopbestendige woning

Opsteller: VIAO – Vastgoed, Infrastructuur, Advies & Ontwikkeling

Mark Peters – info@viao.nl – www.viao.nl

Identificatiecode: NL.IMRO.0296.HUURhuurlingsed141-OW01

Status: Definitief

Datum: 24 mei 2023

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	6
2 Huidige situatie	7
3 Planbeschrijving	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Toekomstige situatie	8
3.3 Natuur inclusieve ontwikkeling.....	9
3.4 Duurzame ontwikkeling.....	12
3.5 landschappelijke inpassing	15
4 Beleidskader	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.4 Conclusie.....	23
5 Uitvoeringsaspecten	24
5.1 Milieuaspecten.....	24
5.2 Water	30
5.3 Ecologie.....	35
5.4 Verkeer en parkeren.....	37
5.5 Cultuurhistorie en archeologie	39
5.6 Economische uitvoerbaarheid	41
5.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6 Juridische planbeschrijving.....	42
6.1 Algemeen	42
6.2 Wijze van bestemmen	43

BIJLAGEN:

1. Landschappelijke inpassing
2. Bodemonderzoek
3. Digitale watertoets
4. Quicksan flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Namens de initiatiefnemers is voorliggend bestemmingsplan opgesteld waarbij er een levensloopbestendige natuur inclusieve woning ontwikkeld wordt naast de bestaande bebouwing aan de Huurlingsedam 141 te Wijchen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. In voorliggende plantoelichting wordt onderbouwd dat het planvoornemen aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

1.2 PLANGEBIED

Onderstaand blauw omcirkeld de Huurlingsedam 141 te Wijchen.

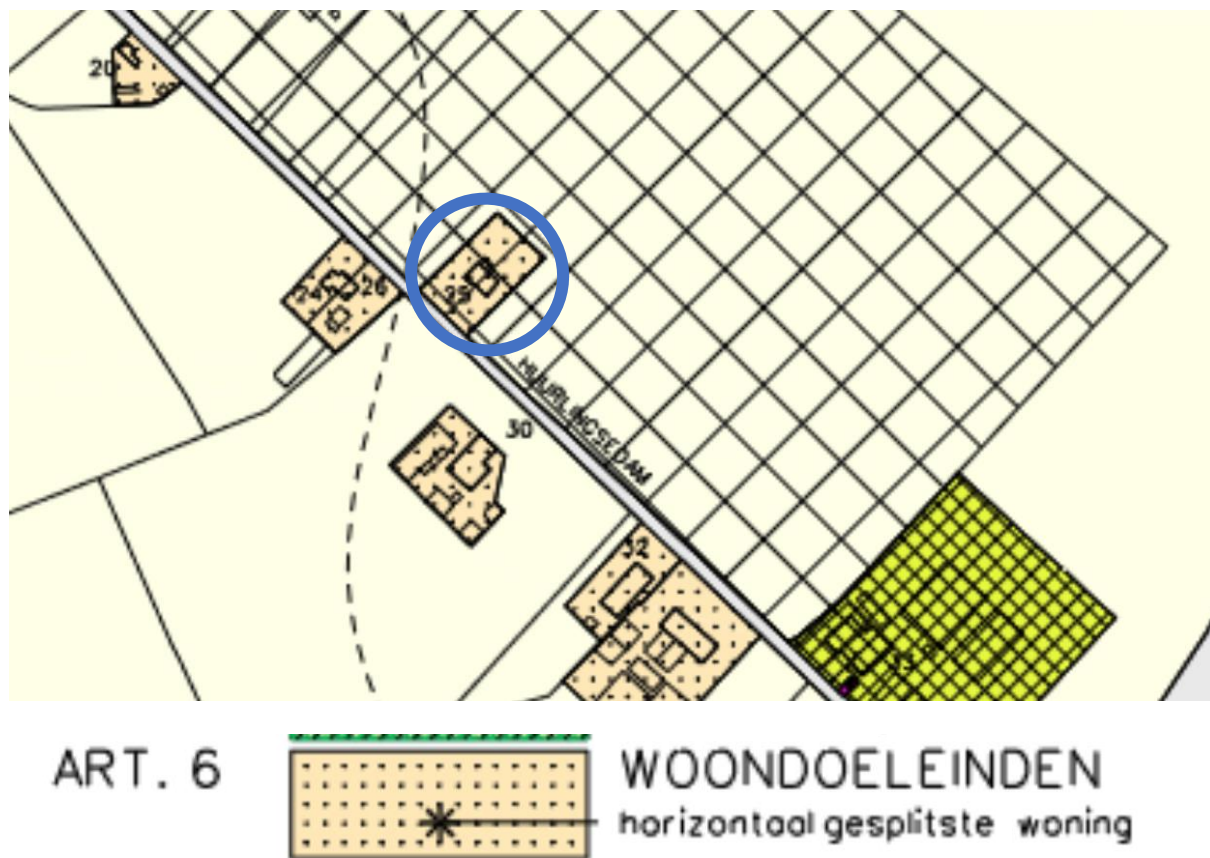


Blauw omcirkeld het plangebied.

Kadastraal is de Huurlingsedam 141 bekend als perceelnummer WCN00-P-219 en WCN00-P-356.

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLANNEN

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 26 maart 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen en op 10 november 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan "Huurlingsedam 141" vervangt het voorgenoemde bestemmingsplan.



Plankaart vigerend bestemmingsplan Huurlingsedam 141 blauw omcirkeld.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "Huurlingsedam 141 te Wijchen" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten in samenhang 'gelezen' worden. Op de verbeelding is de bestemming van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemming zijn regels gekoppeld teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het bestemmingsplan.

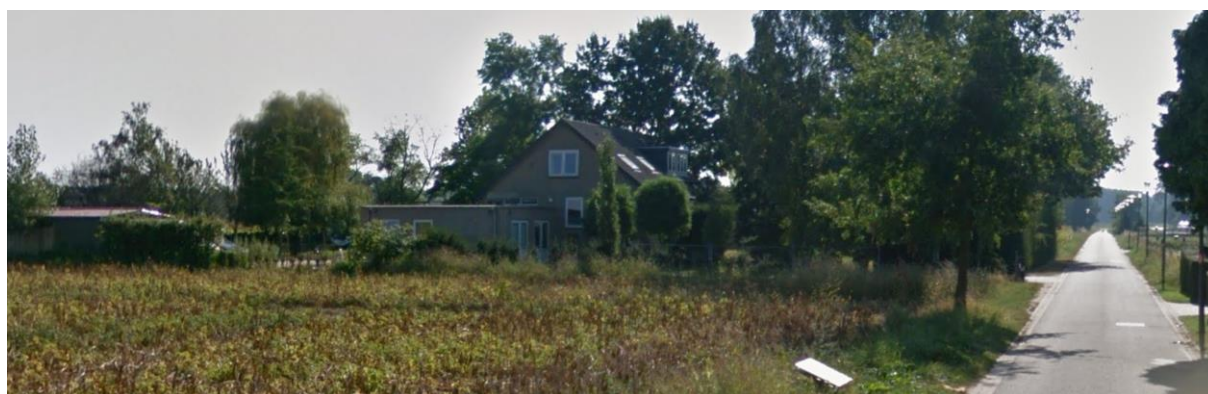
1.5 LEESWIJZER

In deze toelichting worden achtereenvolgens de huidige situatie (hoofdstuk 2 Huidige situatie) en de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 3 Planbeschrijving). Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 4 “Beleidskader”. De effecten van het planvoornemen voor diverse milieuaspecten, fysieke aspecten en economische aspecten en handhaving worden in hoofdstuk 5 “Uitvoeringsaspecten” nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling kort toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt in de wijk Huurlingsedam (fase 2). Op navolgende afbeelding is de verkavelingskaart opgenomen zoals die nu nagenoeg in zijn geheel is ontwikkeld. Hierop is te zien dat het perceel (met rood aangegeven) ongewijzigd is opgenomen in de structuur van de uitbreidingswijk. Het plangebied is onderdeel van de strip bebouwing langs de Huurlingsedam. Hierbij is het plangebied aan alle zijden ingebouwd waardoor het plangebied niet meer tot een overgangsgebied behoort tussen buitengebied en stedelijk gebied, maar onderdeel is van de nieuwe wijk.

Direct aan de zuidoost- en noordoostelijke perceelsgrenzen zijn inmiddels de woningen ontwikkeld. De woningen bestaan uit één tot twee bouwlagen en zijn uitgevoerd met een kap. De woningen hebben een traditionele uitstraling met eigentijdse details. Nagenoeg elk woonblok heeft een ander uiterlijk met een wisselend stratenpatroon waardoor het gebied een speels karakter heeft en dorps aan doet. Aan de noordwestzijde komt een weg die de Huurlingsedam met de nieuwe ontsluitingsweg, die parallel aan de Huurlingsedam loopt, verbindt.



Zijaanzicht Huurlingsedam 141 voor bouw omliggende woningen.

In het plangebied staat een bungalowwoning uit 1972 met een ruime tuin en diverse bijgebouwen. Het perceel is kadastraal bekend als nr. WCN00-P-219. Het perceel met WCN00-P-356 is er later bijgekocht en bestaat voornamelijk uit bomen en struikgewas.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 INLEIDING

Namens de initiatiefnemers is voorliggend bestemmingsplan opgesteld waarbij er een levensloopbestendige natuur inclusieve woning ontwikkeld wordt naast de bestaande te behouden bebouwing aan de Huurlingsedam 141 te Wijchen.

3.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De gewenste ontwikkeling aan de Huurlingsedam 141 is gericht op het aansluiten op de verkavelingsopzet van de ontwikkeling Huurlingsedam fase 1 en 2. De huidige woning (een bungalowwoning uit 1972) blijft behouden en daarnaast wordt een nieuwe levensloopbestendige woning ontwikkeld. Het bebouwingslint langs de weg Huurlingsedam wordt doorgezet, met verspringing in de rooilijn. Dit past goed bij het speelse karakter van de wijk met wisselend uiterlijk en een wisselende rooilijn van de gebouwen.

De nieuwe woning wordt levensloopbestendig gebouwd waarbij er op de begane grond alle primaire woonruimtes worden gerealiseerd. Denk hierbij aan de woonkamer, slaapkamer, badkamer, toilet en keuken. Hiermee is de woning flexibel in te zetten voor meerdere doelgroepen van bewoners waardoor deze aansluit op de woonvisie van de gemeente Wijchen.

Rechts is schetsmatig de opzet van het plangebied weergegeven met daarbij ook een voorbeeld van het type woning met indeling. De exacte invulling wordt verder uitgewerkt door een bouwkundig bureau en een omgevingsvergunning voor aangevraagd binnen de geldende kaders van dit bestemmingsplan.

In het ontwerp zijn diverse voorzieningen opgenomen om een natuur inclusieve woning te ontwikkelen. In paragraaf 3.3 wordt hier verder op ingegaan. Daarnaast wordt in paragraaf 3.4 de duurzaamheid van de ontwikkeling toegelicht en is in paragraaf 3.5 bijlage 1 de landschappelijke inpassing beschreven en toegevoegd



3.3 NATUUR INCLUSIEVE ONTWIKKELING

Voorliggend ecologisch advies over het natuur inclusief bouwen bij Huurlingsedam 141 is opgesteld in overleg tussen de initiatiefnemers en ecooloog Dhr. J. Houkes, juni 2022. Hierbij is ook rekening gehouden met de uitkomsten van het in bijlage 4 toegevoegde quicscan flora en fauna.

De initiatiefnemers gaan de nieuwe woning natuur inclusief ontwikkelen. Natuur inclusief bouwen zorgt namelijk voor een groen, gezond en levendig erf waar bewoners minder last ondervinden van hittestress, wateroverlast of bijvoorbeeld de eikenprocessierups. Ook draagt het bij aan de biodiversiteit. De maatregelen die bij het plan voor Huurlingsedam 141 worden getroffen zijn onder te verdelen in maatregelen in het omliggend groen (tuin) en maatregelen aan de nieuwe bebouwing. Vervolgens wordt de invloed van de ontwikkeling op de steenuilen toegelicht. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden onderstaande zaken verder uitgewerkt en invulling aan gegeven.

Maatregelen omliggend groen

De te ontwikkelen woning wordt een onderdeel van de omgeving. De toekomstige bewoners maar ook dieren willen zich er prettig voelen. Voor de mens is kleurrijk en divers groen belangrijk. Terwijl dieren op zoek zijn naar veilige nest- en verblijfplaatsen, voldoende voedsel en soortgenoten. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd.

Het zoveel mogelijk behouden van bestaand groen – De bestaande groenelementen, zoals enkele oude bomen, struiken en heggen, worden niet allemaal opgeofferd bij het inrichten van het erf. Er wordt ingezet op het behoud van zo veel mogelijk bomen, struiken en heggen. Dit zorgt er voor dat het erf direct na realisatie al een natuurlijke uitstraling heeft. Ook wordt het leefgebied van dieren zo intact gehouden.

Het versterken van de positie van lokale soorten – De inrichting van het omliggend groen moet gericht zijn op de instandhouding van lokale soorten. Dat kan gaan om reeds aanwezige soorten zoals huismussen, zwarte roodstaarten en de egel. Maar ook voor lokale soorten die nu nog niet aanwezig zijn kan het erf een belangrijke functie gaan vervullen. Bij de inrichting van het omliggend groen, de aan te planten bomen, struiken en heggen, wordt er daarom gekozen om inheemse soorten. Deze worden immers vooral gebruikt door lokale soorten.

Het zorgen voor gevarieerd groen – Variantie is de sleutel tot biodiversiteit. Eentonigheid is voor mensen saai en zonder variatie raakt het landschap uit balans en krijgen overlast gevende soorten, zoals de eikenprocessierups, de kans zich te ontwikkelen. Gevarieerd groen vergroot de veerkracht en gezondheid van de openbare ruimte. Voor de aan te planten bomen, struiken en heggen wordt een variatie in soorten toegepast. De aan te leggen heggen rondom de erven bestaan dan ook uit meerdere inheemse soorten. Op een aantal plekken worden kleine bosschages aangelegd, bestaande uit takkenrillen, gebiedseigen bomen en struiken. Dit zijn uitermate geschikte leefgebieden voor vogels en zoogdieren.

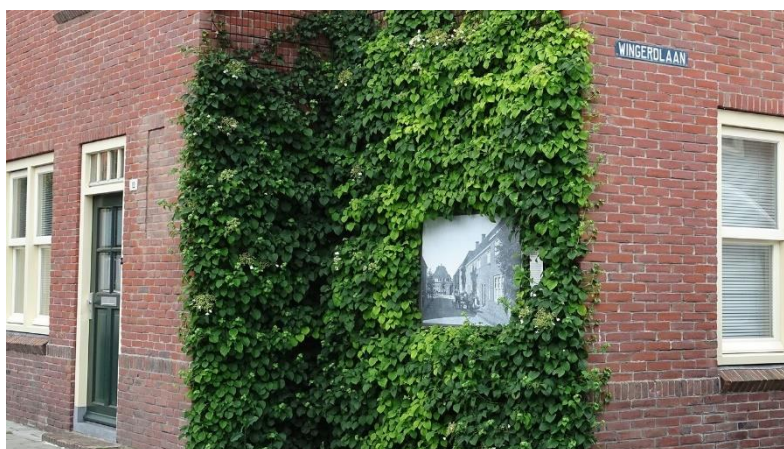


Gevarieerde haag met inheemse soorten 1

MAATREGELEN NIEUWE BEBOUWING

Gelet op alle functies die het erf moet gaan vervullen is de beschikbaar ruimte voor groen niet oneindig. Door in te zetten onderstaande maatregelen wordt invulling gegeven worden aan het natuur inclusief bouwen. Groene gevels en daken zien er niet alleen mooi uit maar dragen ook nog een bij aan een fijner woon- en leefklimaat voor zowel bewoners als dieren. Daarnaast dragen de nestvoorzieningen bij aan de leefbaarheid voor diverse vogel.

Groene gevels – In de op het zuidoosten georiënteerde gevel van de nieuw te realiseren woning wordt deels een groene gevel, eventueel met klimhulp, gerealiseerd. De deels begroeide gevel geeft de woning een ‘zachtere’ aanblik, dempt geluid en vergroot het leefgebied voor dieren. Te denken valt aan klimplanten als klimop, vuurdoorn, wilde bosrank en wilde wingerd. De klimop bijvoorbeeld voegt een aantal belangrijke extra waarden toe. De plant bloeit namelijk in het najaar en biedt dan een voedselbron voor insecten als alle andere planten zijn uitgebloeid. Zij draagt bovendien bessen in het hele vroege voorjaar als voedsel voor vogels schaars is. Bovendien verliest klimop het blad niet, zodat het deze beplanting het hele jaar door een veilige schuil- en nestplaats biedt.



Voorbeeld van een groene gevel

Groen dak – Op het platte dak van de nieuw te realiseren woning wordt een groen dak gerealiseerd. Groene daken zijn een extra leefgebied voor planten en dieren op het erf. Bovendien verminderen ze de wateroverlast van piekbuien en verkoelen ze het gebouw waar ze op liggen.



Voorbeeld van een groen dak

Nest- of verblijfplaatsen diverse vogels – Ook huismussen, gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en vleermuizen hebben een plek nodig waar ze kunnen wonen. In de te ontwikkelen woning wordt daarom gekozen voor inbouwstenen die als nest- of verblijfplaats kunnen fungeren. Dit is een duurzame, praktische en veilige oplossing.

In de bestaande woning van Huurlingsedam 141 zitten momenteel al diverse verblijfplaatsen van huismussen. Deze verblijfplaatsen blijven behouden. In de op het noordwesten georiënteerde gevel van de nieuw te realiseren woning worden drie neststenen voor gierzwaluwen, huismussen en zwarte roodstaarten ingebouwd.



Toe te passen inbouwstenen voor gierzwaluwen, huismussen en zwarte roodstaarten

In de op het zuidoosten georiënteerde gevel van de nieuw te realiseren woning wordt één verblijfplaats voor vleermuizen ingebouwd. Door de kast met invliegopening te schakelen met een kast zonder invliegopening ontstaat er een grotere verblijfplaats. Daardoor is de verblijfplaats niet alleen geschikt als zomer- en paarverblijfplaats maar ook als kraamverblijfplaats voor vleermuizen.



Toe te passen inbouwsteen geschikt voor vleermuizen

Invloed ontwikkeling op steenuilen

Op het erf van Huurlingsedam 141 hangen momenteel een tweetal kasten voor steenuilen. Deze kasten zijn echter nooit bezet geweest door steenuilen en gelet op de ontwikkeling van Huurlingsedam fase 2 en 3 zal dat in de toekomst ook niet meer gaan gebeuren. Rekening houdend met bestaande territoria van steenuilen is er in de directe omgeving namelijk te weinig foerageergebied aanwezig. Soorten als holenduif maar ook diverse mezen zullen nu en in de toekomst wel gebruik gaan maken van de nestkasten. Het voornemen bij Huurlingsedam 141 heeft dan ook geen negatieve effecten op steenuilen.

3.4 DUURZAME ONTWIKKELING

In deze paragraaf wordt omschreven hoe de voorliggende ontwikkeling duurzaam wordt vormgegeven, naast de duurzaamheid die behaald wordt door natuur inclusief te bouwen.

MINIMAAL 25% GEBRUIK VAN CIRCULAIRE MATERIELEN

De initiatiefnemers gaan met duurzame materialen bouwen waarmee zo veel als mogelijk gewerkt wordt volgens de principes van circulair bouwen. Onderstaand deze principes:

- Maak zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke en herbruikbare bronnen.
- Eindige bronnen dienen zo efficiënt mogelijk toegepast te worden.
- Gebruikte materialen dienen bij een eventuele sloop weer hergebruikt te kunnen worden.

Voor de te ontwikkelen woning wordt gebruik gemaakt van minimaal 25% circulaire materialen. Om dit percentage te behalen worden onderstaande bouwmethode en materialen toegepast. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) wordt het percentage bepaald en aangetoond boven de 25% uit te komen.

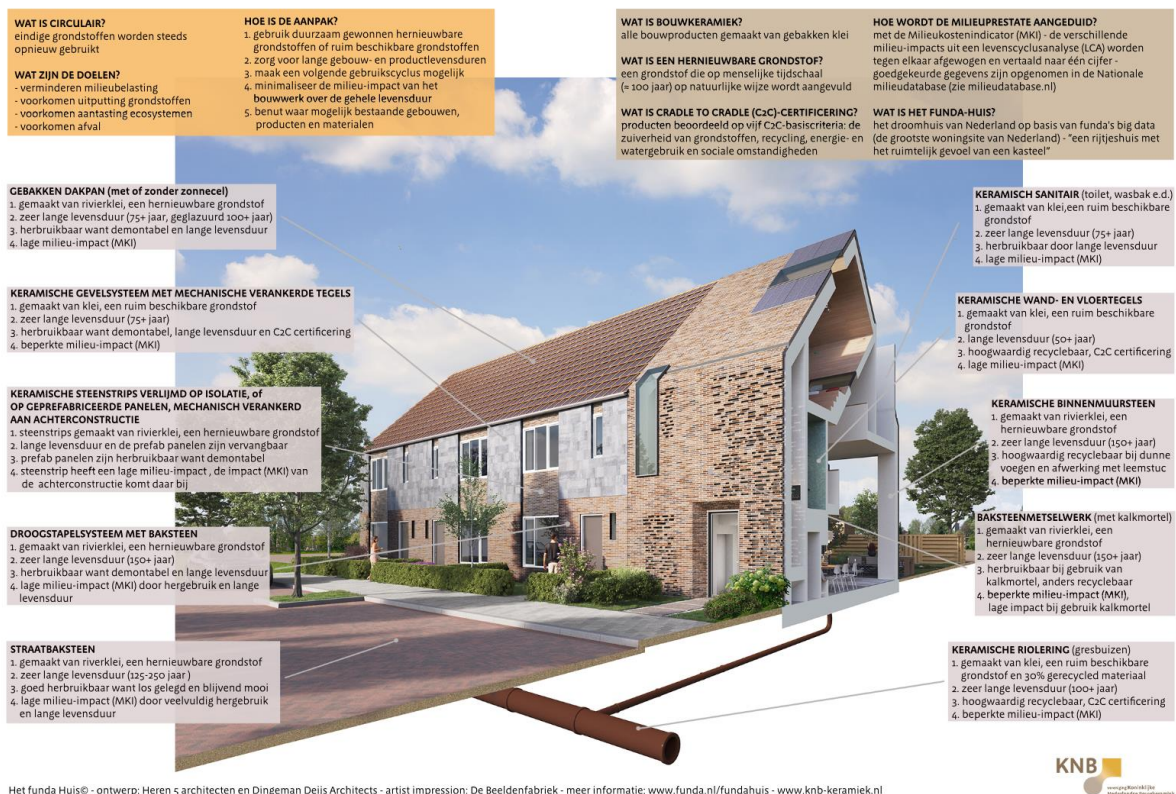
Houtskeletbouw – Houtskeletbouw wordt gezien als een van de meest duurzame manier van het bouwen van een woning. Bij houtskeletbouw wordt er gebruik gemaakt van duurzame en volledig recyclebare materialen. Bomen nemen hun hele leven lang CO₂ op uit de atmosfeer, jonge bomen zelfs meer dan oudere bomen, na oogst van de bomen blijft de CO₂ levenslang opgeslagen in het hout. Het bouwen van een houtskeletbouw woning kost ongeveer 40% minder energie dan het bouwen van een vergelijkbaar bouwwerk van een ander materiaal. Daar komt nog bij dat het vervoer van hout zes keer energiezuiniger is dan van andere materialen. Er wordt enkel gebruik gemaakt van hout(soorten) die het FSC-keurmerk dragen, zowel bij toepassing als gevelbekleding als constructieve onderdelen.

Steenwol isolatie – Steenwol is een natuurproduct, gemaakt van het vulkanische gesteente basalt. Deze duurzame grondstof komt rechtstreeks uit de aarde en is nagenoeg onuitputtelijk. Steenwol isolatie heeft een lange levensduur van wel 75 jaar en verouderd niet, waardoor de hoge isolatiewaarde gegarandeerd blijft. Gedurende deze levensduurcycli blijven de dimensionale stabiliteit, vormvastheid en perfecte aaneensluiting behouden, waardoor er geen koudebruggen ontstaan. Dat steenwol producten een zeer lage milieu impact hebben blijkt uit de lage schaduw prijzen in de Nationale Milieudatabase en de CO₂ besparing - honderd keer zoveel als benodigd voor de vervaardiging – bij een gebouwlevensduur van vijftig jaar. Steenwol kan keer op keer worden gerecycled, met behoud van de oorspronkelijke kwaliteit. Een van de grootste leveranciers (Rockwool)

heeft sinds 1992 een eigen recyclefabriek. Nieuwe steenwolproducten bestaan tot wel 50% uit gerecyclede grondstoffen.

Keramische muren en dakpannen - De binnenmuren en de dakpannen worden gebouwd met keramische stenen/pannen. Keramische stenen/pannen zijn gemaakt van klei wat een natuurlijke grondstof is die ruim lokaal beschikbaar is. Keramische producten onderscheiden zich in gebruik door een onweersproken lange levensduur zonder onderhouds noodzaak, non-toxiciteit, kleurechtheid en vormvastheid. Keramische producten en systemen zijn volledig herbruikbaar of recyclebaar. Op productniveau resulteert dat in gunstige milieuprestaties over de gehele levensduur. Daarnaast wordt gekozen voor bakstenen in de buitengevel. Ook deze stenen zijn gemaakt van de ruim beschikbare grondstof klei en volledig recyclebaar.

CIRCULAIR MET BOUWKERAMIEK



Riolering van PVC bestaande uit 40% hergebruikte materialen - De rioolleidingen worden opgebouwd van pvc materialen. Deze materialen zijn volledig recyclebaar en als grondstof van nieuwe leidingen is het al heel gebruikelijk recycling toe te passen. Om deze toepassing te garanderen worden Recycore® buizen van Wavin toegepast. Deze buizen zorgen voor minder uitstoot van CO2 omdat er minder nieuw PVC nodig is voor de productie ervan. Maar liefst 40% van het materiaal is al eerder gebruikt en hoeft dus niet opnieuw geproduceerd te worden. Bovendien komt er daardoor ook geen CO2 vrij bij het verwijderen van oude buizen, want ze worden niet verbrand.

GASLOZE WONINGEN MET VERWARMING DOOR WARMTEPOMPEN

De te bouwen woning worden verwarmd door warmtepompen met lage temperatuur vloerverwarming. Een warmtepomp verbruikt elektriciteit waardoor geen gas benodigd is. De te bouwen woning krijgt dan ook geen gasaansluiting. Het type warmtepomp wordt bepaald op basis van de benodigde warmtevraag van de woningen. Een bijkomend voordeel van een warmtepomp is dat deze ook koelend kan werken bij periodes van hitte. Hiermee wordt ingespeeld op de steeds grotere piektemperaturen in de zomer. De bestaande te behouden bomen dragen met haar bladeren en bijbehorende schaduwvorming ook bij aan verkoeling van het perceel waardoor het in de zomer zowel buiten als binnen lekker vertoeven wordt.

ELEKTRISCHE ENERGIEBEHOEFTE / ZONNEPANELEN

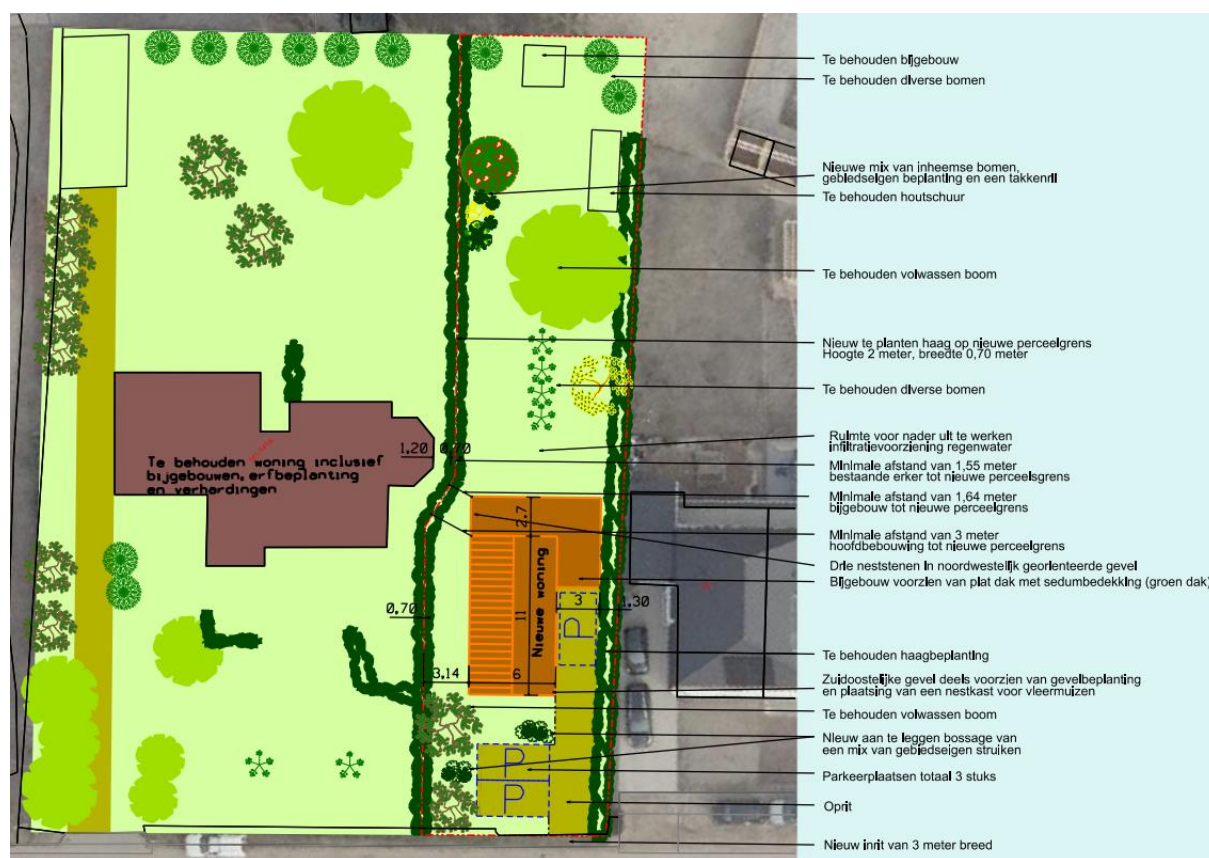
Door het toepassen van zonnepanelen wordt de woning voorzien in haar elektrische energiebehoefte. De zonnepanelen zullen zoveel mogelijk geplaatst worden buiten de schaduw van de te behouden bomen. Hier wordt bij de omgevingsvergunning/bouwvergunning verdere aandacht aan besteed. Dit is met de ligging en bouw van de woning goed te realiseren. Het aantal zonnepanelen wordt bepaald op basis van het benodigde stroomverbruik. Hiermee wordt een volledig energie-neutrale zelfvoorzienende situatie behaald welke toekomstbestendig is.

DUURZAME OMGANG MET HEMELWATER

Het regenwater wordt op het perceel opgevangen en geïnfiltreerd in de ondergrond. Hiervoor worden bij de bouw van de woning infiltratiekratten aangelegd (gemaakt van recyclebaar pvc). Bij hevige regenbuien stroomt het regenwater indien de kratten vol zijn via een overloop de tuin in waar het de grond in zakt (infiltreren). Hiermee wordt voldaan aan de duurzame omgang met regenwater en de principes van hydraulisch neutraal ontwikkelen.

3.5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De omschreven maatregelen aanpassingen vormen de basis voor onderstaande landschappelijke inpassing. In bijlage 1 is de landschappelijk inpassing in groter formaat toegevoegd.



4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene beleidskaders worden de specifieke voor het plangebied geldende beleidskaders beschreven.

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk richting aan de grote opgaven die de inrichting van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen, zoals:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. De komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied.
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie. De economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO₂-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie.
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen. Het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVISIE

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een levensloopbestendige woning. Er is aandacht voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing waarbij ook voorzieningen worden aangelegd om een ecologische meerwaarde te realiseren. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van duurzame materialen en energiebronnen. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

4.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit stelt eisen aan een bestemmingsplan daar waar het gaat om gebieden van nationaal belang:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Onderhavig initiatief heeft geen invloed op de bovenstaande belangen. Het Barro stelt dan ook geen extra eisen aan dit bestemmingsplan.

4.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro gehanteerd: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.' Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Op basis van jurisprudentie is bij een toevoeging van 11 woningen geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921). Voorliggend initiatief voorziet slechts in de realisatie van een woning. Zodoende is artikel 3.6.1, tweede lid Bro niet van toepassing. De ladder voor duurzame ontwikkeling hoeft niet doorlopen te worden.

4.2 PROVINCIAAL BELEID

4.2.1 OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Met de Omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Gelderse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering van de Gelderse leefomgeving. Hierbij is het hoofddoel: een schoon, gezond, veilig en welvarend Gelderland te ontwikkelen. Daarbij legt zij de focus op de volgende zeven ambities voor de middellange en lange termijn:

1. Energietransitie
2. Klimaatadaptatie
3. Circulaire economie
4. Biodiversiteit
5. Bereikbaarheid
6. Vestigingsklimaat
7. Woon- en leefomgeving

TOETS OP VOorgenomen Ontwikkeling

Onderhavig plan betreft de bouw van een levensloopbestendige woning. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de provinciale ambities:

Energietransitie/ klimaatadaptatie/circulaire economie/ biodiversiteit - De provincie Gelderland wil in 2050 geheel energieneutraal zijn. Om deze ambitie te kunnen verwezenlijken wordt onder andere aandacht geschonken aan het duurzaam inrichten van nieuwbouwwoningen. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.

De nieuwbouwwoning zal minstens aan de in het Bouwbesluit opgenomen energieprestatie eisen moeten voldoen. Zoals in hoofdstuk drie omschreven wordt de woning gasloos en elektrisch zelf voorzienend gebouwd. Daarnaast wordt de woning natuur inclusief gebouwd en diverse duurzaamheidsmaatregelen genomen.

Bereikbaarheid/vestigingsklimaat - Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de woning wordt een

bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat van Wijchen. Wat betreft de ambitie 'bereikbaarheid' kan geconcludeerd worden dat de nieuwbouwwoning goed bereikbaar is door de ligging aan de Huurlingsedam. Daarnaast ligt het plangebied in de nieuwbouwwijk Huurlingsedam waarbij flink aandacht besteed is aan de bereikbaarheid en het vestigingsklimaat.

Woon- en leefomgeving - De provincie beschrijft o.a. in te willen zetten op het behoud van de open landschappen in Gelderland. Hierbij is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied het vertrekpunt. Daarnaast is het de ambitie om nieuwe woningen dan wel woonwijken te verduurzamen (aardgasloos en circulair bouwen) en het vraag- en aanbod op de woningmarkt beter op elkaar aan te laten sluiten.

Voorliggend plan voorziet in een uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied van Wijchen. De nieuwbouwwoning is geheel passend bij de lokale vraag in woningbehoefte en wordt duurzaam en natuur inclusief gebouwd (zie paragraaf 3.3 en 3.4).

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVISIE

Het plan geeft invulling en draagt op bescheiden wijze bij aan de opgaven van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'functies van water' waarbinnen gedeputeerde staten nadere eisen kunnen stellen (indien noodzakelijk). Daarnaast zijn in de regels van de verordening voorwaarden opgenomen voor het toevoegen van woningen.

Wonen - Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 – In de woonagenda Subregio Nijmegen en omstreken is door de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen afgesproken gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking en woningbehoefteprognose. Vanwege planuitstel en planuitval en om rekening te kunnen houden met onzekerheden, kansen en nieuwe ontwikkelingen hanteert de subregio een plancapaciteit van 130% van de berekende woningbehoefte, 130% is ook het uitgangspunt per gemeente. In de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen is afgesproken dat de gemeenten in de subregio tot 2025 zorgen voor een planvoorraad van meer dan 15.000 woningen. Van 2025 tot 2030 is vervolgens nog plancapaciteit voor 5.200 woningen nodig. In totaal betekent dit 20.500 woningen, een enorme opgave. In de planningslijsten 2020 zijn voor de subregio Nijmegen e.o. tot 2030 woningbouwplannen opgenomen met een netto capaciteit van 21.400 woningen. De totale capaciteit lijkt daarmee voldoende groot tot 2030.

Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afronding. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema's spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema's wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma's en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en –visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda.

Na afspraken met de provincie Gelderland kan de gemeente Wijchen tot 2030 1.430 nieuwe woningen bouwen.

De woonagenda 2020-2030 richt zich op een viertal thema's:

- Thema 1: verantwoord versnellen: programmeren en afstemmen.
- Thema 2: bestaande woningvoorraad.
- Thema 3: duurzaam en toekomstbestendig.
- Thema 4: huisvesting specifieke doelgroepen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT OMGEVINGSVERORDENING

Ten aanzien van nieuwe woning is in artikel 2.2 van de Omgevingsverordening opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. De woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 gaat voor de gemeente Wijchen uit van een woningbouwopgave van 1.430 woningen tot 2030. Eind 2021 heeft de gemeente Wijchen, na afstemming met de subregio Nijmegen e.o. en provincie afgesproken 870 woningen extra te bouwen tot 2030, op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen West. Dit komt neer op een woningbouwopgave van 2.300 woningen tot 2030. Om planuitval en planuitstel op te kunnen vangen, maar ook om snel te kunnen anticiperen op veranderende omstandigheden in de markt, is afgesproken om tot 130% van de opgave aan plancapaciteit te reserveren. Voor Wijchen betekent dit dat er plannen worden gemaakt voor ca. 3.000 woningen tot 2030. Onderhavige ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de opgave in de gemeente Wijchen.

Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een extra levensloopbestendige woning binnen het contingent dat beschikbaar is voor 'Kleine woningbouwinitiatieven' en past daarmee binnen het provinciale beleidskader. Doordat de woning levensloopbestendig is en het mogelijk is slaapkamers op de verdieping te realiseren is de woning flexibel inzetbaar voor diverse doelgroepen bewoners en sluit het aan op thema 3 en 4 van de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030. Het plan is hiermee in overeenstemming met de woonagenda en daarmee met het provinciaal beleid.

4.3.1 STRATEGISCH KOMPAS: WIJCHEN 2035 'DE KRACHT VAN WIJCHEN'

Het strategisch kompas Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen' is in oktober 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Het kompas geeft de visie en koers weer waaraan de gemeente Wijchen de komende jaren werkt. Hierin worden de volgende speerpunten beschreven:

- Speerpunt 1: Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase
- Speerpunt 2: Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid
- Speerpunt 3: Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit
- Speerpunt 4: Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis
- Speerpunt 5: Energieneutrale en fossielvrije toekomst
- Speerpunt 6: Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT STRATEGISCH KOMPAS

Het planvoornemen draagt door de levensloopbestendige bouw bij aan speerpunt 1: voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase. Hiermee sluit het aan op het strategisch kompas.

4.3.2 STRUCTUURVISIE WIJCHEN

De uit 2009 daterende Structuurvisie Wijchen geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente Wijchen wil de bestaande, goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving ook in de toekomst behouden. Dit gebeurt door:

- Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving, onder meer door afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu. Behoud van deze hoge kwaliteit is van essentieel belang.
- Dorp- en wijkontwikkelingsplannen. Voor de kleine kernen worden dorpontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen.

Met betrekking tot 'wonen' worden de volgende accenten gelegd:

- Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's.
- Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet. Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoed- ontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied.

Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT STRUCTUURVISIE

Het plangebied ligt midden in de nieuwbouwwijk De Huurlingsedam en valt binnen de aanduiding 'Ontwikkelen wonen'. De beoogde toevoeging van een woning is in die zin aansluitend op de gewenste concentratie van woningbouw ter plaatse. Bovendien is voor de woning een passende landschappelijk inpassing opgesteld.

4.3.2 WOONVISIE 2025 – “THUIS IN WIJCHEN”

De Woonvisie 2025 "Thuis in Wijchen", vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juni 2017, is het richtinggevend kader voor het gemeentelijk woonbeleid tot 2025. Dit richtinggevend kader is gestoeld op twee principes:

- Versterk het thuisgevoel.
- Kijk verder dan de trends van nu.

De focus ligt daarbij op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Daaruit volgt een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één-en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop- als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn. De norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven blijft behouden en wordt aangescherpt tot maximaal 2 woningen.

In de woonvisie zijn de volgende kwalitatieve uitgangspunten bij toevoegingen of veranderingen aan de voorraad opgenomen:

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur. Dat vergroot de kansen om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag en innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen
- Type woningen en woonvormen die er nu nog niet of onvoldoende zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur
- Waar mogelijk energieneutraal en gasloos.
- Nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of het dorp verbetert.
- Flexibele woonconcepten zijn mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT WOONVISIE

Het planvoornemen valt binnen het contingent voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Het plangebied ligt midden in de nieuwbouwwijk De Huurlingsedam en valt binnen de aanduiding 'Ontwikkelen wonen'. De beoogde toevoeging van een levensloopbestendige woning is in die zin aansluitend op de gewenste concentratie van

woningbouw ter plaatse. Bovendien is voor de woning een passende landschappelijk inpassing opgesteld. Daarnaast wordt de woning gasloos en zelfvoorzienend in haar energiebehoefte gebouwd (energieneutraal), en ook natuur inclusief en duurzaam.

4.4 CONCLUSIE

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het beleid van de verschillende overheden.

5.1 MILIEUASPECTEN

5.1.1 BODEM

Wettelijk kader - Bij plannen en ontwikkelingen, het daarvoor opstellen van bestemmingsplannen of het wijzigen daarvan is altijd de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Derhalve dient de bodemkwaliteit binnen het plangebied bekend te zijn. Hiermee kan worden beoordeeld of de aanwezige bodemkwaliteit wel of niet geschikt is voor de toekomstige bestemming.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT BODEMKWALITEIT

Voor voorliggende ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De onderzoeksresultaten van dit onderzoek leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormend geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

CONCLUSIE

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

5.1.2 LUCHT

In het kader van een planologische procedure moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij moet het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit van 15 november 2007 - inmiddels opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna: Wm) - gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Projecten moeten worden beoordeeld op basis van de voormalige Wet luchtkwaliteit c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor vergunningverlening 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;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Planvoornemen in relatie tot luchtkwaliteit

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief maakt de realisatie van één woning mogelijk en valt dus binnen de NIBM-regeling. Daarom is onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Naast de effecten van het onderhavige plan op de luchtkwaliteit, moet worden gezien of er voor de te realiseren woningen voldaan kan worden aan een 'goed woon- en leefklimaat' ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Om te bepalen of de plaatselijke luchtkwaliteit voldoet aan de normen voor een 'goed woon- en leefklimaat' zijn verschillende bronnen onderzocht (RIVM, NSL en Atlas Leefomgeving). Indien uit de monitoring blijkt dat de doelstellingen van het NSL niet worden gehaald, kunnen extra maatregelen worden getroffen.

Op basis van de verscheidene bronnen blijkt dat de achtergrondconcentraties fijn stof PM10 & PM 2,5 en stikstofdioxide NO₂ ter plaatse van het plangebied ver onder de wettelijke norm zit. In 2015 bedraagt de achtergrondbelasting respectievelijk 18,3 µg/m³, 11,7 µg/m³ en 17,8 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke norm van 40 µg/m³ voor PM10 en NO₂ en 25 µg/m³ voor PM2,5.

CONCLUSIE

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

5.1.3 GELUID

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen,

geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planvoornemen in relatie tot geluid

De te ontwikkelen woning ligt midden in de nieuwbouwwijk Huurlingsedam. Bij de ontwikkeling van deze wijk en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Door de ligging van het plangebied binnen deze nieuwbouwwijk is onderstaande conclusie zoals weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan “Huurlingsedam, Fase 2 identificatienummer: NL.IMRO.0296.Huurlingsedamfase2-VG01” ook van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verkeer op de Graafseweg en de route Oosterweg/Zuiderdreef geen geluidsbelasting veroorzaakt bij de nieuwe woningen die hoger dan de voorkeurswaarde is. Een hogere grenswaarde procedure is daarom niet aan de orde. Het verkeer op de nieuw aan te leggen ontsluitingsstructuur veroorzaakt ter plaatse van het nieuw te bouwen woningen die het dichtst bij deze weg zijn gelegen een geluidsbelasting die in het algemeen niet hoger is dan 50 dB. Omdat deze hogere geluidsbelasting uitsluitend aan de orde is op de voorgevel van de nieuwe woningen, de woning een geluidsluwe tuin hebben en op basis van deze relatief lage geluidsbelasting de binnenwaarde kan worden gewaarborgd is sprake van een aanvaardbare geluidssituatie.

Tegenover het plangebied is onlangs het bestemmingsplan Huurlingsedam 64, fase 2 vastgesteld. Bij dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek was benodigd doordat die locatie binnen 200 meter van het 50 km/uur gedeelte van de Huurlingsedam ligt, dit is bij de Huurlingsedam 141 niet het geval. De conclusie en onderbouwing uit dit onderzoek zijn echter ook toe te schrijven naar de Huurlingsedam 141.

Geluidsbronnen - In de omgeving zijn meerdere wegen gelegen die mogelijk relevant zijn voor het onderhavige plan. Er is van rechtswege een zone gelegen langs iedere weg, met uitzondering van woonerven en 30 km/u gebieden. Voor alle woningen en geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van die weg liggen, moet de geluidsbelasting als gevolg van verkeerslawaaï berekend worden. Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. De wegen in de omgeving waar harder gereden mag worden dan 30 km/u betreft de Huurlingsedam en de N324. De N324 betreft een autoweg met 2 rijstroken. Voor deze weg geldt een onderzoekszone van 250 meter. Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 350 meter. Het plangebied grenst aan de Huurlingsedam, welke voor een gedeelte 50 km/uur is. Dit gedeelte ligt op ca. 230 meter afstand van de Huurlingsedam 141 en daarmee niet in de onderzoekszone van 200 meter. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daardoor niet noodzakelijk.

Conclusie akoestisch onderzoek Huurlingsedam 64 tweede fase - Uit het akoestisch onderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied gelegen is in een 30 km/h zone, dit betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder er geen eisen worden gesteld aan de te verwachten optredende gevelbelasting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg Huurlingsedam opgenomen in dit onderzoek. De geluidsbelasting ten gevolge van de Huurlingsedam is maximaal 52 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen indien getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Omdat er geen sprake van een gezoneerde weg, zijn de eisen van de Wet geluidhinder niet van toepassing, gesteld wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd, een procedure hogere waarde is niet aan de orde.

CONCLUSIE

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan geen belemmeringen op. Het bouwplan ligt buiten van geluidszones van wegen met een snelheid groter dan 30 km/uur. Daarnaast zijn er rondom het bouwplan de afgelopen jaren aan alle zijden woningen gebouwd waarbij ook geen geluidbelemmeringen zijn opgetreden. De beoogde nieuwe woning in de Huurlingsedam 141 ligt verder van de Huurlingsedam af dan de omliggende nieuwe bebouwing. Hiermee is met zekerheid te zeggen dat er voor de nieuwe woning m.b.t. het aspect geluid geen belemmeringen zijn en er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

5.1.4 GEURHINDER

De te ontwikkelen woning ligt midden in de nieuwbouwwijk Huurlingsedam (fase 2). Bij de ontwikkeling van deze wijk en de bijbehorende bestemmingsplanprocedure is gekeken naar de aanwezige geurhinder en gebleken dat de ontwikkeling van de woonwijk mogelijk is. Deze conclusie is gezien de ligging van het plangebied ook van toepassing op de voorliggende ontwikkeling aan de Huurlingsedam 141 te Wijchen. Vanuit geurhinder levert het bouwplan geen belemmeringen op.

5.1.5 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10-6-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag / verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Planvoornemen in relatie tot externe veiligheid

Aan hand van de risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In navolgende afbeelding is de risicokaart weergegeven. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Ook is er informatie opgenomen over risico's van luchtvaartongevallen, ongevallen op het wegen-, spoorwegen- en waterwegennet en overstromingen met water en dergelijke.



In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. De meest in de nabijheid gelegen risicobron betreft de N324. De afstand tot deze weg bedraagt ca. 350 meter. Overeenkomstig het Bevt (artikel 8, lid 1) en de HART (paragraaf 2.1) hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen ligt. Daarnaast betreft de N324 (Graafseweg) op grond van de risicokaart en gegevens van Rijkswaterstaat geen route voor gevaarlijke stoffen. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet benodigd. De volgende risicobron betreft de Mixed Hockeyclub Wijchen op een afstand van circa 930 meter waar een propaantank is gelegen. De veiligheidsafstand voor deze propaantank bedraagt op grond van het Activiteitenbesluit slechts 25 meter.

CONCLUSIE

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.1.6 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering' - Om niet alle ontwikkelingen bij voorbaat te onderwerpen aan een onnodig langdurig en kostbaar onderzoek is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze uitgave maakt gebruik van het principe 'functiescheiding'. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een

'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 meter van milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Planvoornemen in relatie tot bedrijven en milieuzonering

Type omgeving - De omgeving typeert zich als een rustige woonwijk. Hierdoor kunnen de richtafstanden niet met 1 stap worden verkleind.

Milieuhinder gevoelige functie of milieubelastende activiteit - Woningen betreffen milieuhinder gevoelige objecten. Bij de realisatie van een woning dient derhalve rekening te worden gehouden met de bestaande milieubelastende activiteiten in de omgeving. Deze bedrijven mogen namelijk niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd en ter plaatse van de te realiseren woningen dient sprake te zijn van een 'goed woon- en leefklimaat'. Woningen betreffen geen milieubelastende activiteit. De invloed van de woningen op de omgeving hoeft derhalve niet te worden beoordeeld.

Omliggende functies met milieuzoneringen - De omgeving kenmerkt zich als rustige woonwijk. De woonwijk bestaat, logischerwijs, uit woningen met enkele wijkvoorzieningen zoals een zorgcentrum, kinderopvang e.d. Deze voorzieningen liggen allen op ruime afstand van het plangebied waardoor dit geen invloed heeft.

Gelet op het bovenstaande, is te concluderen dat het plangebied buiten de geldende VNG-richtlijnenafstanden valt van alle genoemde bedrijven. Aangezien de nieuwe woning zich buiten de VNG-afstanden bevinden, wordt hinder als gevolg van de aanwezige/bestemde bedrijvigheid niet verwacht. Daarbij zullen de belangen van de bestemde/aanwezige bedrijven door de komst van nieuwe gevoelige objecten niet worden geschaad.

CONCLUSIE

Het aspect bedrijven en milieuzonering vorm geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.2.1 BELEIDSUITGANGSPUNTEN

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

Watertoets - De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In een ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met water en watervoorzieningen. Het beoogde ruimtegebruik mag immers geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishoudkundige situatie en vice versa. Dit moet zijn onderzocht en onderbouwd in de waterparagraaf van bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. De watertoets betreft het belang van de waterbeheerders: het waterschap, het rijk, de provincie en de gemeente.

Waterparagraaf - De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap (of resultaat van de digitale watertoets) in de waterparagraaf verwerkt. Onderdelen van de waterparagraaf zijn: beschrijving beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie (oude en nieuwe situatie), motivering welke ruimtelijke keuzes gemaakt zijn en wat daar de waterhuishoudkundige gevolgen van zijn. Die gevolgen mogen niet negatief zijn.

Beleid waterschap Rivierenland - De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 “Koers houden, kansen benutten” bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit, wegen en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing van afvalwater op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeentelijk waterbeleid - In de Strategische waternota van de gemeente Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. 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 afvalwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is voornamelijk gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Gemeentelijke zorgplichten - De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33). Hemelwater dient door perceeleeigenaren op eigen terrein te worden verwerkt, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden geveerd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater in werking (Waterwet art 3.5). De zorgplicht voor structureel voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging ligt bij de perceeleeigenaar.

Als dat redelijkerwijs niet van de perceeleigenaar kan worden verlangd, treft de gemeente in de openbare ruimte maatregelen, mits doelmatig en mits geen verantwoordelijkheid voor waterschap of provincie (Waterwet art. 3.6).

5.2.2 PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT WATER

Wateroverlast en volksgezondheid

Beleidsuitgangspunten - Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gevolgen voor het plan - Het plan betreft de bouw van een nieuwe woning aan de Huurlingsedam 141 te Wijchen. Deze woning wordt hydrologisch neutraal gebouwd waarbij het regenwater op het perceel blijft. Er is een toename in verhard en bebouwd oppervlakte waarbij het regenwater afkomstig van deze oppervlakten op het perceel wordt opgevangen. Er wordt geen wateroverlast verwacht doordat er geen water naar omliggende wegen of percelen wordt afgevoerd. In de regels van dit plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt tevens geborgd dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1,30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) komt te liggen. Daarmee is er voldoende ontwateringsdiepte.

Afkoppeling en waterberging

Beleidsuitgangspunten - 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. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

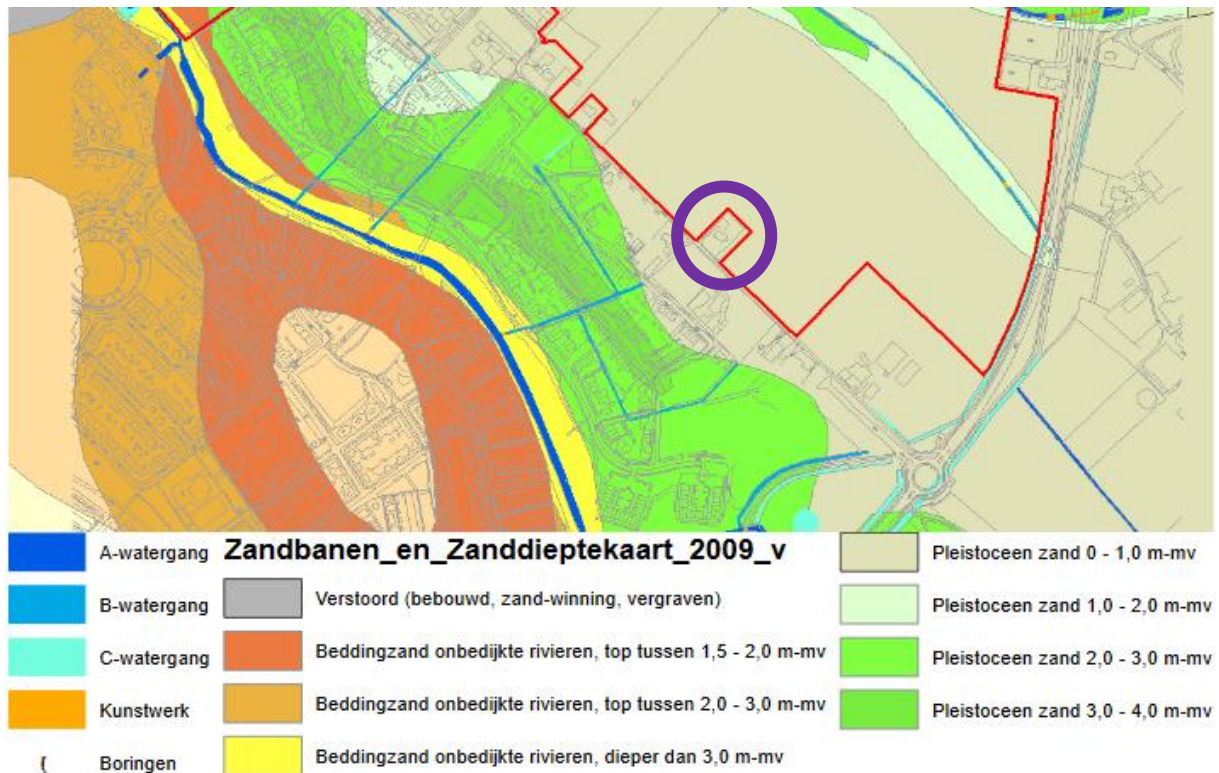
- Benutting;
- Bodeminfiltratie;
- Vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
- Afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer). Hemelwater dient in beginsel op eigen perceel te worden verwerkt. Wanneer hemelwaterberging niet op eigen perceel kan plaatsvinden en direct of indirect op het oppervlaktewater wordt geloosd, dan is het plan compensatie plichtig op grond van het wetenschapsbeleid. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Dit met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1.500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven. In alle gevallen moet het adequaat functioneren van de infiltratie- of bergingsvoorziening voor hemelwater zijn gewaarborgd.

Gevolgen voor het plan – Er wordt een woning gebouwd met bijgebouwen en erfverharding. Er zal geen sprake zijn van een noemenswaardige toename in verhard oppervlak (woningen plus bijgebouwen ca. 200 m²). Daarmee wordt de grens van een toename van 500 m², die het waterschap stelt, niet overschreden. Bij de bouw van de woning worden infiltratiekratten aangelegd voor de opvang van regenwater waarmee het in de bodem kan infiltreren en het grondwater kan voeden. In totaal dient er volgens de voorwaarden van het waterschap 66,4 mm waterberging per m² verhard en bebouwd oppervlak aangelegd te worden. 200 m² x 66,4 mm = 12,8 m³ waterberging. Bij de toepassing van infiltratiekratten met een hoogte van 0,60 meter is een krattenveld van

21,33 m2 nodig. Deze ruimte is aanwezig in de achtertuin en wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) verder uitgewerkt.

Volgens het watertoetsdocument Huurlingsedam, fase 2 Wijchen, behorend bij het bestemmingsplan Huurlingsedam Fase 2, opgesteld door Sweco 23 november 2016, is de volgende ondergrond aanwezig rondom het plangebied. De Huurlingsedam 141 ligt in het zuidoostelijke deel waar op 0 tot 1,0 meter onder maaiveld pleistocene zand aanwezig is (paars omcirkeld in onderstaande afbeelding).



Figuur 2.3 Zandbanenattentiekaart (provincie Gelderland, 2009) met locaties boringen

Bron: Watertoetsdocument Huurlingsedam, fase 2 Wijchen, behorend bij het bestemmingsplan Huurlingsedam Fase 2, opgesteld door Sweco 23 november 2016

Volgens het uitgevoerde bodemonderzoek is er tot een diepte van 2,50 een gemengde grondslag aanwezig. Om zeker te zijn van voldoende infiltratiecapaciteit worden er twee grindpalen onder de aan te leggen infiltratiekratten aanbracht. Deze grindpalen worden aangebracht tot een diepte van 3,50 meter. Op deze diepte is een grove zandlaag aanwezig volgens het uitgevoerde bodemonderzoek. Een grove zandlaag heeft een k-waarde van 10 tot 100 meter per dag en daarmee voldoende infiltratiecapaciteit. De grindpalen krijgen een diameter van 315 mm en worden voorzien van een verticale drain van 80 mm welke doorgelegd wordt naar het reinigingspunt van de infiltratiekratten waarmee een goed te onderhouden systeem wordt gerealiseerd.

Bij hevige regenbuien (extreme neerslag) stroomt het regenwater zodra de infiltratiekratten vol zijn via een overloop de tuin in waar het de grond in zakt (infiltreren). Deze achtertuin ligt lager als de nieuwe en de bestaande omliggende bebouwing en tuinen waardoor geen overlast/schade ontstaat

Het hemelwater wordt niet op de openbare riolering geloosd of naar een buurperceel afgevoerd. Er is op de percelen en in de bij het plan behorende groenstructuren voldoende ruimte om het regenwater op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de duurzame omgang met regenwater en de principes van hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Waterkwaliteit

Beleidsuitgangspunten - De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt primair voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Gevolgen voor het plan – Er worden geen uitlogende materialen toegepast waardoor het regenwater niet vervuild wordt. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Daarmee heeft onderhavig plan geen negatief effect op de waterkwaliteit.

Natte natuurwaarden

Beleidsuitgangspunten - De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstig beheer van de planlocatie geven geen verstoring van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Bij aanleg van open water moet worden gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

Gevolgen voor het plan - Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor (natte) natuur en er wordt geen open water aangelegd. De voorgenomen ontwikkeling draagt door de omschreven maatregelen in paragraaf 3.3 bij aan de ecologische waarde van de omgeving. Het plan heeft dan ook een positief effect op de lokale natuurwaarden. Het plan geeft ook geen verstoring aan de vereiste (grond)waterkwaliteit en kwantiteit doordat er hydrologisch neutraal gebouwd wordt.

Beleving van water

Beleidsuitgangspunten - De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Gevolgen voor het plan - Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen watergangen of andere vormen van oppervlaktewater aanwezig.

Ontwateringsdiepte

Beleidsuitgangspunten - De ontwateringsdiepte heeft betrekking op de hoogte van de grondwaterstand ten opzichte van het aanleg peil van een nieuwe ontwikkeling. Als de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) hoger ligt dan 1,30 m onder vloerpeil, 1,00 m onder straatpeil of 0,70 onder groen/tuinen, dan is er onvoldoende

ontwateringsdiepte en mag alleen een woonfunctie worden bestemd als het terrein voldoende wordt opgehoogd.

Gevolgen voor het plan - Op basis van boringen en de aangetroffen grondwaterstanden, die in het kader van Huurlingsedam fase 2 zijn uitgevoerd, lijkt het grondwater op circa +5,70 m NAP aanwezig te zijn. Dit is circa 0,20 m boven het peil van het oppervlaktewater. De GHG vanuit het MORIA-model van waterschap Rivierenland is, naast de hoogteligging van het plangebied, mede bepalend voor de aanlegpeilen van wegen en woningen. Door het verschil in reliëf van het plangebied is ook het verschil in GHG groot. De GHG varieert in het gebied van +6,40 m NAP op de lage delen in het westen tot circa +7,30 m NAP op de hoge kop langs de Huurlingsedam. Richting het oosten loopt de GHG weer iets af naar +7,10 m NAP.

In de regels van dit plan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt geborgd dat het vloerpeil van de begane grond minstens 1,30 meter boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 7,30 m NAP komt te liggen. Het huidige hoogte van de straat Huurlingsedam nabij de te ontwikkelen woning ligt op 8,25 meter. Op de locatie waar de woning gebouwd wordt is het huidige maaiveld ca. 8,45 m NAP. De woning wordt hier 0,15 meter boven gebouwd (vloerpeil van 8,60 m NAP) waarmee wordt voldaan aan de geadviseerde 1,30 meter ontwateringsdiepte.

Overleg met waterbeheerder

Advies waterbeheerder - Voor alle ruimtelijke plannen geldt dat een digitale watertoets moet worden uitgevoerd door de initiatiefnemer (www.dewatertoets.nl). Dit resulteert in een wateradvies van het waterschap. Wanneer sprake is van een relevant waterschapsbelang, moet het wateradvies worden uitgewerkt in de waterparagraaf. In sommige gevallen is een nader overleg met de waterbeheerder noodzakelijk.

Gevolgen voor het plan - Voor dit plan is er een digitale watertoets uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 3 aan deze toelichting toegevoegd. Uit de watertoets en ingevoerde gegevens blijkt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het Waterschap. In deze fase van de planvorming (bestemmingsplan) kan volgens het waterschap worden volstaan met het in bijlage 3 automatisch gegeneerd wateradvies.

CONCLUSIE

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt.

5.3 ECOLOGIE

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming - In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming - Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT ECOLOGIE

Om het effect vanuit ecologie als gevolg van de realisatie van de nieuwe natuur inclusieve levensloopbestendige woning te kunnen bepalen, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is in bijlage 4 toegevoegd.

De belangrijkste conclusies van het onderzoek is dat er in de landschappelijke inpassing aandacht voor de huismus dient te zijn. Om hier aan te voldoen worden de in paragraaf 3.3 omschreven maatregelen genomen. Deze maatregelen zijn ook opgenomen op het in bijlage 1 toegevoegde landschappelijke inpassing. De voorgenoemde maatregelen dragen niet alleen bij aan de leefomgeving van de huismus maar ook aan het bredere flora en fauna aspect in de omgeving van het plangebied. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan de natuur en biodiversiteitsdoelstellingen van de gemeente Wijchen.

Verder staan er in bijgevoegde Quickscan Flora en Fauna de volgende adviezen waar in de verdere realisatie van dit plan rekening mee wordt gehouden.

- Eventuele werkverlichting dient afgewend te worden van bestaande, bebouwingen en groenstructuren, dit om een vlieg-/ foerageroute van vleermuizen niet nadelig te beïnvloeden."

- Wanneer buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) gewerkt wordt (bouwrijp maken van de kavel en het verwijderen van bebouwingen en beplantingen), kunnen geen negatieve effecten ontstaan. Voor deze soorten geldt tijdens de werkzaamheden ten allen tijde de zorgplicht.”
- Als er binnen het broedseizoen gewerkt wordt geldt: “Werken binnen- én buiten het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord van vogels met niet jaarrond beschermde nesten en nesten van algemene broedvogels. Indien er sloopwerkzaamheden plaats gaan vinden is voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van bezette nesten noodzakelijk.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden kunnen eventuele aanwezige ongebruikte nesten worden verwijderd door een ecooloog. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd of uitgesteld op aanwijzingen van de ecooloog.”

CONCLUSIE

Met inachtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavig plan.

5.4.1 VERKEERSTROMEN

Het plangebied ligt in het midden van de nieuwbouwwijk De Huurlingsedam. Bij de ontwikkeling van deze nieuwbouwwijk is uitgebreid onderzoek gedaan naar de invloeden van de ontwikkeling op de verkeersstromen. Door de ligging van het plangebied binnen deze nieuwbouwwijk is onderstaande conclusie zoals weergegeven in de toelichting in hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan “Huurlingsedam, Fase 2 identificatienummer: NL.IMRO.0296.Huurlingsedamfase2-VG01” ook van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

De mobiliteit binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt voor zowel auto als voet- en fietsverkeer. Vrijwel alle wegen en straten zijn voor alle verkeer toegankelijk. Op enkele uitzonderingen na zijn straten slechts toegankelijk voor voet- en fietsverkeer.

Het plangebied is aan de oostzijde van Wijchen gesitueerd, globaal gelegen tussen de Zuiderdreef en de Graafseweg (N324). Beide wegen hebben een belangrijke functie in de externe (auto)ontsluiting van het plangebied. In oostelijke richting takt de tweede fase van Huurlingsedam aan op de Graafseweg, aan de westzijde sluit het plangebied ter plaatse van de Mulder aan op de Zuiderdreef. Voorgenoemde wegen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling eenvoudig te verwerken. Een nog aan te leggen weg verbindt de Zuiderdreef in de toekomst met de Graafseweg. Deze toekomstige weg heeft een belangrijke buurtontsluitende functie. Lange rechtstanden worden vermeden door knikken, buigingen of onderbrekingen in de route, waardoor de rijsnelheid wordt geremd.

De Huurlingsedam vormt een fietsroute van oost naar west, die daarnaast fungeert als weg voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Een doorgaande route voor autoverkeer is daarom niet mogelijk. De Huurlingsedam sluit op 2 plaatsen aan op de nieuwe doorgaande weg ten noorden van het nieuwe woongebied, die de overgang naar het agrarische landschap markeert. Daarnaast komt de doorgaande verbinding van de Huurlingsedam naar de Oosterweg voor autoverkeer te vervallen (zie onderstaande afbeelding). Wel blijft er auto- en fietsverkeer mogelijk op de Oosterweg.



De toekomstige woonstraten zijn dorps en informeel, bestaande uit één rijbaan met voornamelijk langsparkeren in vakken, en over het algemeen met trottoirs aan weerszijden. Door de toepassing van diverse dwarsstraten op de hoofdonthutingsweg ontstaat een fijnmazig wegenselsel, dat het plangebied voor fietsers en voetgangers met de Huurlingsedam verbindt. Voor fietsers en voetgangers is voorzien in een uitgebreid net van wegen en paden waardoor zij zich kris kras door het woongebied kunnen bewegen. Met name de Huurlingsedam is door een aantal doorgangen voor langzaam verkeer goed bereikbaar.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT VERKEERSSTROMEN

Het toevoegen van één woning levert dit een etmaalintensiteit van 8,6 motorvoertuigen op. Deze hoeveelheid is dusdanig beperkt in verhouding met de nieuwbouwwijk Huurlingsedam dat dit geen invloed heeft op de verkeerstromen in de omgeving van het plangebied. Onderstaand conclusie uit dit bestemmingsplan is dan ook van toepassing op de Huurlingsedam 141:

- Het aspect mobiliteit levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

5.4.2 PARKEREN

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen wordt aangesloten bij het 'Parkeerbeleidsplan Gemeente Wijchen' d.d. 10 mei 2016, dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of zijn wettelijke opvolger. Op grond van het parkeerbeleidsplan wordt bij nieuwe ontwikkelingen getoetst aan de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De bebouwde kom van Wijchen - waarbinnen het voorliggende plangebied is gelegen - is aangemerkt als 'matig stedelijk' gebied. De Huurlingsedam 141 ligt in de nieuwbouwwijk De Huurlingsedam Fase 2 en is gelegen aan de rand van Wijchen en behoort daarmee tot de 'rest van de bebouwde kom'. Gelet op het voorgaande gelden de volgende (maximale) parkeernormen:

- Koop, vrijstaand: maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning * 1 woning = 2,6 → afgerond 3 plaatsen.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT VERKEERSSTROMEN

Het plan voorziet in de aanleg van drie parkeerplaatsen op eigen terrein, zie de in bijlage 1 toegevoegde landschappelijke inpassing. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de norm zoals vastgesteld in het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen. Het aspect parkeren levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

5.5.1 ARCHEOLOGIE

Wet op de archeologische monumentenzorg - In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: "de veroorzaker betaalt". Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief "in situ" (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Sinds 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Zolang de Omgevingswet nog niet in werking is getreden, vallen de artikelen waarin de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving zijn vastgelegd, nog in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Gemeente Wijchen - Gemeenten dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan altijd rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft voor het eigen grondgebied beleid vastgesteld in de vorm van een 'archeologische beleidskaart'. Het plangebied heeft op deze kaart een 'hoge archeologische verwachtingswaarde'. Binnen deze bestemming dient een onderzoek uitgevoerd te worden indien graafwerkzaamheden plaats vinden met een groter oppervlak dan 60 meter.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT ARCHEOLOGIE

Het plangebied is conform de archeologische beleidskaart van de gemeente Wijchen gelegen in een zone waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt. In dit gebied dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 60m². Voor het plangebied geldt dat in het verleden een tweetal relevante onderzoeken zijn uitgevoerd voor deze bestemmingsplanwijziging. Het eerste betreft een bureau- en booronderzoek van RAAP uit 2005, waarbij men ter hoogte van het plangebied een vindplaats (vindplaats 2) heeft gekarteerd. Het tweede onderzoek is een kleine 10 jaar later uitgevoerd door BAAC. Dit betrof een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Hoewel tijdens deze onderzoeken niet gegraven is binnen het onderhavige plangebied, hebben ze wel aangetoond dat binnen vindplaats 2 geen behoudenswaardige resten aanwezig zijn. Hiermee is het plangebied afdoende onderzocht en is aanvullend onderzoek in het kader van de bestemmingsplanwijziging of een latere vergunningprocedure niet nodig en kan de dubbelbestemming archeologie van het plangebied verwijderd worden. Wel blijft te allen tijde de archeologische meldplicht van kracht.

CONCLUSIE

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect archeologie.

5.5.2 CULTUURHISTORIE

[Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' \(juni 2011\)](#) - In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebaat.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren.

1. Werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
2. Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
5. En wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

[Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland](#) - De provincie Gelderland heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarin de belangrijke archeologische en cultuurhistorische objecten en structuren van de provincie zijn weergegeven. De provincie beoogt hiermee de identiteit van de Gelderse regio's te behouden door cultuurhistorische elementen herkenbaar te maken en in stand te houden. Daarnaast zet ze in op een constante ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden door uitvoering te geven aan programma's en projecten.

PLANVOORNEMEN IN RELATIE TOT CULTUURHISTORIE

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig. De bebouwing in het plangebied zijn niet aangewezen als (rijks)monument en het betreffen geen (bijzondere) karakteristieke gebouwen. Daarnaast zijn ook in de (directe omgeving) geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Als gevolg van het onderhavige plan gaan geen cultuurhistorische waarden verloren en worden ook niet aangetast. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure dient op grond van artikel 3.1.6 lid f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 rust op de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 van die wet de verplichting tot kostenverhaal bij grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat als de gemeente er bij een ruimtelijke ontwikkeling niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in het gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie, de gemeente publiekrechtelijk de kosten moet verhalen bij alle eigenaren in het exploitatiegebied waarmee niet is gecontracteerd. Gemaakte kosten (limitatief opgesomd in artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro) zoals plankosten, onderzoekskosten, kosten van inrichting van de openbare ruimte etc. kunnen worden verhaald door middel van een exploitatieplan dat gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van 1 of meer woningen, bouw van 1 of meer hoofdgebouwen). Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van één woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente heeft met de initiatiefnemers een overeenkomst gesloten over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

5.7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Omgevingsdialoog - In het kader van het maatschappelijk draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de direct omwonenden. Hieruit zijn geen belemmeringen of weerstand gekomen.

Vooroverleg - Conform ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartijen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan - Na afronding van het vooroverleg start de formele bestemmingsplanprocedure. Eventuele aanpassingen die volgen uit de overlegreacties worden te zijner tijd verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Indien nodig worden er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in de Staatscourant, het plaatselijke weekblad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze

over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vaststelling door de gemeenteraad - Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan - Het besluit tot vaststelling van de gemeenteraad wordt vervolgens gepubliceerd en voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegd. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 ALGEMEEN

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

VERBEELDING

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

REGELS

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

6.2 WIJZE VAN BESTEMMEN

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen.

Wonen - Het hele plangebied krijgt de enkelbestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen maximaal twee woningen met de daarbij horende erven, tuinen en voetpaden gebouwd worden. Het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is zowel binnen als buiten de bouwvlakken achter de voorgevellijn mogelijk binnen deze bestemming.

De relevante hoogtes zijn door middel van matrices op de verbeelding aangeduid en aangepast aan de bestaande en de te realiseren goot- en bouwhoogtes.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder de genoemde voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan.

De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling welke opgenomen is in het geldende bestemmingsplan van het aansluitende gebied. Tevens zijn ter afweging van het college van burgemeester en wethouders een aantal binnenplanse afwijkingsbevoegdheden binnen de woonbestemming opgenomen om juridisch-planologisch de mogelijkheid te bieden in de toekomst in te spelen op veranderde omstandigheden.

Aanduiding levensloopbestendige woning - Voor de nieuw te bouwen levensloopbestendige woning is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige woning' van toepassing. Hier is uitsluitend de bouw van een levensloopbestendige woningen toegestaan.