

■ Gemeente Wijchen

■ Bestemmingsplan Huurlingsedam, Fase 4

■ Toelichting



Juni 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Achtergrond	6
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur Huurlingsedam-Noord	8
2.4	Juridische aspecten	18
3	Beleidskader	22
3.1	Rijksbeleid	22
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Regionaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	Mobiliteit	30
4.1	Kader	30
4.2	Onderzoek	31
4.3	Conclusie	32
5	Natuur en landschap	33
5.1	Kader	33
5.2	Onderzoek	35
5.3	Conclusie	39
6	Water	40
6.1	Beleidskader	40
6.2	Beschrijving watersysteem	40
6.3	Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer	41
6.4	Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan	42
6.5	Overwegingen en conclusie	46
6.6	Overleg met waterbeheerder	47
7	Archeologie en cultuurhistorie	48
7.1	Archeologie	48
7.2	Cultuurhistorie	52
8	Milieu	54
8.1	Algemeen	54
8.2	M.e.r.-beoordeling	54
8.3	Bodemkwaliteit	54
8.4	Akoestische aspecten	56

8.5	Luchtkwaliteit	57
8.6	Milieuzonering	59
8.7	Externe veiligheid	61
8.8	Overige belemmeringen	62
8.9	Duurzaamheid	62
9	Uitvoerbaarheid	66
9.1	Economische uitvoerbaarheid	66
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
9.3	Handhavingsaspecten	66
10	Procedure	68
10.1	Vorbereidingsfase	68
10.2	Ontwerpfase	68
10.3	Vaststellingsfase	68

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Quicksan Flora en Fauna, Tauw, 4 februari 2021
Bijlage 2	Nader ecologisch onderzoek, Bureau Waardenburg, 8 september 2021
Bijlage 3	Actualisatie dassenonderzoek, Das & Boom, juni 2021
Bijlage 4	Notitie Inschatting effecten compensatiemaatregelen das op het leefgebied van steenuil en kerkuil, Bureau Waardenburg, 1 juli 2021
Bijlage 5	Stikstofdepositie-onderzoek, Tauw, 21 februari 2022
Bijlage 6	Watertoetsdocument, Grontmij, 6 februari 2015
Bijlage 7	Watertoetsdocument, Sweco, 2 augustus 2021
Bijlage 8	Archeologisch advies, Hazenberg Archeologie Leiden, 12 oktober 2012
Bijlage 9	Archeologisch inventariserend veldonderzoek, BAAC, februari 2015
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek, Kragten, 25 maart 2022
Bijlage 11	Diverse (water)bodemonderzoeken, Verhoeven Milieutechniek B.V., 8 juli 2021
Bijlage 12	Parkeerbalans
Bijlage 13	Bodemadvies, Omgevingsdienst Regio Nijmegen, 28 juli 2021
Bijlage 14	Resultaten nader onderzoek naar asbest in de grond, Verhoeven Milieutechniek B.V., 30 mei 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Ten zuidoosten van de kern Wijchen wordt de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam' ontwikkeld. Deze woonwijk, voortvloeiend uit het Structuurplan Huurlingsedam d.d. 22 juni 2006, voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen, verdeeld over meerdere fasen. Nu de eerste en tweede fase afgerond zijn en het bestemmingsplan voor fase 3 is vastgesteld, wil de gemeente Wijchen een juridisch-planologisch kader scheppen voor de laatste, vierde fase. Fase 4 voorziet in de bouw van 220 woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De nieuwe woonwijk Huurlingsedam is geprojecteerd ten zuidoosten van de kern Wijchen en ten noordoosten van de wijk Kerkeveld. Het plangebied van het bestemmingsplan "Huurlingsedam, Fase 4" bestaat uit drie delen: Fase 4a, Fase 4b: het 'eiland' en een gedeelte natuurbestemming ten noorden van Fase 3.

Fase 4a wordt vrijwel geheel omsloten door Fase 3 en wordt verder globaal begrensd door:

- Natuurcompensatiegebied in het noordoosten, met daarachter diverse (agrarische) percelen aan de Oosterweg en aan de Graafseweg;
- de weg Wagenmaker en de reeds gerealiseerde delen van Huurlingsedam, fase 2 in het zuidwesten.

Het 'eiland' wordt globaal begrensd door:

- de reeds gerealiseerde delen van Huurlingsedam, fase 2 in het noordoosten;
- de reeds gerealiseerde delen van Huurlingsedam, fase 1 in het zuidoosten;
- de Kerkedreef in het zuidwesten, en;
- de Zuiderdreef in het westen.

De toekomstige natuurbestemming grenst aan fase 3 en sluit aan op het natuurcompensatiegebied uit deze fase.

De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in afbeelding 1.1.

1.3 Voorgaande 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, Fase 4" vervangt het voorgenoemde bestemmingsplan gedeeltelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast deze inleiding uit een planbeschrijving (hoofdstuk 2) en een verantwoording ten aanzien van de aspecten ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (hoofdstuk 3), mobiliteit (hoofdstuk 4), natuur en landschap (hoofdstuk 5), water (hoofdstuk 6), archeologie en cultuurhistorie (hoofdstuk 7) en milieu (hoofdstuk 8). Tenslotte wordt de

economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond (hoofdstuk 9) en wordt ook ingegaan op de procedure (hoofdstuk 10).



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

2 Planbeschrijving

De voorliggende ontwikkeling is onderdeel van de totale ontwikkeling Huurlingsedam, een woonwijk aan de oostrand van Wijchen, waarvan de eerste en twee fase (ten zuiden en noorden van de Huurlingsedam) reeds zijn gerealiseerd. Het noordelijke gebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Voor fase 3 is op 27 januari 2022 het bestemmingsplan vastgesteld. Hierin worden 253 woningen en het natuurcompensatiegebied mogelijk gemaakt. Fase 4 omvat de bouw van 220 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiertoe het juridisch-planologisch kader.

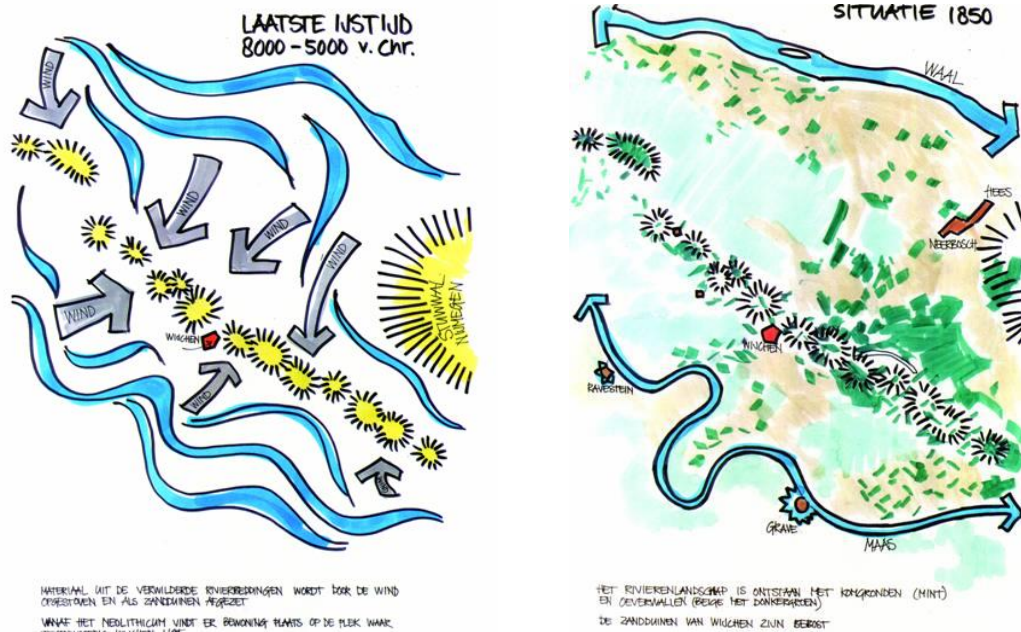
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie - de bestaande situatie in het plangebied - goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie. De eerste paragraaf staat in het teken van de historische ontwikkeling (ontstaansgeschiedenis) van Wijchen. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur van het plangebied. Vervolgens volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, de groenstructuur en de waterstructuur. In de laatste paragraaf wordt ingegaan op de functionele structuur.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Wijchen en behoort tot het zogenaamde Land van Maas en Waal. Het Land van Maas en Waal is gevormd in het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. Tijdens de Laatste IJstijd waren de Nederlandse rivieren van het vlechtende type: ze verlegden vaak hun loop, waardoor ze een brede bedding hadden.

Tegen het einde van de ijstijd werd het warmer, natter en minder winderig. De rivieren stroomden rustiger en grote delen van de brede rivierbeddingen kwamen droog te liggen. Het zand dat aan de oppervlakte lag, kon net als het dekzand dat tijdens de ijstijd over Nederland waaide, door de wind worden opgenomen en verplaatst. Vlak naast de bedding was de begroeiing door het verbeteren van het klimaat al flink toegenomen. Het zand uit de rivierbedding kon daardoor niet ver komen en werd direct naast de rivierbedding door de begroeiing vastgehouden. Zo ontstonden er relatief hoge rivierduinen.

Wijchen is ontstaan aan de rand van een rivierduin. De eerste bebouwing concentreerde zich tussen twee evenwijdig aan het Wijchense Meer (oude, afgesloten zijarm van de rivier de Maas) en op korte afstand van elkaar lopende wegen. Rond deze oude bebouwing is na de Tweede Wereldoorlog een rastervormig weggennet aangelegd, dat wordt gevormd door de Stationslaan, de Hogeweg, de Meerdreef en de Mr. Van Coothlaan-Bronckhorstlaan. Deze wegen vertonen met uitzondering van de Mr. Van Coothlaan-Bronckhorstlaan, geen relatie met de oorspronkelijke (bebouwings)structuren. Tot ongeveer 1960 werd de loop van de wegen voornamelijk bepaald door de landschappelijke (hoofd)structuur. Een uitzondering hierop vormt de spoorlijn Nijmegen-Den Bosch (aanleg ± 1870-1880), die los van de oorspronkelijke structuur werd ontwikkeld.



Afbeelding 2.1: ontstaansgeschiedenis van Wijchen

Vanaf circa 1960 begint de echte ontwikkeling van Wijchen. Eerst worden grootschalige woonwijken opgezet oostelijk van de kern en ten zuiden van de spoorlijn. Deze wijken (Valendries en Uilenboom) vertonen nog in enige mate een relatie met de oorspronkelijke structuur, doordat de oude wegen gehandhaafd zijn. Met de bouw van de wijk 'Noord' vindt de eerste uitbreiding plaats ten noorden van de spoorlijn. Deze wijk wordt gekenmerkt door een grootschalige rationele opzet. Vanaf circa 1970 zet de uitbreiding zich in westelijke richting, zowel ten noorden als zuiden van de spoorlijn voort. Achtereenvolgens worden in het noordelijke deel de wijken Heilige Stoel, Homberg en Kraayenberg gerealiseerd. Gelijktijdig worden ten zuiden van de spoorlijn de wijken Aalsburg en Blauwe Hof gebouwd. Bij deze wijken is het wegenpatroon niet meer geënt op de oorspronkelijke structuur.

De periode 1980-1985, waarin de wijken Ververt, Huissteden, Hoogmeer en Diepvoorde tot stand zijn gekomen, wordt gekenmerkt door een compacte bouwwijze en een kleinschalige opzet. De langgerekte doorgaande wegen worden vervangen door kronkelige wegen en woonefachtige constructies. In de uitbreidingen van 1985 tot 2000 (Elsland, Abersland, Kronenland, Sluiskamp, Oudelaan, Zevendreef, Zesakkers, De Grippen en de Weertjes) is de stedenbouwkundige opzet niet veel gewijzigd. De 1^e en 2^e fase van Huurlingsedam en de wijk Kerkeveld zijn het meest recent tot ontwikkeling gekomen.

2.2 Achtergrond

Structuurplan Huurlingsedam 2006

Het Structuurplan voor Huurlingsedam is door de gemeenteraad vastgesteld in 2006. Dit plan is gebaseerd op een substantiële bevolkingsaanwas en de aantrekkelijkheid van een groene gemeente als aanvulling op Nijmegen. Voorafgaand aan het structuurplan was het gebied in structuurvisies voor de gehele gemeente genoemd als voor de hand liggende woningbouwlocatie. In de Strategische visie 2025 van 2003 wordt Huurlingsedam aangemerkt als 'reguliere' woningbouwlocatie aan de oostkant van de gemeente.

In het structuurplan voor Huurlingsedam wordt een inventarisatie, analyse en concept beschreven van de wijk. Als conclusie is hieruit voortgekomen dat Huurlingsedam een hoogwaardige afronding van de gemeente aan de oostkant zal zijn. Naast materiële en sociale duurzaamheid wordt een onderscheidend karakter geambieerd. Het concept is daarom gebaseerd op de ontwikkeling van een ruimtelijke eenheid, een nieuw 'dorp' dat zoals traditionele dorpen herkenbaar is ten opzichte van bebouwing en wijken in de omgeving. In dit nieuwe 'dorp' is naast woningen plaats voor aanvullende voorzieningen (onder anderen school, kinderdagverblijf, wijkcentrum, praktijkruimtes winkels en horeca) zodat de mogelijkheden voor gemeenschapsvorming worden gecreëerd en de sociale samenhang van de wijk gestimuleerd. Om dit te realiseren is een 'kritische massa' noodzakelijk en wordt gestreefd naar de realisatie van circa 1.100 woningen in Huurlingsedam.

Zoals voornoemd zullen de woningen verspreid worden gerealiseerd over meerdere jaren. De eerste fase van circa 400 woningen is in 2014 afgerond. In 2017 is het bestemmingsplan voor fase 2 vastgesteld. De bouw van de 231 woningen die hierin mogelijk worden gemaakt, is inmiddels afgerond. Begin 2022 is het bestemmingsplan voor fase 3 vastgesteld. De bouw van deze 253 woningen wordt momenteel voorbereid. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de bouw van de laatste 220 woningen.

Ruimtelijke Structuur van Wijchen

Herkenbaar in de ruimtelijke structuur van Wijchen zijn het centrum en de waterloop 'Het Wijchense Meer'. Het centrum wordt begrensd door woonwijken die in verschillende periodes zijn gerealiseerd. Van oost naar west vormt Het Wijchense Meer een landschappelijke corridor. Het Wijchense Meer eindigt ter plaatse van Huurlingsedam. (afbeelding 2.2 en 2.3)

Het woongebied rond de Huurlingsedam is omringd door groen, open agrarisch landschap en water. Ten westen vormt het Oosterpark de overgang naar het centrum van Wijchen. Ten noorden en oosten wordt het gebied omringd door het agrarisch gebied langs De Oosterweg en Graafseweg. Door de recente verlenging van 'Het Wijchense Meer' wordt het gebied ten zuiden door groen (en water) begrensd en gescheiden van de woonwijk Kerkeveld.



Afbeelding 2.2 stedenbouwkundige schets: relatie met het dorp

Nieuw 'dorp'

De ruimtelijke begrenzing is de basis voor het ontwikkelen van het woongebied tot een "nieuw dorp", dat als ruimtelijke eenheid herkenbaar is en een onderscheidend karakter ontleent aan onder andere de ligging en aanwezige elementen. Geïnspireerd op traditionele dorpen kenmerkt Huurlingsedam zich door een grote verscheidenheid aan types en

verschijningsvormen van bebouwing en kleinschaligheid. Hierdoor biedt de nieuwe wijk kansen voor individuele en gemeenschappelijke identificatie, zoals beschreven in de structuurvisie (2006) voor Huurlingsedam. De Oosterweg en Meerdreef zijn de verbindingsroutes van dit nieuwe 'dorp' met het centrum. Het Wijchens Meer vormt de verbindende water route (zie afbeelding 2.2).

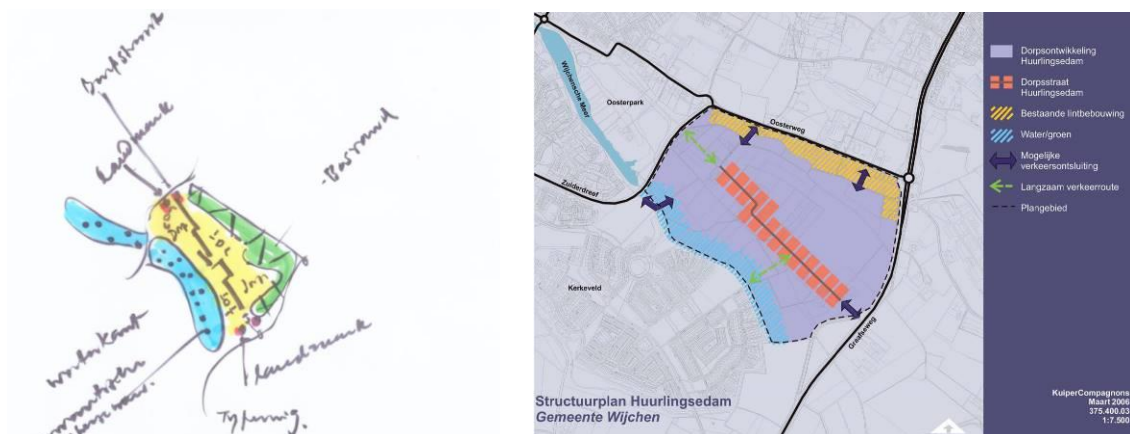
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur Huurlingsedam-Noord

2.3.1 Achtergrond

De ruimtelijke opbouw van het dorp wordt in de structuurplan Huurlingsedam (2006) in hoofdlijnen gedefinieerd door (afbeelding 2.3):

1. het Wijchens Meer aan de zuidzijde;
2. een groenstrook grenzend aan de Oosterweg aan de noordzijde;
3. een landmark aan de Zuiderdreef aan de westzijde;
4. een landmark in combinatie met groen langs de Graafseweg aan de oostzijde;
5. en het dorpslint de Huurlingsedam als centraal verbindend element.

De huidige weg Huurlingsedam is het belangrijkste bindend element voor de nieuwe bewoners van Huurlingsedam en daarmee drager van de sociale structuur. De bebouwing langs de weg wordt daarom geïntensiveerd, waardoor een typische 'dorpsstraat' ontstaat (structuurvisie 2006).



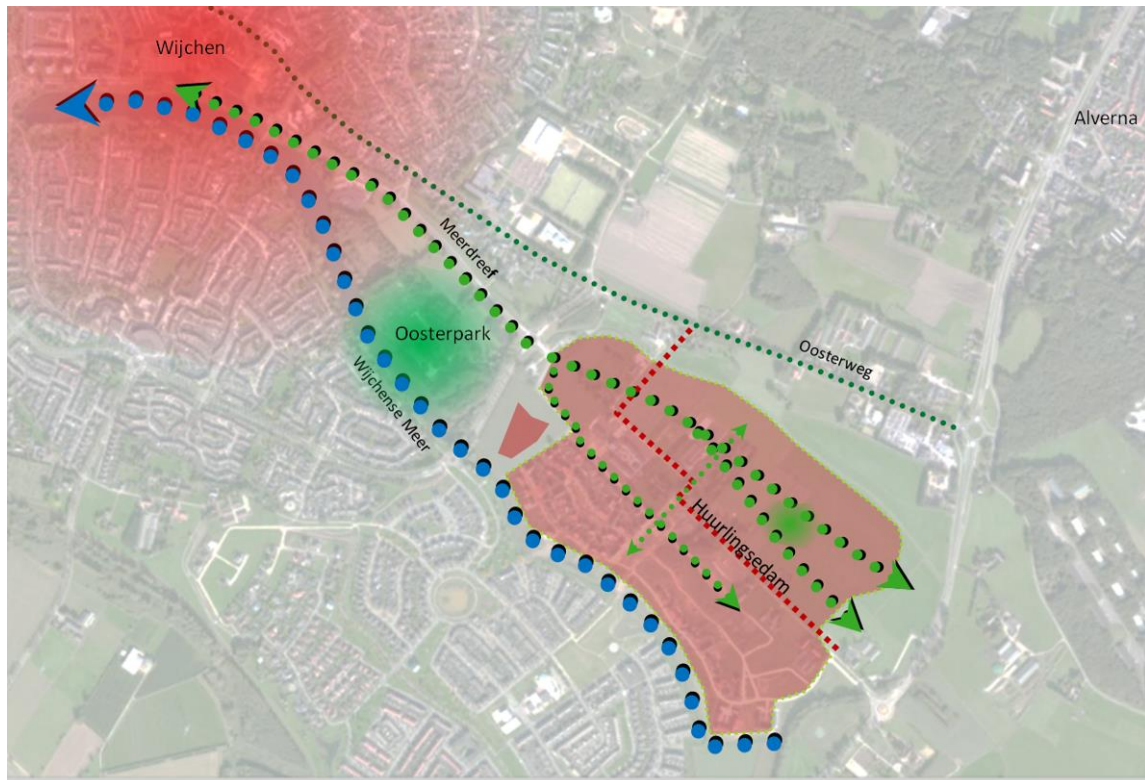
Afbeelding 2.3: structuurplan 2006 Huurlingsedam

Deze elementen krijgen vorm door:

1. Het bebouwingsfront en openbaar groen ter plaatse van het Wijchense Meer, gerealiseerd tijdens fase 1, (zie afbeelding 2.4);
2. Het open recreatielandschap in combinatie met agrarisch gebruik en stepstones voor natuur. Hierbij kunnen de bestaande clusters met bebouwing aan de Oosterweg worden getransformeerd naar woonbebouwing en incidenteel worden uitgebreid;
3. een bijzonder wooneiland aan de Zuiderdreef;
4. de voortzetting van het open recreatie landschap ten zuiden van de Oosterweg en de markering door middel van bijzondere bebouwing aan de kop van de Huurlingsedam;
5. de intensivering van bebouwing aan de Huurlingsedam.

Hoofdstructuur Huurlingsedam fase 1

De hoofdstructuur van Huurlingsedam fase 1 is gedefinieerd door een fijnmazig stratenpatroon. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw van dit zuidelijke deel van de wijk Huurlingsedam is de onderverdeling door straten evenwijdig aan het Wijchens Meer en de Huurlingsedam. In het midden is een centraal groen dat Wijchense Meer met de Huurlingsedam verbindt. Aan het centrale groen is de basisschool van de wijk gerealiseerd. Het programma binnen de eerste fase is gedifferentieerd en omvat 40-50% betaalbare woningen. Voor dit gebied vigeert thans het bestemmingsplan 'Huurlingsedam, fase 1', dat is vastgesteld op 3 november 2011.



Afbeelding 2.4: ruimtelijke dragers Huurlingsedam



Afbeeldingen 2.5 Huurlingsedam-Noord (fase 2, 3 en 4)

2.3.2 Hoofdstructuur Huurlingsedam Noord

De hoofdstructuur van Huurlingsedam-Noord (zie afbeelding 2.5), waar fase 2, fase 3 en fase 4 deel van uitmaken, bouwt voort op het stratenpatroon van de eerste fase, dat in oost-westelijke richting verloopt, evenwijdig aan het Wijchense Meer. Deze vormen het ruimtelijke raamwerk voor de wijk Huurlingsedam als 'nieuw dorp' van Wijchen. De afbeeldingen 2.6 en 2.7 tonen de achtergronden en hoofdlijnen van de wijk Huurlingsedam als geheel. De hoofdstructuur wordt bepaald door twee doorgaande lanen evenwijdig aan de Huurlingsedam. Deze vormen een verbinding tussen de entree van de wijk aan de Zuiderdreef – via een centrale groene ruimte – met het groen langs de Graafseweg (ten oosten van de wijk). Op regelmatige afstand worden de lanen doorkruist door dwarsverbindingen in noord-zuidelijk richting, die de Huurlingsedam en het zuidelijke deel van wijk (fase 1) verbinden met het groene gebied rondom de Oosterweg (afbeelding 2.6). Afbeelding 2.7 schetst een globale weergave van de ruimtelijke hoofdstructuur.

De Huurlingsedam

De Huurlingsedam is het verbindend element van "het Dorp". Bestaande bebouwing en nieuwbouw vormen samen een dorpsstraat, waar wonen de hoofdfunctie is.



Afbeelding 2.6: ruimtelijke hoofdstructuur Huurlingsedam-Noord



Afbeelding 2.7: ruimtelijke hoofdstructuur Huurlingsedam

Spelen en Groen

De hoofdgroenstructuur van Huurlingsedam-Noord volgt een lanenpatroon evenwijdig aan de Huurlingsedam (zie afbeelding 2.6). De hoofdgroenstructuur als geheel bestaat uit de laan-structuren en open ruimtes. Het spelen is hier een belangrijke functie. Er zijn in totaal vier groene ruimten aanwezig (zie afbeelding 2.8):

1. Aan de westzijde van Huurlingsedam-Noord is - ter hoogte van de rotonde bij de Zuiderdreef - een brinkvormige groene ruimte aanwezig, die als speelplaats wordt ingericht voor kinderen tot 8 jaar.
2. Op de binnenplaats van het eiland (dat in het voorliggende bestemmingsplan voorlopig nog bestemd is als 'Agrarisch') is een kleine groene ruimte aanwezig, die als speelplaats wordt ingericht voor kinderen tot 4 jaar.
3. Bij de splitsing van de lanen, ten oosten van de Huurlingsedam, is een groene ruimte ingericht voor kinderen tot 4 jaar.
4. Centraal in het oostelijk deel van Huurlingsedam-Noord is een grote groene ruimte van minimaal 4000m² voorzien. Deze groenvoorziening dient niet alleen als speelplaats voor kinderen van alle leeftijden, maar is tevens geschikt voor gemeenschappelijke activiteiten voor alle wijkbewoners, zoals bijvoorbeeld vrijmarkten of buurtfeesten.

De voorgenoemde inrichting van de vier groene ruimte is in overeenstemming met het gemeentelijk speelbeleid, dat in juni 2016 is vastgesteld. Naast de voorgenoemde groene ruimten wordt het woongebied aan de noord- en oostzijde begrensd door het open landschap, als overgang naar de Oosterweg en de Graafseweg.



Afbeelding 2.8: groenstructuur Huurlingsedam-Noord

Groene lanen

Een van de karakteristieke kenmerken vormen de groene lanen. Deze lanen kennen een breed profiel met een doorgaande groenstrook. Deze varieert van circa 5 meter tot 25 meter (of meer). In deze strook is ruimte voor verschillende soorten bomen, in diverse maten.

Bebouwing

Het karakter van bebouwing van Huurlingsdam-Noord sluit aan op de reeds gerealiseerde bebouwing binnen fase 1. De fijnmazige structuur van bebouwing zoals deze in fase 1 is gerealiseerd, zal ook in Noord worden nagestreefd. Daarbij zullen verschillende typologieën en een diversiteit aan bouwstijlen bijdragen aan het dorpse karakter en de herkenbaarheid van de wijk (zie afbeelding 2.9)



Afbeelding 2.9: bebouwing fase 1, verschillende typologieën en bouwstijlen

In het algemeen dient een lange aaneenschakeling van gelijkvormige bebouwing te worden vermeden. Vrijstaande, half geschakelde woningen, rijwoningen en appartementen dienen daarom zoveel mogelijk gemengd te worden gesitueerd. De lengte van de blokken van rijwoningen zal net als in fase 1 beperkt blijven tot gemiddeld 6 woningen. Incidenteel kunnen er langere blokken worden toegepast. In dat geval zal het blok visueel worden geled door bijvoorbeeld de vormgeving van het dak, de gevel of de massa.

Alle bebouwing zal van een kap worden voorzien, waarbij een verscheidenheid aan kapvormen en –richting zal worden nagestreefd. Door detaillering van metselwerk, dakgoten en entrees van de woningen zal de uniciteit van de woningen of woningblokken benadrukt worden.



Afbeelding 2.10: overzicht bebouwingsensembles Huurlingsedam-Noord

In de totaalopzet van het gebied zijn vier bebouwingsensembles te herkennen (zie afbeelding 2.10). Elk ensemble heeft een afwijkende ruimtelijke opbouw en wordt gekenmerkt door een diversiteit aan sferen.

Huurlingsedam

Het eerste ensemble betreft het bebouwingslint Huurlingsedam (zie afbeelding 2.10). Het betreffende ensemble maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plangebied. De Huurlingsedam kan worden gezien als de dorpsstraat van de wijk. Het bebouwingslint wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van nieuwe vrijstaande, halfgeschakelde en rijwoningen, afgewisseld door verschillende (voormalige) boerderijen. Er is sprake van een grote diversiteit in bouwstijlen en dakvormen. Er wordt een onregelmatig bebouwingsritme nagestreefd, waarin de dichtheden onderling sterk kunnen verschillen. Om dit beeld te versterken dienen voorgevels op wisselende afstanden ten opzichte van de openbare weg te worden gesitueerd. Ook zal de afstand tussen de bebouwing bij voorkeur verschillen: de ene keer staan woningen bijna tegen elkaar, de andere keer is er juist een grote tussenruimte.

Het Dorp

Het tweede ensemble - "Het Dorp" – is ten noorden van de Huurlingsedam gelegen en beslaat een groot deel van voorliggend plangebied alsmede een gedeelte van fase 3 en het reeds in uitvoering zijnde fase 2. Dit deel is opgezet als een herkenbaar woongebied met een dorps karakter, zoals dat ook in fase 1 is gerealiseerd (zie afbeelding 2.11). Dit dorps karakter komt tot uiting in de bebouwingsstructuur, die zich kenmerkt door een sterke afwisseling van twee-onder-één-kap- en rijwoningen. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur is het meanderend stratenpatroon. De toekomstige bebouwing volgt de veranderende richting van de

straat en er is sprake van een verspringende rooilijn. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit één of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvorm en -richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks als evenwijdig aan de straat).

De lengte van de blokken met rijwoningen zal net als in fase 1 merendeels beperkt blijven tot gemiddeld 6-8 woningen. Incidenteel kunnen langere blokken worden toegepast. Zoals voornoemd zal alle bebouwing van een kap worden voorzien, waarbij verschillende kapvormen en -richtingen worden nagestreefd. Door detaillering aan te brengen in het metselwerk, dakgoten en entrees van de woningen zal de uniciteit van de woningen of woningblokken benadrukt worden.

Het Eiland

Het derde ensemble betreft “Het Eiland”. Dit vormt een zelfstandige ruimtelijk eenheid omringd door water. Het betreffende ensemble maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plangebied. In de toekomst wordt hier een op zichzelf staande buurt gerealiseerd, die wordt gekenmerkt door de overgang naar het water.

Bebouwing rijst als het ware op uit het water. De bebouwing bestaat uit deels zelfstandige en geschakelde eenheden onder een kenmerkende kap. De woningen worden ontsloten vanuit een binnenplaats. Samen vormen zij als het ware een familie door het materiaal waarmee ze zijn uitgevoerd, de detaillering ervan en/of bouwstijl.

Het Buurtschap

Het vierde ensemble is “Het Buurtschap”. Dit is een ander herkenbaar element in de opzet van Huurlingsedam-Noord. Het betreffende ensemble is niet gelegen binnen het voorliggende plangebied, maar voorziet in een buurtschap dat zich enigszins afgezonderd van “Het Dorp”. De overgang van het Buurtschap naar de groene ruimte wordt gevormd door dorpse bebouwing, bestaande uit vrijstaande, twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen.



Afbeelding 2.11: gevarieerde bebouwing (fase 1)

2.3.3 Huurlingsedam-Noord, Fase 4



Afbeelding 2.12: globale begrenzing deelgebied fase 4

Zoals hiervoor beschreven is voor de gehele wijk Huurlingsedam in 2006 een structuurplan opgesteld. In 2007 heeft dit geleid tot een uitwerkingsplan voor fase 1 (zuidelijke helft tussen Wijchense Meer en Huurlingsedam) en in 2014 tot een uitwerkingsplan voor fase 2 (de rij blokken ten noorden van de Huurlingsedam en Mulder). Om een idee te krijgen of uitbreiding ten noorden van fase 2 mogelijk is, voor het gehele gebied een indicatieve structuurschets gemaakt. Deze schets gaat uit van een dorpslint ter plaatse van de Huurlingsedam. Parallel aan dit lint worden aan beide zijde straten en lanen toegevoegd. Geambieerd wordt een dorps karakter te realiseren. Voor de opzet van de bebouwing wordt daarom een grote variatie in architectuur nagestreefd en straten met verschillende inrichtingsprincipes. Dit wordt versterkt door bijzondere elementen: een drietal groene open ruimtes met speelvoorzieningen en een 'buurtschap'. Deze leveren een bijdrage aan de ruimtelijke diversiteit van de wijk. De indicatieve opzet gaat uit van een vergelijkbaar programma als in fase 2, waarbij naast vrije sector woningen, ook goedkope en sociale koop- en huurwoningen worden ingepast.

Bij de uitwerking van fase 3 en 4 is dit programma gewijzigd naar meer sociale en goedkope woningen, dit om aan de vraag naar kleinere (starters)woningen te voldoen. Gevolg hiervan is dat meer rijwoningen moeten worden ingepast en langere blok lengtes mogelijk moeten worden gemaakt. Aanpassing van de ruimtelijke opzet is daardoor noodzakelijk en daarom zijn hoven geïntroduceerd. Dit nieuwe element levert een bijdrage aan de herkenbaarheid van de wijk zoals het 'buurtschap' dat betekende voor de indicatieve structuurschets. De essentie van de opzet van de wijk is daarmee hetzelfde, een heldere oost-west gerichte structuur, waartussen de bebouwing is gesitueerd. De hoven dragen daarbij aan de variatie in de wijk, een van de kenmerken van een dorp. De groenstructuur en de oorspronkelijk voorziene groene plekken in de wijk zijn daarbij gelijk gebleven en ook terug te vinden in het huidige verkavelingsplan.

Fase 4

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van 220 woningen binnen Huurlingsedam-Noord. Hiervan zal 20% in het sociale huursegment vallen, 20% in het sociale koopsegment en 20% worden goedkope koopwoningen. Het plangebied van het bestemmingsplan “Huurlingsedam, Fase 4” bestaat uit drie delen: Fase 4a, Fase 4b: het ‘eiland’ en een gedeelte natuurbestemming ten noorden van Fase 3. In totaal worden er 169 tussen- of hoekwoningen gerealiseerd, 34 twee-onder-één kap woningen en 17 vrijstaande woningen.

Fase 4a omvat het gebied tussen fase 3 en het compensatiegebied ten behoeve van beschermde natuurwaarden (zie paragraaf 5.2.1). Fase 4a vormt de aansluiting met fase 2 en 3 en kent hetzelfde verkavelingspatroon.

Het ‘eiland’ vormt een zelfstandig ensemble van vrijstaande en geschakelde woningen, omringd door water. De woningen worden ontsloten vanuit een binnenplaats.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het verkavelingsplan zoals te zien op afbeelding 2.13.



Afbeelding 2.13: verkavelingsplan Huurlingsedam fase 4

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de gemeentelijke standaard, met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.4.2 Bestemmingsmethodiek

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van Huurlingsedam Fase 4. Bij de opzet van het plan is gekozen voor directe eindbestemmingen, aansluitend bij de systematiek van het bestemmingsplan voor Huurlingsedam, Fase 1, 2 en 3. Op basis van de bepalingen zoals opgenomen in de eindbestemmingen kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven, indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming. De keuze voor eindbestemmingen komt voort uit de wens om zoveel mogelijk rechtszekerheid richting omwonenden te creëren. Waar mogelijk is wel de nodige flexibiliteit behouden.

2.4.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Hierna volgt een toelichting per artikel.

Groen

De hoofdgroenstructuur binnen Huurlingsedam, Fase 4 is grotendeels voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor plantsoenen, groenstroken, natuurlijke oevers, parkeerplaatsen, paden en in- en uitritten. Daarnaast zijn de gronden expliciet bestemd voor de aanleg (en instandhouding) van wadi's, teneinde te kunnen voorzien in de benodigde waterberging.

De bebouwingmogelijkheden binnen de bestemming 'Groen' zijn beperkt. Er kan uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Natuur

Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en de landschappelijke waarden, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze bestemming is erop gericht om het compensatiegebied (zie paragraaf 5.2.1) in stand te houden. Binnen deze bestemming is de aanleg toegestaan van de voorzieningen die vereist zijn op grond van de ontheffing Wet natuurbescherming en de bestemming borgt dat er geen andere activiteiten zijn toegestaan.

Verkeer

De nieuwe woonstraten en de openbare parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden, alsmede voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding (waaronder wadi's).

Water

De A-watgangen zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor water(lopen), oevers, waterhuishoudkundige voorzieningen, groen(voorzieningen) en bermstroken, kunstwerken en andere waterwerken (zoals bruggen ten behoeve van verkeer).

Wonen

De beoogde nieuwe woningen in Huurlingsedam, Fase 4 zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat zowel aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde als vrijstaande woningen zijn toegestaan. Dit is middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Voor de woningen binnen fase 4a geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter, waarbij de woningen met een kap dienen te worden afgedekt. Voor de woningen in het 'eiland' geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter.

Buiten het hoofdgebouw mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden opgericht. Deze bouwwerken mogen, met uitzondering van erkers alleen op het achtererfgebied worden gerealiseerd. Dit betreft het "erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen". De maximale maatvoering voor bijbehorende bouwwerken is gelimiteerd:

- het oppervlak voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag per perceel maximaal 110 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 50% mag bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter.
- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter en met een maximum van 4 meter. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om aanvullende regels ten aanzien van ondergronds bouwen.

Tevens is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden. Indien het parkeerbeleidsplan in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Daarnaast is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van nutsvoorzieningen in het openbare gebied.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

2.4.4 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beoogde plannen beschouwd in relatie tot de relevante beleidskaders voor ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Hierbij komt het nationaal beleid aanbod, alsmede het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in verschillende nationale beleidskaders, waaronder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Wel zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Daarbij dient te worden voldaan aan de hieronder genoemde voorwaarden:

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ad a) Vanuit de Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030 en de Woonvisie 2025 Thuis in Wijchen wordt invulling gegeven aan de wens voor nieuwbouw in de kernen van de gemeente. Op grond van afspraken met de provincie Gelderland in 2020 kan de gemeente Wijchen tot 2030 1.430 nieuwe woningen bouwen. Lokale behoefte is hierin leidend. Eind 2021 heeft de gemeente Wijchen, na afstemming met de subregio Nijmegen e.o., met de provincie afgesproken 870 woningen extra te bouwen tot 2030, op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen West. Deze extra bouwopgave dient deels ook om in de regionale woonbehoefte te voorzien. Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.

In de regio heeft de gemeente Wijchen een uniek woonmilieu. Dit kenmerkt zich door de combinatie tussen landelijk, groen en klein stedelijk. Uit regionaal onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan woningen in dit type woonmilieu. Dat heeft een positieve aantrekkingskracht op nieuwe inwoners en zorgt ervoor dat onze huidige inwoners willen blijven.

Om de voorspelde ontwikkeling van de sociale huursector op te vangen, heeft de gemeente ook extra sociale huurwoningen nodig. Deze woningen wil de gemeente extra toevoegen naast de

woningen die met de bestaande plannen al worden gebouwd. De extra voorraad is nodig zodat de verschillende doelgroepen minstens een even grote kans houden om een woning te vinden.

Daarnaast wordt er een groei verwacht in het aantal middeninkomens. Daarom is het nodig om het aantal (huur)woningen voor middeninkomens te vergroten.

In fase 4 van Huurlingsedam worden 220 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan (een deel van) de woningopgave tot 2025. 60% van deze woningen zal in de betaalbare sector (huur én koop) worden gerealiseerd. Deze rijwoningen zullen worden gemengd met hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen in de koopsector. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd woonmilieu waarmee voor verschillende doelgroepen geschikte woonruimte wordt gecreëerd.

Op basis van het bovenstaande wordt aangenomen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, waarmee voldaan wordt aan de eerste trede van de duurzaamheidsladder.

Ad b) Het voorliggende bestemmingsplan voorziet de bouw van maximaal 220 woningen. Daartoe is in 2006 het structuurplan voor Huurlingsedam vastgesteld. Voorafgaand aan het structuurplan was het voorliggende plangebied in structuurvisies voor de gehele gemeente genoemd als voor de hand liggende woningbouwlocatie. In de Strategische visie 2025 (2003) wordt Huurlingsedam aangemerkt als 'reguliere' woningbouwlocatie aan de oostkant van de gemeente.

In het structuurplan voor Huurlingsedam wordt een inventarisatie, analyse en concept beschreven van de wijk. Als conclusie is hieruit voortgekomen dat Huurlingsedam een hoogwaardige afronding van de gemeente aan de oostkant zal zijn. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de stedelijke bebouwingscontour. Tevens is sprake van herstructurering, op verschillende locaties is sprake van voormalige bedrijfsopstallen, deze zullen gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw(woningen). Omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied, is stap 3 van de duurzaamheidsladder niet van toepassing.

Gezien het voorgaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het rijksbeleid is vooral kaderstellend voor het beleid van andere overheidsinstanties. Onderhavige ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau, daarom wordt in het rijksbeleid niets vermeld wat specifiek betrekking heeft op het voorliggende plangebied. Wel is de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. Zoals blijkt uit bovenstaande paragraaf wordt hieraan voldaan (zie ook paragraaf 3.2.2). Het voorliggende plan is daarom in lijn met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het stedelijk gebied en sluit aan bij de wens van de provincie om voldoende, diverse woningen te realiseren. De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 september 2014 en in werking getreden op 18 oktober 2014. De Omgevingsverordening is voor het laatst geactualiseerd op 31 maart 2021. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan 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.

Voor dit bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling is het volgende uit de Omgevingsverordening relevant.

Paragraaf 2.2.2.1 Nieuwe woonlocaties

In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering. Zodoende zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd in de 'Woonagenda Subregio Nijmegen e.o. 2020-2030'. Voor dit bestemmingsplan is aan de provincie ontheffing gevraagd om extra woningbouw mogelijk te maken. De provincie heeft toegezegd hieraan mee te werken, mits het programma voor ten minste 60% uit betaalbare woningen bestaat. Voorliggend programma voorziet hierin, waardoor de ontwikkeling past binnen de gemaakte afspraken met de provincie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien (ladder duurzame verstedelijking). In lijn met de

maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie gekeken dient te worden of er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen. Als de behoefte voldoende is gemotiveerd, wordt gekeken of aan deze behoefte kan worden voldaan door het benutten van locaties voor herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied. Als ook dat niet tot de mogelijkheden behoort, wordt – onder voorwaarden - aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied een locatie gezocht. Door de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, kiest de provincie ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Daarbij geldt de volgende voorkeursvolgorde:

1. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
2. opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
3. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
4. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
5. opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 220 nieuwe woningen mogelijk, als onderdeel van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam. Voor de bouw van deze wijk is in 2006 het structuurplan Huurlingsedam vastgesteld. Voorafgaand aan het structuurplan was het voorliggende plangebied in structuurvisies voor de gehele gemeente genoemd als voor de hand liggende woningbouwlocatie. In de Strategische visie 2025 (2003) wordt Huurlingsedam aangemerkt als 'reguliere' woningbouwlocatie aan de oostkant van de gemeente.

Het voorliggende plangebied omvat de laatste fase van Huurlingsedam en sluit in stedenbouwkundig opzicht aan bij de eerste drie fases. De stedenbouwkundige visie voor fase 4 wordt niet aangepast (Structuurplan 2006, gebaseerd op circa 1.150 woningen voor de totale wijk). Binnen de bestaande visie is een verkavelingsplan uitgewerkt voor 220 woningen. Hierbij is de volgende verdeling gehanteerd:

- 20% sociale huurwoningen
- 20% sociale koopwoningen
- 20% goedkope koopwoningen (onder de NHG-grens)
- 40% vrije sector koopwoningen

De sociale huur- en koopwoningen zullen worden gerealiseerd in rijwoningen. De koopwoningen variëren in hoekwoningen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen.

De vierde fase van Huurlingsedam wordt passend ontsloten. In oostelijke richting takt de vierde fase aan op de Wagenmaker, richting de Huurlingsedam en de Graafseweg. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de wegenstructuur van fase 2 en 3, richting de Zuiderdreef.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking van de provincie Gelderland.

3.2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is voldoet aan de gestelde eisen uit de Verordening. Onderhavig plan is in lijn met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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 tot 2030 1.430 nieuwe woningen bouwen. Eind 2021 heeft de gemeente Wijchen, na afstemming met de subregio Nijmegen e.o., met de provincie afgesproken 870 woningen extra te bouwen tot 2030, op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen West.

3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beeld en de ambities gesteld voor Wijchen. De beoogde uitbreiding is in lijn met het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische visie (2003)

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. Het is een doel om woningen te realiseren aan de oostzijde van Wijchen met een zeer groen karakter, in combinatie met het versterken van de hier aanwezige groene en recreatieve functies.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van de vierde fase van de ontwikkeling aan de oostzijde van Wijchen, Huurlingsedam, mogelijk. In deze fase zijn 220 woningen voorzien.

3.4.2 Structuurplan Huurlingsedam

In juni 2006 is door de gemeenteraad van Wijchen het Structuurplan Huurlingsedam vastgesteld. Dit Structuurplan kan gelezen worden als een kant-en-klaar pakket, gaande van inventarisatie en analyse tot de eerste conceptvorming van de woonwijk 'Huurlingsedam'. Het resultaat is een breed onderbouwd en beargumenteerd structuurplan, bestaande uit woord en beeld waarin de opzet van de wijk helder is af te lezen. Het uitgangspunt van het Structuurplan is een woongebied met een dorpskarakter, waarbinnen een programma van 50% sociale woningbouw opgenomen is.

De beoogde ontwikkeling omvat 60% sociale huurwoningen en betaalbare woningen en past hiermee binnen het beeld van het structuurplan.

3.4.3. Structuurvisie Wijchen

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

Het plangebied is op de structuurvisie kaart gesitueerd binnen het (magentakleurig) vlak "Ontwikkelen Wonen" (Huurlingsedam). In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeispurt doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.



Afbeelding 3.1 Uitsnede structuurvisie kaart (het plangebied is zwart omcirkeld)

De gemeente kiest voor een concentratie van de bouwopgave voor de kern Wijchen, met als nieuwe uitbreidingslocaties Wijchen-West en het in ontwikkeling zijnde Huurlingsedam. In de visie staan in hoofdstuk 13.5 (Wonen) en 13.9 (Woon- en leefomgeving) enkele passages die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

Twee uitleglocaties

Met betrekking tot wonen wordt met name ingezet op het ontwikkelen van en afronden van twee grootschalige uitbreidingslocaties: Huurlingsedam en Wijchen West.

Behoud en versterking van een goed woon- en leefomgeving, o.a. door goede afstemming tussen RO en Milieu

In de toekomst zal nadrukkelijker een integrale afweging tussen ruimtelijke ordening en milieuaspecten worden gemaakt. Geluidkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en dergelijke krijgen nadrukkelijk een plek naast stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid en financiële haalbaarheid. Voor alle wijken zullen wijkontsluitingsplannen worden opgesteld. Daar waar de woon- en leefkwaliteit een impuls behoeft zal op termijn wellicht herstructurering plaatsvinden.

Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van de uitleg/uitbreidingslocatie Huurlingsedam. Binnen dit gebied is op grond van de structuurvisie nieuwvestiging van woningen mogelijk. Het bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling zijn derhalve in lijn met het gesteld in de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.4 Woonvisie Gemeente Wijchen 2025

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

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

De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van één van de belangrijke bouwlocaties in Wijchen (Huurlingsedam). De realisatie van de beoogde ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke woonvisie, met name qua diversiteit en gemengde woonwijken. De voorliggende ontwikkeling biedt niet alleen kansen voor starters, maar voorziet tevens in voldoende doorgroeimogelijkheden, doordat zowel betaalbare koopwoningen als middeldure koopwoningen worden gerealiseerd.

3.4.5 Beleidsplan Natuur & Biodiversiteit

In december 2020 heeft de gemeente Wijchen het beleidsplan Natuur & Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de gemeente Wijchen is om samen met bewoners, bedrijven en partners te zorgen voor meer biodiversiteit en versterking van de natuur. Naast een lange adem zijn hiervoor maatregelen in natuurgebieden, het agrarisch gebied én de bebouwde kom nodig. De gemeente gaat een omschakeling inzetten door te stimuleren, faciliteren en zelf het goede voorbeeld te geven. Zo werkt Wijchen aan een gezonde en evenwichtige leefomgeving voor mens én dier.

Voor de toekomstige invulling van het groen binnen het plangebied moet rekening worden gehouden met het de speerpunten uit het beleidsplan. Een paar belangrijke punten daaruit zijn dat het groen (meer) ecologisch wordt onderhouden en dat bij de soortkeuze van het groen de biodiversiteit moet worden gestimuleerd. Een ander belangrijk punt is het toepassen van het aspect natuurinclusief bouwen. Dit zal worden gehanteerd voor de nieuwbouw en inrichting van de openbare ruimte van Huurlingsedam fase 4. Er wordt uitgegaan van natuurinclusief bouwen door het plaatsen van kasten voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen in de gevels van de hoekwoningen. In de "koele" gevels komen kasten voor de huismus en de gierzwaluw. En in de "warme" gevels kasten voor vleermuizen. Voor wat betreft de Wet natuurbescherming is er reeds een compensatieplan voor de das opgesteld. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid en de ambities gesteld in de strategische visie, structuurvisie, structuurplan en woonvisie. De beoogde ontwikkeling is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. Verkeersveiligheid is van groot maatschappelijk belang. Het raakt ons allemaal, elke dag. Iedere verkeersdeelnemer moet veilig op zijn bestemming komen. We zien echter dat het aantal ernstig gewonde verkeersslachtoffers blijft toenemen, en dat de daling van het aantal verkeersdoden stagneert. Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de vervoerregio's hebben samen met maatschappelijke partijen een nieuwe aanpak bedacht en beschreven om de verkeersveiligheid structureel te verbeteren. Alleen door samen te werken kan de veiligheid in het verkeer worden verbeterd, waarbij eenieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid en kennis een bijdrage levert. Door het in kaart brengen van risico's en vervolgens maatregelen te nemen om de grootste risico's te verminderen wordt de verkeersveiligheid vergroot. Hierbij wordt ingezet op vijf kernelementen:

- Meer structurele aandacht voor verkeersveiligheid
- Meer verbondenheid en samenwerking tussen overheden en maatschappelijke organisaties
- Risicogestuurd beleid door analyse van de grootste risico's
- Bevorderen van integraal verkeersveiligheidsbeleid
- Monitoren en bijsturen van de uitvoering in overleg

Mobiliteitsvisie- en plan Druten en Wijchen 'Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal'

Het gemeentelijke mobiliteitsbeleid is opgebouwd uit een mobiliteitsvisie en een mobiliteitsplan. De mobiliteitsvisie "Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal" is op 28 januari 2021 vastgesteld door de gemeenteraden van Druten en Wijchen. Deze bevat de visie van beide gemeenten op mobiliteit voor de periode 2020-2030. Het mobiliteitsplan vormt de uitwerking van de visie en geeft antwoord op de vraag hoe de gemeenten Druten en Wijchen met het mobiliteitsbeleid kunnen helpen om de wensen en ambities zoals opgenomen in de mobiliteitsvisie waar te maken. In het mobiliteitsplan zijn maatregelen opgenomen. Aanvullend hierop wordt een (meerjaren) uitvoeringsprogramma opgesteld, waarin staat wat Druten en Wijchen de komende jaren concreet gaan doen op het gebied van verkeer en mobiliteit, welke investeringen hiervoor nodig zijn, welke partners daarvoor nodig zijn en wat de planning is.

De mobiliteitsvisie bevat 5 doelstellingen (of speerpunten):

- Duurzaam verplaatsen
- Verkeersveiligheid als blijvend speerpunt
- Leefbaarheid in de gemeenten
- Bereikbaarheid tussen de kernen
- Verbonden met de regio

Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen

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

4.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen (koop en sociaal). Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor vrijstaande woningen een verkeersgeneratie van 8,6 voertuigbewegingen per woning op een gemiddelde weekdag¹. Voor aaneengebouwde (koop)woningen betreft dit een verkeersgeneratie van 7,5 motorvoertuigbewegingen en voor aaneengebouwde woningen in de sociale sector geldt een verkeersgeneratie van 5,3 motorvoertuigen per woning. Voor twee-aaneengebouwde bedraagt de verkeersgeneratie respectievelijk 8,2 motorvoertuigbewegingen per woning. Conform de meest recente verkaveling zijn de volgende woningtypen aanwezig:

Woningtypen	Verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Vrijstaand	8,6	17	146,2
Twee-aaneengebouwd	8,2	36	295,2
Rijwoningen (koop)	7,5	123	922,5
Rijwoningen (huur)	5,3	44	233,2
Totale aantal verkeersbewegingen			1.597,2

Op basis van de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling tot 1.597 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag leidt.

Ontsluiting

De mobiliteit binnen het plangebied wordt mogelijk gemaakt voor zowel auto als voet- en fiets verkeer. Vrijwel alle wegen en straten zijn voor alle verkeersdoeleinden toegankelijk.

Het plangebied is aan de oostzijde van Wijchen gesitueerd, globaal gelegen tussen de Zuiderdreef, Oosterweg en de Graafseweg (N324). Deze wegen hebben een belangrijke functie in de externe (auto)ontsluiting van het plangebied. In oostelijke richting takt de derde fase via de Wagenmaker en de Huurinck aan op de Graafseweg. Aan de westzijde sluit het plangebied op de wegenstructuur van fase 2 en 3, richting de Zuiderdreef. Voorgenoemde wegen hebben een voldoende breed profiel en hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen als

¹ Uitgaande van een ligging in de rest van de bebouwde kom, binnen matig stedelijk gebied

gevolg van de voorliggende ontwikkeling te verwerken. Lange rechtstanden worden vermeden door knikken, buigingen of onderbrekingen in de route, waardoor de rijsnelheid wordt geremd. Daarnaast is er bij de aanleg van de rotonde Graafseweg en de ontsluiting richting Huurlingsedam al rekening gehouden met eventuele toekomstige uitbreiding van de wijk.

De toekomstige woonstraten zijn dorps en informeel, bestaande uit één rijbaan met langsparkeren en haaksparkeren, en over het algemeen met trottoirs aan weerszijden. Door de toepassing van diverse dwarsstraten op de hoofdontsluitingsweg ontstaat een fijnmazig wegensysteem. Voor fietsers en voetgangers is voorzien in een uitgebreid net van wegen en paden waardoor zij zich kris kras door het woongebied kunnen bewegen.

Parkeren

Parkeren wordt deels voorzien op eigen terrein en in de openbare ruimte. Dat betekent dat bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. De parkeerbehoefte van aaneengebouwde woningen wordt opgevangen middels parkeerkoffers en langs- en haaksparkerplaatsen in de openbare ruimte.

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. Op grond van het parkeerbeleidsplan wordt bij nieuwe ontwikkelingen getoetst aan de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De bebouwde kom van Wijchen - waarbinnen het voorliggende plangebied is gelegen – is aangemerkt als 'matig stedelijk' gebied. Huurlingsedam Fase 4 is gelegen aan de rand van Wijchen en behoort daarmee tot de 'rest van de bebouwde kom'. Gelet op het voorgaande gelden voor Huurlingsedam fase 4 de volgende (maximale) parkeernormen:

Soort woning	(Maximale) parkeernorm² per woning	Benodigde parkeerplaatsen
Vrijstaande woningen	2,6	44,2
Twee-onder-een-kapwoningen	2,5	90
Rijwoningen (koop)	2,3	282,9
Rijwoningen (huur)	2,0	88
Totaal benodigd (afgerond)		505,1

Om te kunnen voorzien het benodigd aantal parkeervoorzieningen is in de regels bepaald dat bij twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen tenminste twee parkeerplaatsen en bij hoekwoningen één parkeerplaats op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden. De overige parkeerbehoefte moet worden opgelost in de openbare ruimte. Hiertoe is in dit bestemmingsplan voldoende ruimte gereserveerd binnen de bestemming 'Verkeer'. De uitgewerkte parkeerbalans is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.

4.3 Conclusie

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

² Uitgaande van een ligging in de rest van de bebouwde kom, binnen matig stedelijk gebied

5 Natuur en landschap

5.1 Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

5.1.1 Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - ✓ sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:

- de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- ✓ er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - ✓ indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Wijchen is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

5.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid).

5.2 Onderzoek

5.2.1 Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is door onderzoeksbureau Tauw een ecologische quickscan uitgevoerd. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten en aanbevelingen hieruit beschreven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Uit de quickscan blijkt dat het onderdeel soortbescherming van belang is, gelet op het potentieel voorkomen van beschermde soorten. Toetsing aan beschermde gebieden (zoals Natura 2000 en het NNN) en houtopstanden is niet benodigd.

Conclusies toetsing soortenbescherming:

- Flora en vissen:
 - Geen overtreding artikel 3.5 of 3.10
- Grondgebonden zoogdieren
 - Mogelijk overtreding artikel 3.5 of 3.10
 - Soortgericht onderzoek naar bever
 - Soortgericht onderzoek naar das en actualisatie bestaand onderzoek inclusief compensatieplan
- Vleermuizen
 - Geen overtreding artikel 3.5, mits maatregel: Niet werken met uitstralende verlichting in de periode april tot en met december, in realisatie en gebruiksfase. Alternatief is amberkleurige (vleermuisvriendelijke) verlichting
- Vogels
 - Mogelijk overtreding artikel 3.1
 - Start van de werkzaamheden buiten het broedseizoen (dus niet in maart t/m augustus). Bij (start van) werken in broedperiode regelmatige broedvogelcontroles uitvoeren door ter zake kundige (ecoloog)
- Vogels jaarrond beschermd
 - Mogelijk overtreding artikel 3.1
 - Soortgericht onderzoek nest op rand perceel Huurlingsedam 33
 - Soortgericht onderzoek naar steenuil
 - Soortgericht onderzoek naar kerkuil
- Amfibieën en reptielen
 - Mogelijk overtreding artikel 3.5 en 3.10
 - Soortgericht onderzoek naar Alpenwatersalamander
- Vlinders, libellen en overige ongewervelden
 - Mogelijk overtreding artikel 3.5
 - Soortgericht onderzoek naar teunisbloempijlstaart

Op basis van de resultaten uit de quickscan is door onderzoeksbureau Bureau Waardenburg het plangebied nader geïnventariseerd op het voorkomen van bever, alpenwatersalamander en teunisbloempijlstaart en de effecten van de werkzaamheden op deze soorten bepaald. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied voor bever. Deze functie blijft deels behouden en in de omgeving zijn voldoende alternatieven, zie ook de paragraaf hieronder. Door de werkzaamheden zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de bever. Tijdens het nader onderzoek zijn teunisbloempijlstaart en

alpenwatersalamander niet aangetroffen en het plangebied heeft geen functie voor deze soorten.

Dassen

Om de waarde van dit gebied voor de das te bepalen is in 2016 door Stichting Das&Boom een rapport opgesteld. Aangezien een groot deel van het leefgebied van diverse dassenfamilies verloren zou gaan, werden in dat rapport voor zowel de impact van de werkzaamheden van fase IIa als die van fase IIb (inmiddels veranderd in fase 3 en 4) compenserende maatregelen voorgesteld. Omdat dat rapport inmiddels verjaard is, is dit onderzoek geactualiseerd. De belangrijkste resultaten worden in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Door de aanleg van een woonwijk zijn compenserende maatregelen nodig als gevolg van het verlies aan foerageergebied en het vernietigen van een dassenburcht. Als compensatie voor de aanleg van fase 2 zijn al de afgelopen jaren een aantal maatregelen genomen. Het compensatiegebied, bestaande uit van de aanleg van primair foerageergebied tussen woonwijk fase 3 en 4 en Graafseweg, is meegenomen in fase 3 en voor een deel in onderhavig bestemmingsplan. Dit gebied heeft een natuurbestemming gekregen. Daarnaast zijn er in de actualisatie van het rapport door Das&Boom een aantal aanpassingen en toevoegingen geadviseerd aan de reeds getroffen maatregelen. De compenserende maatregelen met aanpassingen en toevoegingen hierop, zoals genoemd in het geactualiseerde rapport van Das&Boom, zullen worden toegepast. Deze maatregelen zullen voor het bouwrijp maken gerealiseerd worden.

1. Verbeteren verbindingszone van burcht gemeentewerf Oosterpark naar burcht in wal.
2. Optimaliseren van de groenzone (natuurgebied das) tussen de nieuwe woonwijk en de N324 enerzijds en naar tunnel Oosterweg anderzijds.

Steenuil en Kerkuil

De afgelopen jaren hebben zowel Regelink (2017), NWC (2020) als Bureau Waardenburg onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van kerkuil en steenuil in het gebied. Daarnaast is aanvullende informatie uit het NDFF opgevraagd en is er door de lokale uilendeskundige J. Houkes informatie aangeleverd. Onderdeel van fase 3 is de aanleg van een compensatiegebied voor de das. Onderzocht is in hoeverre het compensatiegebied voor de das ook potentie heeft als functioneel leefgebied voor kerkuil en steenuil en of er dan nog aanvullende maatregelen voor de kerkuil of steenuil genomen dienen te worden om een goede staat van instandhouding van beide soorten te garanderen. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd en is een notitie opgesteld, welke als bijlage 4 bij deze toelichting is opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat het huidige grootschalige akkergebied zowel voor de steenuil als de kerkuil een weinig tot in sommige perioden matig geschikt foerageergebied is. De steenuilen zullen vooral in andere delen van hun potentiële foerageergebied foerageren. Het akkergebied vormt geen onderdeel van het essentiële foerageergebied van steenuilen. De realisatie van fase 3 en 4 zullen niet of nauwelijks van invloed zijn op de bestaande territoria. Door de aanleg van het dassencompensatiegebied ontstaat voor de steenuil een hoogwaardig nieuw foerageergebied. Dit biedt waarschijnlijk de mogelijkheid om hier een extra broedpaar van de steenuil zich te laten vestigen. Het ophangen van steenuilennestkasten in het dassencompensatiegebied is hiervoor wel noodzakelijk.

Het perceel ten noordwesten van Huurlingsedam wordt in een vervolgfase bebouwd, waardoor foerageergebied verloren gaat. Dit wordt gecompenseerd door de kwaliteitsverbetering op het perceel van Huurlingsedam 33.

Ook voor de kerkuil is het grootschalig akkerbouwgebied niet bijzonder aantrekkelijk als foerageergebied, zodat ook voor deze soort geen essentieel leefgebied verloren gaat. Door de aanleg van het dassencompensatiegebied ontstaat een hoogwaardig foerageergebied voor de kerkuil door de grote randlengte en de aanwezigheid van grasland. Dit compenseert ruimschoots het verlies aan potentieel foerageergebied door de realisatie van bouwphase 3 en 4. Daarnaast komen de huisjes, die als compensatiemaatregel zijn gebouwd voor het verlies van de verblijfplaats van een niet-broedende kerkuil, door het aanleggen van het dassencompensatiegebied ook in een voor de kerkuil aantrekkelijker omgeving te liggen, waardoor de functionaliteit van de huisjes voor de kerkuil naar verwachting sterk verbeterd. Concluderend kan gesteld worden dat het verlies van het grootschalig akkerbouwgebied door de realisatie van fase 3 en fase 4 Huurlingsedam geen verlies van essentieel leefgebied van de steenuil en de kerkuil oplevert. De realisatie van het dassencompensatiegebied levert zowel voor de steenuil als de kerkuil hoogwaardig foerageergebied op, waardoor er netto voor beide soorten een kwaliteitsverbetering ontstaat, dat het eventuele verlies aan foerageergebied ruimschoots compenseert. Er hoeven dan ook geen extra maatregelen genomen te worden, omdat de gunstige staat van instandhouding van beide soorten door de aanleg van fase 3 en 4 in combinatie met de aanleg van het dassencompensatiegebied niet negatief beïnvloed wordt.

Aanbevelingen voor beide soorten

Het dassencompensatiegebied kan alleen optimaal door de steenuil benut worden indien hier op geschikte plekken steenuilenkasten worden opgehangen. Zowel voor de steenuil, maar ook voor de das is het belangrijk dat er geen verstoringen plaatsvinden in het dassencompensatiegebied door het gebruik als hondenuitlaatgebied of als speelgebied door kinderen. Dit kan de functionaliteit duidelijk negatief beïnvloeden. Het hondenuitlaatgebied wordt daarom binnen de bestemming Groen gesitueerd en niet in het dassencompensatiegebied.

De kerkuilenhuisjes die gebouwd zijn als compensatie voor het verlies van een verblijfplaats van een niet-broedende kerkuil, zijn voor kerkuilen alleen toegankelijk via de raampjes. Dit is vermoedelijk niet de optimale toegang voor kerkuilen. Overwogen moet worden om de toegankelijkheid te verbeteren door in de kopse gevels een toegang te maken.

De kerkuilenhuisjes bieden de mogelijkheid om ook voor andere faunasoorten geschikte rust- en verblijfplaatsen te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan dagrustplaatsen voor vleermuizen en broedplekken voor bijvoorbeeld huismussen. In combinatie met de aanleg van grasland met hagen in het dassencompensatiegebied ontstaat geschikt foerageergebied voor zowel vleermuizen als ook broedvogels zoals huismussen en spreeuwen.

Beheer grasland

Het is van belang om de gehele groenzone in te zaaien met gras (gecombineerd met een klavermengsel). Ook het beheer van dit grasland is erg belangrijk. Omdat dassen hun stapelvoedsel (regenwormen) vinden in kort gehouden grasland is het van belang dat het grasland of jaarrond wordt beweide, of meerdere keren wordt gemaaid waarbij in het laatste geval het gras bemest moet worden met ruige stalmest om de regenwormpopulatie op peil te houden. Gras met een lengte van 5 cm is de ideale hoogte waarbij dassen de regenwormen goed kunnen bemachtigen. Hoe hoger het gras wordt des te minder de dassen de kans hebben om hun belangrijkste voedsel te vergaren. Hieronder wordt aangegeven hoe het grasland beheert dient te worden zodat het een volwaardig foerageergebied wordt voor de das.

Om tot een optimaal functioneren van een grasland ten behoeve van de das te komen is een speciaal beheer van belang:

- Gebied wordt ingezaaid met grasmengsel met klaver (mengsel van 30 kg/ha BG 11 met 4 kg/ha witte klaver (ras Alice) en 2 kg/ha rode klaver (ras Astur bij voorkeur)). De klaver zorgt voor stikstofopname in de bodem en dus een hogere populatie regenwormen.
- Beweiden met koeien heeft verreweg de voorkeur. Voorkeur voor melkkoeien of jongvee, vleeskoeien zouden onrustiger zijn. Het beweiden hoeft niet jaarrond te zijn, maar wel in het groeiseizoen van april tot en met september.
- Indien beweiding niet mogelijk is dient er bemest te worden met ruige stalmest. De bemesting zorgt door o.a de verbetering van de strooisellaag en voor verrijking van het grasland, gunstig voor de regenwormen.
- Indien beweiding niet mogelijk is dient er regelmatig te worden gemaaid. De hoogte van het gras mag wisselend zijn, als er gedurende het jaar maar percelen aanwezig zijn (minimaal 50%) waarbij de hoogte van het gras niet meer dan 10 cm bedraagt. Dit om er voor te zorgen dat dassen ten allen tijden de aanwezige wormen kunnen bemachtigen. Volgens wetenschappelijk onderzoek kan een das optimaal zoeken naar regenwormen bij een grashoogte van 5 cm.
- Er mag geen kunstmest gebruikt worden.
- Bloten van het grasland zodat er voedselsubstraat aanwezig is voor de regenwormen. Geadviseerd wordt om dit ten minste 1x per jaar te doen (bij voorkeur in het najaar).
- De betreding van de graslanden met machines moet beperkt blijven tot de noodzakelijke werkzaamheden voor het beheer en is alleen toegestaan in droge periodes.
- De percelen moeten toegankelijk zijn voor het onderhoud aan de hagen, houtwallen en boomgaard.
- De percelen moeten als grasland beheerd worden, er mag geen ander gewas op geteeld worden.
- pH-waarde van de grond mag niet te laag zijn. Het aantal regenwormen neemt toe met de toename van de pH-waarde. De pH-waarde varieert per perceel, daarom moet bemonsterd worden. Op basis van het advies moet bekalkt worden (1000- 3000 kg/ha) tot een PH van ca 5.2. Het op peil houden van de pH vraagt aandacht.

Ontheffingsaanvraag

Voorafgaand aan de werkzaamheden is een ontheffing nodig van de Wet natuurbescherming voor de das (Stichting Das&Boom 2021). In de ontheffingsaanvraag worden compensatiemaatregelen opgenomen. Er moet doorgaans worden gecompenseerd voordat de huidige verblijfplaats verwijderd wordt. Hiervoor is het dassencompensatiegebied aangewezen om te compenseren voor de effecten op de das en om voldoende foerageergebied te behouden voor steenuil en kerkuil.

De ontheffing is aangevraagd, maar nog niet verleend. Door de Provincie is toegezegd dat deze ontleend wordt, maar dat zal vanwege drukte eind juni zijn.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. De notitie inclusief berekeningen is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

De bijdrage aan de stikstofdepositie van het plan Huurlingsedam fase 4 is berekend met de vigerende versie het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2021). Met het rekenmodel AERIUS is de volgende maximum bijdrage op het nabijgelegen Natura 2000-gebied Rijntakken berekend:

- 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase
- 0,01 mol/ha/jaar voor de aanlegfase
- 0,01 mol/ha/jaar voor de referentiesituatie

Aanlegfase

Voor de aanlegfase geldt dat een zeer beperkte toename van 0,01 mol/ha/jaar wordt berekend ten gevolge van de bouwactiviteiten. Door interne saldering met het akkerland dat uit productie wordt genomen, en waardoor ammoniakemissies door bemesting wegvallen, is echter netto geen sprake van een toename van stikstofdepositie.

Opgemerkt wordt nog dat met de inwerkingtreding per 1 juli 2021 van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) de aanlegfase is vrijgesteld van natuurvergunningsplicht voor het aspect stikstofdepositie. Aangezien voorliggend onderzoek een actualisatie betreft van het eerdere stikstofdepositie-onderzoek voor fase 3 en 4, en de aanlegfase destijds wel is beschouwd / doorgerekend, is voor de vergelijkbaarheid de aanlegfase ook voor fase 4 doorgerekend. Hieraan zijn dus echter geen consequenties verbonden.

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase bedraagt de maximale bijdrage 0,00 mol/ha/jaar, ook zonder gebruik te maken van interne saldering met akkerland. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan.

5.3 Conclusie

Voor de das geldt dat er maatregelen getroffen moeten worden ter compensatie van het leefgebied van de das. Deze maatregelen zijn genoemd in de bijlage van Das&Boom en zullen voor het bouwrijp maken gerealiseerd zijn. Op die manier wordt er voldaan aan de ontheffing Wet Natuurbescherming. De ontwikkeling vormt geen belemmering vormt voor de overige beschermde soorten die voorkomen in en nabij het plangebied.

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het vaststellen van het plan. De Wet natuurbescherming leidt daarmee niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

6 Water

6.1 Beleidskader

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, project-besluiten 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 plan-toelichting (art 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (art 3.1.1 Bro).

Watertoets

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

6.2 Beschrijving watersysteem

In de voorafgaande fase van het totale masterplan van het gehele gebied is door Grontmij in 2015 een watertoetsdocument opgesteld. Dit document is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een (actualiserend) watertoetsdocument opgesteld, dat is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Dit watertoetsdocument richt zich op fase 3 én 4 van Huurlingsedam.

Hoogteligging

In het gebied tussen de Oosterweg en de Huurlingsedam varieert de maaiveldhoogte behoorlijk. De Huurlingsedam ligt ongeveer rond +8,0 m NAP. Het maaiveld daalt richting het noordoosten naar circa +6,50 m NAP, ter hoogte van de oost-west gelegen watergang. Richting de Oosterweg loopt het maaiveld weer op naar circa +8,0 m NAP. De watergang ligt in het dal en is daarmee duidelijk te herkennen op de hoogtekaart. Het maaiveld aan de westkant van het plangebied loopt van zuidwest naar noordoost op van circa +6,80 m NAP naar +7,30 m NAP; richting de watergang neemt de hoogte weer af. De woningen in fase 1, ten zuiden van de Huurlingsedam, hebben een vloerpeil van minimaal +8,20 m NAP. De bestaande woningen aan de Oosterweg hebben verschillende vloerpeilen en liggen hoger dan +7,80 m NAP.

Bodemopbouw

De bodem in het noordwestelijk deel van het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden. Deze gronden bestaan uit zware zavel en lichte klei. In het westen liggen ooivaaggronden en poldervaaggronden. Deze gronden bestaan respectievelijk uit lichte zavel en zavel, lichte klei. In het noordoosten van het plangebied liggen poldervaaggronden met code, bestaande uit zware klei.

Het gebied is ontstaan door afzettingen van de rivieren. Hierdoor is de bodemopbouw sterk wisselend. Op basis van opgehaalde informatie is de conclusie dat de deklaag uit lichte zavel of lichte kleigronden bestaat, die slecht doorlatend zijn. Dit betekent dat infiltratie van regenwater naar de ondergrond slechts beperkt mogelijk is.

Grondwater

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee peilbuizen met recente meetgegevens en een meerjarige meetreeks. Door het verschil in reliëf van het plangebied is ook het verschil in GHG groot. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert in het gebied van NAP +6,40 m op de lage delen in het westen tot circa NAP +7,30 m op de hoge kop langs de Huurlingsedam. Richting het oosten loopt de GHG weer iets af naar NAP +7,10 m. De GHG is, naast de hoogteligging van het plangebied, mede bepalend voor de aanlegpeilen van wegen en woningen. De grondwaterstromingsrichting verloopt van oostnoordoost naar west-zuidwest.

Oppervlaktewater

In het plangebied liggen verschillende watergangen die in beheer zijn van Waterschap Rivierenland. Het plangebied ligt in het afwateringsgebied Citters 1 en peilvak CIT02b met een streefpeil van NAP +5,50 m. Het waterpeil wordt gereguleerd door een stuw ter hoogte van de Ruffelseweg / Nieuwe Lagestraat met een streefpeil van NAP +5,50 m. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een brede waterpartij die onderdeel uitmaakt van het Wijchens Meer.

Binnen het plangebied liggen verschillende watergangen die of vervallen of (nog) aangepast moeten worden. Alle leggerwatergangen (A-watergangen) binnen het plangebied hebben een SED-status. Een SED-water is water met een specifiek ecologische doelstelling. Hierover is afstemming nodig tussen de provincie, het waterschap en de projectontwikkelaar.

De provincie wil de natuurwaarden van deze wateren herstellen en beschermen. Voor de watertoetsprocedure Huurlingsedam fase 2 is per e-mail contact geweest met provincie Gelderland op 20 mei 2014. In reactie heeft de provincie laten weten dat het vergraven van watergangen afgestemd moet worden met de ecooloog van het waterschap en dat de ecologische doelstelling die voor de betreffende watergang geldt, versterkt moet worden.

Op 17 oktober 2014 is per e-mail aan het waterschap gevraagd of bij het wijzigen van de noordelijk gelegen A-watergang de standaard waterdiepte van een A-watergang aangehouden moet worden. Daarop is telefonisch antwoord gegeven in de week van 20 oktober 2014. Verdiepen van de watergang is niet wenselijk, maar het veranderen van de watergang kan, mits de breedte op waterlijn bij lage afvoeren niet groter wordt. Op grond van de SED-status wordt de watergang in een ecologisch profiel gebracht. Daarmee wordt voldaan aan het 'stand stil – step forward' principe van het provinciaal waterhuishoudingsplan.

Waterveiligheid

Op basis van de gegevens van de klimaateffectatlas.nl is bepaald of een overstromingsrisico aanwezig is binnen Huurlingsedam. De kans hierop is aangeduid als 'kleine kans'. Dit is een situatie die eens in de 1.000 jaar voorkomt. De overstromingsdiepte in een dergelijke situatie bedraagt maximaal 2,0 – 5,0 m ter plaatse van de watergangen en 0,5 – 2,0 m ter plaatse van het overgrote deel van het plangebied.

6.3 Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen zijn de thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven (zie ook punt 3). Het Gemeentelijk rioleringsplan beschrijft

de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de watertoets wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

Zorgplicht afvalwater en hemelwater

De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (zie Wmb art 10.33). Perceeleigenaren dienen hemelwater in eerste instantie op eigen terrein te verwerken of op oppervlaktewater te lozen. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is draagt de gemeente zorg voor de doelmatige inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater (Waterwet art 3.5).

Zorgplicht grondwater

In eerste instantie zijn perceeleigenaren zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. De gemeente heeft een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van provincie of waterschap (Waterwet art 3.6).

Waterschap

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet een vergunning af voor lozing op oppervlaktewater (Waterwet art 6.2) en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen/ activiteiten in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt het waterschap het onderhoud van A-watergangen en draagt zorg voor het zuiveren van afvalwater (Waterwet art. 3.4).

6.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Deze paragraaf beschrijft op welke wijze op de planlocatie rekening is gehouden met het watersysteem, gelet op de waterhuishoudkundige situatie, beleid en regelgeving. Als onderdeel hiervan een motivering van getroffen maatregelen om negatieve effecten op/van het watersysteem tot een minimum te beperken, inclusief de ruimtelijke consequenties daarvan.

Leefomgeving algemeen

De gemeente streeft naar integrale inpassing van het watersysteem in de leefomgeving en afstemming op de gebruiksfuncties in het gebied. De ruimtelijke ontwikkeling mag in beginsel geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding en vice versa. De waterhuishoudkundige situatie moet in overeenstemming zijn met het beoogde grondgebruik.

Water is mede-ordenend bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening wordt gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven worden gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, riolering, welzijn en energiewinning (zie ook Klimaatverandering).

Kwaliteit en beleving

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde eisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

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

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

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

Waterkwaliteit

Het is van belang zo min mogelijk vervuilende stoffen toe te voegen aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem of het oppervlaktewater. Verontreiniging van hemelwater, afkomstig van daken, dient primair te worden voorkomen door beperking van de toepassing van uitloogbare materialen. Licht verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken, wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voorziening, zoals een wadi. In eerdere fases is dit principe toegepast en fungeren wadi's als een zuiveringsvoorziening voor licht verontreinigd water van de wegen en parkeervoorzieningen. In de wadi's wordt minimaal 10 mm/m² verhard oppervlak geborgen (First-Flush). Het water kan vanuit de wadi infiltreren naar de ondergrond. De ondergrond binnen het plangebied is beperkt geschikt voor infiltratie door de aanwezigheid van een minder goed doorlatende deklaag van klei. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Een andere factor die invloed heeft op de waterkwaliteit, is bladval. Bladeren van bomen langs het water komen vaak in het water terecht, waardoor de waterkwaliteit verslechtert. Door hier bij de plaatsing van bomen aandacht voor te hebben, is de invloed van bladval op de waterkwaliteit gering.

Klimaatverandering

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa te worden beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

Komen tot een klimaatadaptieve ruimtelijke inrichting, o.a. voor wat betreft bebouwing, wegen, groen en water. Voorkomen dat water bij hevige neerslag in de bebouwing terecht komt of afstroomt buiten het plangebied. De hoeveelheid verhard oppervlak tot een minimum beperken. Groenstructuren klimaatrobuust aanleggen voor wat betreft areaal, type beplanting en waterbergend vermogen.

Grondwateronttrekking beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen.

De ontwikkeling ligt in een gebied waar de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) Rijk van Maas en Waal van toepassing is. De RAS is in het leven geroepen om ervoor te zorgen dat Regio Rijk van Maas en Waal uiterlijk 2050 klimaatbestendig is. In de nadere uitwerking worden klimaatadaptieve maatregelen daarom meegenomen in een waterhuishoudkundig plan. In het waterhuishoudkundig plan wordt een model gebruikt om het functioneren van het systeem bij een klimaatbui (70 mm in 2 uur) te beoordelen.

Waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Wanneer hemelwater direct of indirect wordt geloosd op oppervlaktewater, moet dit volgens de Keur (Waterschap Rivierenland) worden gecompenseerd. De compensatieplicht houdt in dat de toename van verharding in het ruimtelijk plan moet worden gecompenseerd door aanleg van extra waterberging. Met een eenmalige uitzondering van 500 m² (stedelijk gebied) en 1500 m² (landelijk gebied) voor particulieren en kleine bedrijven.

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

Toename verhard oppervlak

De toename van het verhard oppervlak is bepaald op basis van de tekening van het ruimtegebruik. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 90% verhard voor kavels van rijtjeswoningen;
- 80% verhard voor kavels van twee-onder-een-kap woningen en hoekwoningen;
- 70% verhard voor kavels met vrijstaande woningen.

Voor de wegen en parkeervoorzieningen is een inschatting gemaakt op basis van een GISanalyse. In tabel 3 is een overzicht gegeven van de verharding in de toekomstige situatie. Het verhard oppervlak van fase 3 en 4 bedraagt in totaal 11,65 ha. Dit is lager dan de 13,7 ha die in het watertoetsdocument voor Huurlingsedam fase 2 is aangehouden.

Tabel 3 Verwachte hoeveelheid verharding in de toekomstige situatie

	Fase 3 [ha]	Fase 4 [ha]	Toelichting
Kavels	3,78	3,07	
Openbaar verhard	3,38	1,42	Wegen, parkeren, voet- en fietspaden
TOTAAL verhard	7,16	4,49	

Watercompensatie

Voor de waterbergingseis hanteert het waterschap 436 m³ berging per ha verhard oppervlak. Vanuit eerdere fases is een bergingsoverschot aanwezig dat in fase 3 benut kan worden. In totaal is de beschikbare berging 10.302 m³ en de bergingsopgave 8.085 m³ voor fase 1-4. Dit betekent dat het watersysteem, na afronding van fase 3 en 4, over een bergingsoverschot van 2.217 m³ beschikt. Belangrijk aandachtspunt is de fasering. De aanleg van de "extra" voorziening is noodzakelijk om te zorgen voor voldoende waterberging in de tijdelijke situatie (d.w.z. vóór afronding van fase 4). In overleg met de ontwikkelaar is afgesproken dat deze in het park wordt gerealiseerd.

Bij de uitwerking van het watertoetsdocument voor Huurlingsedam fase 2 is een berekening uitgevoerd met het rekenprogramma Sobek. Hierbij rekening gehouden met de ontwikkeling van fase 3 en 4 door invulling te geven aan de waterbergingsopgave voor fase 3 en 4. Op 4 december 2020 is overleg met het waterschap gevoerd. In dit overleg heeft het waterschap aangegeven dat het bestaande model bruikbaar is voor de toetsing van het bestemmingsplan. Hierbij heeft het waterschap de voorwaarde gesteld dat het model, in samenwerking met een hydroloog van het waterschap, geactualiseerd moet worden. Deze actualisatie moet nog plaatsvinden. Dit wordt gedaan bij de nadere uitwerking in een waterhuishoudkundig plan. Daarnaast wordt het model gebruikt om het functioneren van het systeem bij een klimaatbui (70 mm in 2 uur) te beoordelen.

Tabel 4 Overzicht benodigde en voorziene waterberging fase 1-4

	Fase 1		Fase 2		Fase 3		Fase 4	
	Volume	Oppervlak	Volume	Oppervlak	Volume	Oppervlak	Volume	Oppervlak
Opgave			3.004 m ³	68.900 m ²	3.122 m ³	71.599 m ²	1.959 m ³	44.928 m ²
Voorzieningen								
Wadi's			996* m ³	4.980 m ²	283 m ³	1.415 m ²	415 m ³	2.075 m ²
Verbreding A			900 m ³	3.000 m ²				
Verbreding B					442 m ³	1.470 m ²		
Water Kasteel							3.690 m ³	12.300 m ²
Extra					390 m ³	1.300 m ²		
Totale berging			1.896 m ³	6.825 m ²	1.115 m ³	7.545 m ²	4.105 m ³	14.375 m ²
Verschil	+2.745 m ³	9.150 m ²	-1.108 m ³		-2.007 m ³		+2.146 m ³	

Watergangen

De waterberging wordt gedeeltelijk gerealiseerd door de bestaande A-watergang te voorzien van een plasberm. Deze berm ligt net boven het streefpeil. In fase 2 is een nieuwe (tijdelijke) watergang gegraven die na/tijdens de realisatie van fase 3 wordt gedempt. Werkzaamheden in de watergang hebben invloed op de wateraan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Daarom geldt voor werkzaamheden aan de watergangen in het plangebied een vergunnings- of meldplicht.

Het waterschap adviseert een drooglegging aan te houden van:

- 0,70 m voor het maaiveld;
- 1,00 m voor het straatpeil;
- 1,30 m voor het bouwpeil.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen, is het belangrijk de waterhuishouding in het plangebied op orde te hebben en te houden. De inrichting van het plangebied moet dan ook afgestemd zijn op de geohydrologische situatie binnen het plangebied. Uit het uitgevoerd onderzoek blijkt dat

de gemiddelde grondwaterstand in het plangebied schommelt. Dit betekent dat in bepaalde delen ophoging van het plangebied nodig is om aan de ontwateringseis te voldoen. Een andere maatregel om overlast te voorkomen, is bouwen zonder kruipruimte.

De gemeente adviseert een ontwateringsdiepte aan te houden van:

- 0,50 m voor het maaiveld;
- 0,70 m voor het straatpeil;
- 1,00 m voor het bouwpeil.

Gezondheid en veiligheid

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

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

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

Afvalwater

Het vuilwater zal in fase 3 en 4 via een droogweerafvoer (DWA) verzameld worden. In fase 1 is een rioolgemaal ontworpen en een uitlegger van 400 mm aangelegd in de Huurlingsedam ter hoogte van De Brink (put D08, b.o.b. +3,0 m NAP) waarop ook het afvalwater uit Huurlingsedam fase 2 aangesloten wordt. Een verdere uitwerking volgt in het waterhuishoudkundig plan.

Waterveiligheid

Er ligt geen waterstaatswerk of beschermingszone in het plangebied. De regels uit de Keur over activiteiten op en langs waterkeringen zijn dus niet van toepassing.

6.5 Overwegingen en conclusie

In de voorafgaande fase van het totale masterplan van het gehele gebied is door Grontmij in 2015 een watertoetsdocument opgesteld. Dit document is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. Tijdens het watertoetsproces van Huurlingsedam fase 2 is een modelberekening uitgevoerd. In deze berekening is rekening gehouden met de realisatie van fase 4. Hierbij zijn uitgangspunten gehanteerd en afspraken gemaakt die van toepassing zijn op fase 4. De volledige berekeningen en onderbouwingen zijn opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting.

Op basis van voorgaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering vormt voor het uitvoeren van het plan.

6.6 Overleg met waterbeheerder

Op 4 december 2020 is overleg met het waterschap gevoerd. Tijdens overleg met de gemeente en het waterschap over de ontwikkeling Huurlingsedam fase 4 zijn de volgende punten naar voren gekomen:

- Het bestaande model is bruikbaar voor de toetsing van de effecten van Huurlingsedam fase 4 op de waterhuishouding. Wel stelt het waterschap als voorwaarde dat het model geactualiseerd wordt, in samenwerking met een hydroloog van het waterschap. Deze actualisatie zal plaatsvinden tijdens de detaillering en uitwerking in het waterhuishoudkundig plan.
- Voor de ontwikkeling van fase 4 gelden dezelfde uitgangspunten en principes voor het verwerken van hemelwater, zoals toegepast in eerdere fases.

7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Archeologie

7.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (2016) bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling. Waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt.

Op grond van de Erfgoedwet is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Archeologiebeleid gemeente Wijchen

Met de invoering van de Monumentenwet (1988) en de Wet op de ruimtelijke ordening (2008) zijn de bevoegdheden met betrekking tot archeologie van de provincie naar de gemeenten overgeheveld. Dit principe is ook vastgelegd in de Erfgoedwet en de toekomstige Omgevingswet. Gemeenten hebben een kerntaak in de uitvoering van de archeologische monumentenzorg, omdat ze bij de ruimtelijke besluitvorming het archeologische belang moeten afwegen tegen de andere belangen. Gemeenten dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan altijd rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie Wijchen heeft de gemeenteraad vastgelegd, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is erop gericht de gekende en ongekende archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijke planproces en daarmee rekening te houden. Dit beleid is in 2003 geconcretiseerd met de vaststelling van een archeologische verwachtingskaart, die de basis vormt voor de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze beleidskaart is de visuele weerslag van het gemeentelijke archeologiebeleid. De archeologische verwachtings- en beleidskaart is in 2008 geactualiseerd, deze vormt het beleidskader waarbinnen het archeologische onderzoek dient te worden uitgevoerd.

7.1.2 Onderzoek

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Op veel plaatsen binnen de gemeente zijn vindplaatsen uit diverse archeologische perioden, van het Neolithicum tot de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd, bekend. Het archeologiebeleid van de gemeente Wijchen is, in overeenstemming met 'Malta', er op gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, wordt voorafgaande aan de bodemverstoring archeologisch onderzoek verricht. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. De archeologische kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo blijft het 'verhaal van de plek' ook voor toekomstige generaties nog zichtbaar.

In 2004 heeft in het kader van de vrijstellingsprocedure voor Huurlingsedam inventariserend onderzoek plaatsgevonden om de archeologische waarde van het plangebied in beeld te brengen (RAAP-rapport 1174, 2005). Aan de hand van het verkennend bureau- en veldonderzoek is bepaald welke delen van het plangebied nader onderzocht dienden te worden door middel van een karterend booronderzoek. Het karterend booronderzoek heeft zich expliciet gericht op de zones met een hoge archeologische verwachting. Deze zones zijn geselecteerd op basis van relatieve hoogteligging, intactheid van het bodemprofiel en het al dan niet voorkomen van archeologische indicatoren.

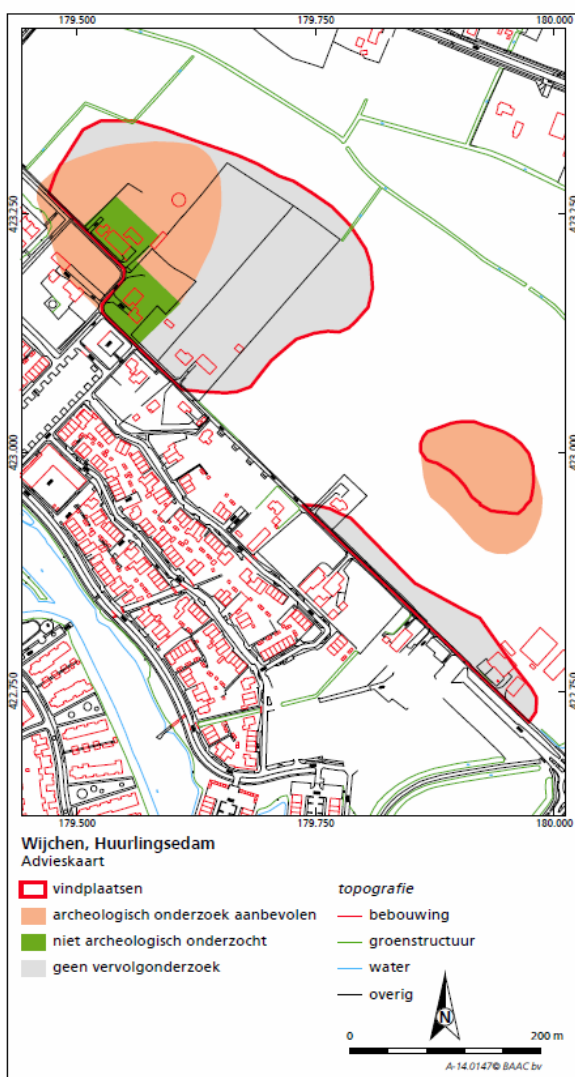
In totaal zijn op basis van dit inventariserende onderzoek binnen het plangebied Huurlingsedam zeven vindplaatsen gedefinieerd, waarvan er twee binnen het voorliggende plangebied liggen (zie afbeelding 7.1). Het betreft zones waarbinnen de aanwezigheid van (deels) intacte (grond)sporen van bewoning (nederzettingssporen) uit het verleden zeer waarschijnlijk wordt geacht. De vindplaatsen beslaan samen een lange bewoningsperiode (Mesolithicum t/m Late Middeleeuwen). Vooral de Prehistorie is hierbinnen goed vertegenwoordigd.



Afbeelding 7.1: overzicht gekarteerde vindplaatsen Huurlingsedam met de vindplaatsnummers in rood aangegeven (bron: RAAP, 2005)

Dit onderzoek heeft de aard, omvang, datering en het karakter van de archeologische waarden nog niet in voldoende mate in kaart gebracht. Hiervoor is verder inventariserend onderzoek in de vorm van een archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd. Door middel van dit verdiepende onderzoek is naast aard, omvang, datering en karakter ook de behoudenswaardigheid van de archeologische waarden vastgesteld. Er is één vindplaats aangewezen die nader onderzocht dienden te worden in het plangebied. Dit advies is beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Wijchen) en opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

De uitkomsten van het archeologisch sleuvenonderzoek zijn weergegeven op de kaart van afbeelding 7.2. Het totale rapport van BAAC d.d. februari 2015 is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen. In het vervolg van deze paragraaf zal per vindplaats een korte samenvatting van de bevindingen (o.b.v. het sleuvenonderzoek) worden gegeven. De nummers van de vindplaatsen komen overeen met de nummeraanduiding van afbeelding 7.1.



Afbeelding 7.2: advieskaart naar aanleiding van proefsleuvenonderzoek

Vindplaats 2

Deze vindplaats bestaat met name uit aardewerk uit de ijzertijd. Ook is een enkele scherf aardewerk en een brok bewerkte vuursteen uit de periode neolithicum-bronstijd aangetroffen. Sporen als zodanig zijn niet blootgelegd. Vermoedelijk is op deze locatie sprake van de periferie van een nederzetting waarvan de kern ten zuidwesten van de Huurlingsedam ligt. Ook zijn hier offsite structuren als greppels en kuilen uit de middeleeuwen/nieuwe tijd aangetroffen. Ook is een kleine hoeveelheid vondstmateriaal uit deze periode verzameld. Het gaat om aardewerk, bouwkeraamiek, glas en metaal.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het sleuvenonderzoek is het niet noodzakelijk om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren wegens het ontbreken van bewoningssporen in het gebied.

Vindplaats 3

Op vindplaats 3 is een enkel antropogeen spoor uit vermoedelijk de prehistorie blootgelegd. Met name het vondstmateriaal (aardewerk, vuur- en natuursteen) wijst op bewoning of gebruik van het terrein in het neolithicum en de ijzertijd. Op basis van het lage aantal aangesneden sporen

is de verwachting dat hier sprake is van de periferie van een nederzetting. De mogelijkheid dient echter overwogen te worden of zich in de relatief grote ruimte tussen de sleuven niet ook nog sporen zullen bevinden. Bovendien is de verwachting op basis van het AHN dat ook sporen ten zuidoosten van de vindplaats aanwezig kunnen zijn.

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek wordt het noodzakelijk geacht, indien geen behoud in situ kan plaatsvinden, een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Er zijn namelijk een groot aantal vondsten gedaan tijdens het sleuvenonderzoek, maar er is een gebrek aan sporen op basis van het sleuvenonderzoek. Bovendien verdient het de voorkeur om aan de zuidoostzijde van de vindplaats ook archeologisch onderzoek uit te laten voeren middels aanvullende proefsleuven. Het onderzoek heeft uitgewezen dat buiten de grenzen de rivierduin doorloopt en dat er een reële kans is op het aantreffen van sporen van bewoning. Door middel van een archeologische dubbelbestemming is de archeologische waarde in het gebied voldoende gewaarborgd.

Bescherming van archeologische waarden (zoals genoemd onder 7.1) is tevens juridisch planologisch geregeld via een stelsel van bouw- en aanlegvoorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

7.1.3 Conclusie

Resultaten uit het sleuvenonderzoek tonen aan dat er zich mogelijk op één vindplaats in het plangebied voorwerpen van archeologische waarde in de grond bevinden. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de beoogde ontwikkeling door middel van mogelijk nader onderzoek op de aangewezen locaties met een archeologische waarde. Hiervoor is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen in dit bestemmingsplan.

Voor fase 4b, het 'eiland', wordt momenteel nog aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wanneer de resultaten hiervan beschikbaar zijn, zullen deze worden toegevoegd aan deze paragraaf. Totdat deze resultaten beschikbaar zijn, en wellicht anders uitwijzen, geldt voor dit gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

7.2 Cultuurhistorie

7.2.1 Kader

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.

7.2.2 Onderzoek

De gemeente Wijchen heeft in 2017 een 'Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen' vastgesteld met als doel om via beleid en regels waardevolle gebouwen en gebieden binnen de gemeente te beschermen. De gemeente vindt het daarbij van belang dat, bijvoorbeeld bij functiewijziging, de historische- en beeldwaarde van gebieden of panden niet worden aangetast.

Een deel van het plangebied ligt binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Binnen het plangebied zelf zijn er echter geen waardevolle cultuurhistorische objecten aanwezig. Het plan heeft geen negatief effect vanuit cultuurhistorie.

7.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

8.2 M.e.r.-beoordeling

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van 220 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna, water, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

8.3 Bodemkwaliteit

8.3.1 Kader

Wet bodembescherming

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn

gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Ww)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft ook effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften moeten in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

8.3.2 Onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft Verhoeven Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek, een verkennend onderzoek naar asbest en een verkennend waterbodemonderzoek uitgevoerd. Voorafgaand aan de diverse (water)bodemonderzoeken is reeds een historisch onderzoek uitgevoerd.

Met de uitgevoerde onderzoeken zijn asbesthoudende plaatmaterialen aangetroffen op het maaiveld op locatie “de Lanen” en asbestverontreiniging in de contactlaag ter plaatse van de druppelzone op het erf van locatie Sengers. Daarnaast zijn hier ook sterk verhoogde gehalten voor nikkel aangetoond in het grondwater. Deze twee verontreinigingen bevinden zich echter binnen fase 3 en zijn voor dit bestemmingsplan dan ook niet relevant.

Uit het onderzoek blijkt dat op een drietal plaatsen nog nader onderzoek dient te worden uitgevoerd en/of gesaneerd te worden. Voor één locatie is inmiddels een vrijgave afgegeven.

Door Verhoeven Milieutechniek B.V. is het nadere onderzoek naar asbest is de onderzoekslocatie met voormalige asbesthoudend plaatmateriaal binnen Projectlocatie Huurlingsedam te Wijchen uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 14. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen en de analysesresultaten is er geen asbest op de onderzoekslocatie meer aangetroffen. De in voorgaand aanvullend onderzoek naar asbest aangetroffen ernstige asbestverontreiniging in de bovengrond is niet bevestigd en derhalve bestaan er geen bezwaren meer tegen de voorgenomen herontwikkeling (woningbouw) op de onderzoekslocatie.

Voor wat betreft de locatie “het Eiland”, het dassencompensatiegebied en de overige onderzochte grond, grondwater, asbest in grond/puin en de waterbodem, is de milieuhygiënische kwaliteit wel in voldoende mate onderzocht. Wel dient rekening te worden gehouden met de aangetoonde gehalten voor de NEN-parameters (indicatieve BBK klasse industrie), aangezien mogelijk aanvullende werkzaamheden gewenst (afvoeren) zijn, doordat de

voorgenomen herontwikkeling woningbouw betreft. Geadviseerd wordt om hierover tijdig in overleg te gaan met de gemeente / Omgevingsdienst / Provincie.

Bij de eventuele afvoer van de grond dient rekening gehouden te worden met zowel de resultaten van de NEN- OCB- als de PFAS-parameters. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat bij ontgraven, afvoeren en toepassen elders de regels van de Regeling en het Besluit bodemkwaliteit van toepassing zijn en mogelijk aanvullende keuringen worden verlangd. Daarnaast kunnen gebiedsspecifiek zowel strengere als minder strenge eisen gelden.

8.3.3 Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken zijn getoetst door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen. Dit advies is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting. Op een tweetal plaatsen dient nog nader onderzoek worden uitgevoerd en/of gesaneerd te worden. Deze onderzoeken/saneringen vinden momenteel plaats. Wanneer de resultaten hiervan beschikbaar zijn, zullen deze worden toegevoegd aan deze paragraaf.

8.4 Akoestische aspecten

8.4.1 Kader

Wegverkeerslawaaï

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen, scholen en kinderdagverblijven kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de wegen Zuiderdreef, Oosterweg en Provincialeweg N324 (Graafseweg). De interne ontsluitingsstructuur in het plan wordt uitgevoerd als 30 km-weg. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de nieuwe en bestaande woningen langs deze wegen ook beoordeeld.

Onderzoek railverkeers- en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de onderzoekszone van een spoorlijn of gezoneerd industrieterrein. Op grond van de Wet geluidhinder is alleen onderzoek nodig naar wegverkeerslawaaï.

8.4.2 Onderzoek

Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven, de volledige rapportage is als bijlage 10 bij de toelichting opgenomen.

In het kader van de Wet geluidhinder is de geluidbelasting ten gevolge van de Provinciale weg N324 (Graafseweg), Oosterweg, Zuiderdreef en de Huurlingsedam inzichtelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens de geluidbelasting ten gevolge van de ontsluitingswegen ter plaatse van de bestaande woningen inzichtelijk gemaakt. Enkel ter westen van het plangebied, op het 'eiland' wordt ten gevolge van het verkeer op de Zuiderdreef de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder niet gerespecteerd. Aan de maximale

ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel ruimschoots voldaan. Derhalve zal een hogere waarden procedure moeten worden doorlopen.

Met de verkaveling van het eiland is rekening gehouden met deze hogere geluidbelasting. Door een brede watergang wordt er een buffer gecreëerd van circa 30 meter tussen de Zuiderdreef en de toekomstige bouwvlakken. Er blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast ziet de omliggende wegenstructuur met name toe op bestemmingsverkeer voor de wijk, waardoor de te verwachten hinder minimaal is.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de overige delen in het plangebied wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Ter plaatse van de zuidoostzijde valt een strook van het plangebied binnen de gele contour. Ook ter plaatse van de woningen binnen de gele contour bedraagt de berekende geluidbelasting na aftrek artikel 110g Wgh ten hoogste 48 dB. Hiermee wordt de voorkeurswaarde gerespecteerd.

8.4.3 Conclusie

Voor een klein deel van de toekomstige woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld. De eerste stap van deze hogere waarde procedure is dat het ontwerpbesluit ter inzage moet worden gelegd gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan.

8.5 Luchtkwaliteit

8.5.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren. Daarnaast zijn daarin alle ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en ultra fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³, terwijl voor PM_{2,5} de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³ bedraagt. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

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

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-ontwikkeling;

- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

8.5.2 Onderzoek

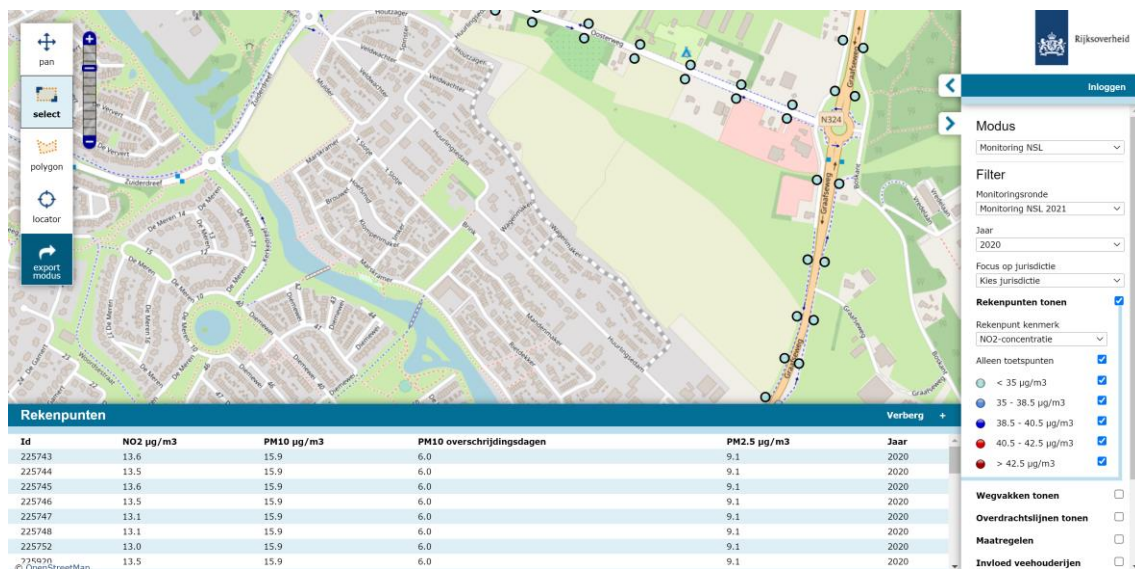
Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

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 NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van circa 220 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daardoor is de voorgestelde ontwikkeling aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2021.



Afbeelding 8.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2021)

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 15,1 µg/m³, 16,2 µg/m³ en 9,2 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25

$\mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie PM_{10} is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

8.5.3 Conclusie

De ontwikkelingen in dit plan zijn aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

8.6 Milieuzonering

8.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Daarnaast bepaalt de feitelijke (planologische) situatie eveneens in hoeverre bedrijven in de bestaande situatie reeds beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

8.6.2 Onderzoek

Het voornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 220 woningen. Om die reden dient enerzijds beschouwd te worden of de nieuwe woningen omliggende bedrijven beperken in hun bedrijfsvoering en anderzijds of het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden.

In Wijchen wil het gemeentebestuur één uniforme kwaliteitsnorm hanteren. De gemeente Wijchen heeft ervoor gekozen vooralsnog geen gebiedsgericht beleid te willen voeren. Die keuze is ingegeven doordat men de indruk wil vermijden dat er “goede” en “minder goede” woongebieden zouden bestaan. De gemeente Wijchen gaat daarom uit van de uniforme plandrempel van 48 dB Lden voor wegverkeerlawaai en 50 dB(A) Letm voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties. Dat betekent dat bij toetsing aan de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ – voor zover geluid het maatgevende aspect is - één afstandstap terug worden gedaan.

Categorie bedrijvigheid

In tabel 8.2 is weergegeven welke type inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen, tot welke VNG-categorie deze behoren en wat de bijbehorende richtafstand is (omdat de richtafstand conform de VNG-brochure één afstandstap teruggebracht mag worden, is tussen haakjes de gereduceerde richtafstand weergegeven). De kolom 'werkelijke afstand' is de afstand van de inrichtings-/bedrijfsgrans tot de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning(en). Daarbij is gerekend op de bouwvlakken van de nieuwe woningen. Tevens is aangegeven wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is.

SBI-Code 2008	Adres	Omschrijving	VNG-Categorie	Richtafstand in meters	Werkelijk afstand (m)	Maatgevend aspect
4673	Oosterweg 300 - 302	'Jansen Steenhandel', groothandel in hout- en bouwmaterialen > 2.000m ²	3.1	50 (30)	+/- 100	Geluid
8891	Huurlingsedam 10A	'Kinderdagverblijf Jaspers', kinderopvang	2	30 (10)	+/- 60	Geluid
8891	Warmoezenier 11	Kinderdagverblijf, kinderopvang	2	30 (10)	+/- 60	Geluid
47	Oosterweg 186	'Bloemisterij de Blauwe Steen', detailhandel	1	10 (0)	> 250	Geluid
0141	Graafseweg 372	Landbouwbedrijf Pauwels, fokken en houden van rundvee	3.2	100 (50)	> 250	Geur
8621	't Slotje	Orthodontist/ gezondheidscentrum	1	10 (0)	+/- 60	Geluid

Tabel 8.2: Overzicht aanwezige bedrijven met bijbehorende categorie en richtafstand

Jansen Steenhandel, Oosterweg 300-302

Deze inrichting betreft een milieucategorie 3.1 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De dichtstbijzijnde woning is op circa 100 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

Kinderdagverblijf Jaspers, Huurlingsedam 10A

Een kinderdagverblijf kan op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering geschaard worden onder de categorie 'kinderopvang'. Ten aanzien van het kinderdagverblijf geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect geluid leidend is. De dichtstbijzijnde woning is op circa 60 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure

Kinderdagverblijf, Warmoezenier 11

Een kinderdagverblijf kan op basis van de VNG-brochure geschaard worden onder de categorie 'kinderopvang'. Ten aanzien van het kinderdagverblijf geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect geluid leidend is. De daadwerkelijke afstand van het kinderdagverblijf tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt circa 60 meter. Daarmee gelden er geen belemmering vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering en kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd worden.

Bloemisterij de Blauwe Steen, Oosterweg 186

Deze inrichting betreft een milieucategorie 2 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De dichtstbijzijnde woning is op meer dan 250 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

Landbouwbedrijf Pauwels, Graafseweg 372

Deze inrichting betreft een milieucategorie 3.2 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 100 meter, waarbij geur het maatgevende aspect is. De dichtstbijzijnde woning is op meer dan 250 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

Orthodontist / gezondheidscentrum, 't Slotje 7

Voor de vestiging van de orthodontist c.q. het gezondheidscentrum is in het verleden een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Deze inrichting betreft een milieucategorie 1 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De dichtstbijzijnde woning is op circa 60 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

8.6.3 Conclusie

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen en (agrarische) bedrijven. Middels toetsing aan de richtafstanden is gebleken dat de beoogde nieuwe woningen voor alle nog aanwezige bedrijven voldoen aan de richtafstand. Een goed woon- en leefklimaat kan in voldoende mate gegarandeerd worden.

8.7 Externe veiligheid

8.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10-6 per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10-6 contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen

aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

8.7.2 Onderzoek

In de nabije omgeving bevinden zich geen risicobronnen. De N324 (Graafseweg) is op grond van de risicokaart en gegevens van Rijkswaterstaat geen route voor gevaarlijke stoffen. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet benodigd

8.7.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

8.8 Overige belemmeringen

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

In het plangebied en haar directe omgeving zijn geen kabels en/of leidingen (rioolpersleiding, hoogspanningsleiding, enz.) aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.9 Duurzaamheid

8.9.1 Kader

Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw verdient het aanbeveling zoveel mogelijk rekening te houden met duurzaamheidsaspecten zoals duurzaam bouwen, duurzame energievoorzieningen, bevordering van fietsverkeer en openbaar vervoer, duurzaam ruimtegebruik en dergelijke. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woonbuurt. Hiervoor zijn een aantal handvatten voor op zowel rijks- als regionaal niveau.

Wet voortgang energietransitie

De Wet Voortgang energietransitie (Vet) heeft onder andere geregeld dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet is verdwenen. Op 1 juli 2018 is er een aardgasverbod ingegaan. De Wet voorziet in hoofdzaak in een aantal wijzigingen van de Elektriciteitswet 1998 en Gaswet teneinde de transitie naar een duurzame energievoorziening verder te faciliteren. De aanpassingen hebben met name invloed op de netten die essentieel zijn om de energietransitie verder te ondersteunen.

De Wet Vet is op 30 januari 2018 door de Tweede Kamer en op 3 april door de Eerste Kamer aangenomen. Per 1 juli 2018 is de wet in werking getreden.

8.9.2 Onderzoek

Duurzaamheid is al vanaf de planontwikkeling van Huurlingsedam een belangrijk speerpunt en wordt concreter naarmate het ontwerp vordert. De duurzaamheidsstrategie heeft zowel betrekking op de algemene werkwijze als op de concrete maatregelen om de duurzaamheid te verhogen. Door een integrale en multidisciplinaire aanpak wordt duurzaamheid geborgd in de

plannen. De mate van duurzaamheid moet uiteindelijk aan de plannen af te lezen zijn en voor de toekomstige bewoners (bewust) herkenbaar zijn.

De wijk krijgt een duurzaam karakter; de woningen voldoen aan wettelijk bepaalde strenge energieprestatie eisen. De inrichting van de openbare ruimte draagt in een belangrijke mate bij aan duurzaamheid zoals onder andere:

- toepassing van duurzame materialen,
- hergebruik van bestaande structuren (watergangen en wegen),
- creëren van een robuust watersysteem,
- toepassing van natuurvriendelijke oevers,
- hemelwater: bufferen, infiltreren, afvoeren,
- gescheiden afvalinzameling,
- woonstraten met gemengd gebruik waar de auto te gast is (shared space),
- zoveel mogelijk de toepassing van natuurlijke erfafscheidingen,
- minimaliseren oppervlakte verharding,
- gesloten grondbalans,
- aanplanten van streekgebonden beplanting, vergroten biodiversiteit, etc.

Belangrijk onderdeel is ook het 'mooi' oud worden. Dit geldt niet alleen voor de inrichting van de openbare ruimte, maar zeker ook voor de architectuur.

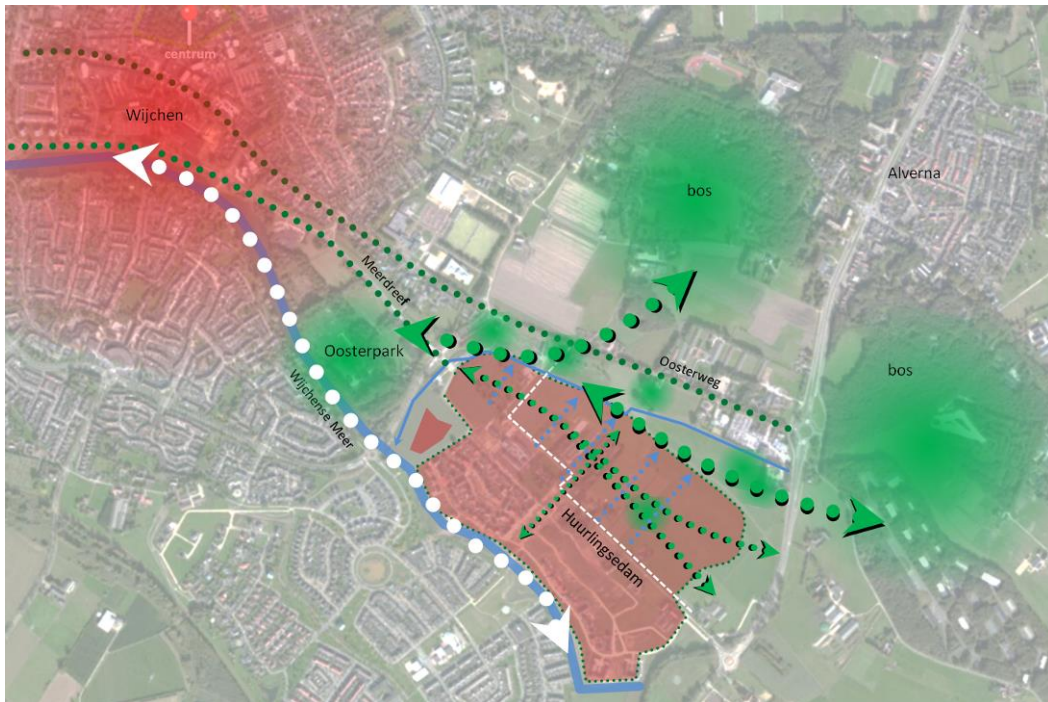
Hergebruik bestaande structuren

De Huurlingsedam ligt op een zandopduiking bij het Slotje tussen twee oude stroomgeulen aan de westkant van Wijchen. De basis van het 'nieuwe dorp' vormt het huidige landschap van de Huurlingsedam, de oude weg met de bestaande erven, de beplanting en greppels. Aan weerszijden van de Huurlingsedam varieert de ondergrond en het grondwaterpeil. Het nieuwe dorp komt als een enclave in het landschap te liggen, omzoomd door een groene dorpsrand die aansluit op het omliggende landschap. De groene dorpsrand van Fase 3 bestaat uit open weidegebied en wordt plaatselijk aangevuld met bomen en bosschages. Op hoger schaalniveau vormt het een landschappelijke schakel tussen het Oosterpark en het bosgebied ten zuiden en westen van de dorpskern Alverna.

Binnen het plangebied vormen de lanen en dwarsstraten verbindende routes naar en van de dorpsrand. De dorpsranden omkaderen beide dorps helften en worden omzoomd met een wandelroute waar de nieuwe dorpelingen een 'ommetje' kunnen maken en elkaar ontmoeten.

Water en oevers

Vertrekpunt bij de transformatie van het gebied in een nieuwe woonbuurt, is een maximale beleving van het voor Huurlingsedam zo karakteristieke groen. Met het toenemen van het verhard oppervlak in het plangebied zal echter ook voldoende waterberging gerealiseerd moeten worden. Gekozen is om de bestaande waterlopen aan de westkant - ter plaatse van het eiland - te verbreden en daarmee extra oppervlaktewater te realiseren en kwaliteit toe te voegen aan de woonomgeving. Het bestaande watersysteem rondom de planlocatie blijft zo intact, de doorstroming en beheermogelijkheden worden verbeterd. De bestaande en nieuwe oevers rondom het plangebied worden zoveel mogelijk uitgevoerd met natuurvriendelijke oevers.



Afbeelding 8.3: relatie stedelijk gebied/groen met Huurlingsedam

Hemelwaterinfiltratie

Integraal waterbeheer vormt een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Huurlingsedam. Daarbij geldt een maximale afkoppeling van het regenwater op open water en de toepassing van een minimale hoeveelheid verharding. Het regenwater zal indien technisch mogelijk zo veel mogelijk bovengronds via wadi's worden afgevoerd naar het aanwezige oppervlaktewater. De wadi's worden ingepast binnen het groen dat deel uitmaakt van de lanen en dwarsstraten. Ter plaatse van enkele dwarsstraten monden de wadi's uit in de aanwezige randsloot ten noorden van het plangebied. Uitgangspunt is een hoogwaardige uitstraling van de wadi's. Deze zullen zorgvuldig worden gedetailleerd, en een goede inpassingsmogelijkheid bieden voor bomen, paden en speelvoorzieningen.

Groen

Groen is in grote mate bepalend voor de sfeer en beleving, alsmede voor de klimatologisch kwaliteit. Bestaand groen dient te worden geïnventariseerd op locatie en kwaliteit, zodat het groen waar mogelijk kan worden ingepast. Het verdient de voorkeur nieuw aan te planten groen met streekeigen soorten en/of dorpsbomen en een grote mate van diversiteit ten behoeve van de biodiversiteit aan te brengen. Eveneens wordt aandacht gevraagd voor de locatiekeuze van de bomen ten opzichte van de toekomstige volwassen situatie. Bij de soortkeuze wordt naast de esthetiek van de boom, zorgvuldig gekeken naar de combinatiemogelijkheden met parkeren, wadi's en de bestaande ondergrond.

Woonstraten met gemengd gebruik

Voor het hele plangebied geldt een verkeersregime van 30 km/u, waarin bij voorkeur straten met een meanderend of geknikt verloop worden toegepast. Hierdoor kunnen verkeersdrempels worden vermeden of slechts incidenteel toegepast. Op deze wijze wordt de ongedwongen dorps sfeer benadrukt. Deze verkeerskundige situatie wordt doorgezet in Fase 3, waarbij zowel de fiets als auto gebruik maken van eenzelfde rijbaan. Om de dorps sfeer nog verder te versterken is het maaiveld eenvoudig vormgegeven: een brede rijbaan met gebakken stenen,

die tevens ruimte biedt voor langsparkeren. Aan de andere zijde van de rijbaan is een groene zone voorzien, met een afwisselende breedte en ingericht met gras en (een variatie aan) bomen. In deze groene zone is tevens een wadi voorzien, waarin het regenwater van de verhardingen terecht komt en kan infiltreren. Langs de woningen is een voetpad voorzien.

Toepassing van duurzame materialen

De ambitie is om niet meer verharding aan te leggen dan strikt noodzakelijk is. Dit voorkomt de nodige vegetaties tussen verharding op plaatsen waar deze niet of nauwelijks gebruikt wordt. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame keramische verhardingsmaterialen. Gebakken straatklinkers zijn de basis voor de inrichting van het maaiveld. Deze worden toegepast voor zowel de voetpaden als de rijwegen.

Inpasbaarheid zonnepanelen

Het wordt landelijk gestimuleerd om zonnepanelen op daken toe te passen. Om de toepassing van zonnepanelen op voorhand niet uit te sluiten, is de oriëntatie van de woningen van groot belang. In het algemeen levert een zonnepaneel gericht op het zuiden of zuidwesten het beste rendement. Bebouwing langs de lanenstructuur is daarom voor een groot deel op het zuid(west)en gericht. In principe worden alle daken als zadeldak uitgevoerd. Voor de meeste daken is de nokrichting evenwijdig aan de lanen, enkele zullen dwars op de lanen worden uitgevoerd. Dit betekent dat optimale condities voor plaatsing van zonnepanelen worden geboden. Hiermee is een basis gecreëerd voor de toepassing van duurzame energie door particulieren.

8.9.3 Conclusie

Het aspect Duurzaamheid is in de planvorming meegenomen. Uit voorgaande paragraaf blijkt dat de uitvoering van dit bestemmingsplan ten aanzien van duurzaamheid voldoende aanknopingspunten biedt.

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Kostenverhaal en tegemoetkoming in schade

Tussen de gemeente en VOF Huurlingsedam is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Uit deze overeenkomst blijkt dat er afspraken zijn gemaakt inzake het kostenverhaal en planschade. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd, het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van Huurlingsedam Fase 4 bouwt voort op de stedenbouwkundige structuur en uitgangspunten die zijn toegepast in de eerste drie fases en voorziet in de grote vraag naar woningen. Daarnaast biedt het voorliggende bestemmingsplan ook participatiemogelijkheden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie en later een zienswijze in te dienen (zie ook hoofdstuk 10).

9.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik, bijvoorbeeld ten aanzien van aan-huis-verbonden beroepen. Vervolgens is door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingen) in voldoende mate ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

10 Procedure

10.1 Voorbereidingsfase

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te 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.

Het plan is opgestuurd naar de vooroverlegpartners en er is een vooroverlegreactie van de provincie ontvangen. Deze reactie heeft geleid tot een aanpassing van het plan.

10.2 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook worden de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb).

10.3 Vaststellingsfase

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

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.