

Gemeente Wijchen
Bestemmingsplan
Kasteellaan 118

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Vastgesteld
19 december 2013

Kenmerk 0296-01-T02
Projectnummer 0296-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Huidige situatie	2
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2. Historische ontwikkeling	2
2.3. Bestaande situatie Kasteellaan 118	3
2.4. Vigerende bestemmingsplannen	4
3. Beleidskader	7
3.1. Beleid hogere overheden	7
3.2. Gemeentelijk beleid	9
4. Toekomstige situatie	13
5. Nader onderzoek	14
5.1. Cultuurhistorie en archeologie	14
5.2. Waterhuishouding	15
5.3. Bodem	17
5.4. Bedrijven en milieuzonering	18
5.5. Externe veiligheid	18
5.6. Geluid	19
5.7. Luchtkwaliteit	19
5.8. Natuurwaarden	20
5.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	20
6. Juridische aspecten	22
6.1. Algemeen	22
6.2. Regels	22
6.3. Analoge verbeelding van het bestemmingsplan	24
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1. Economische uitvoerbaarheid	25
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Ecologisch onderzoek

1. Inleiding

De voormalige "Timmerfabriek Van der Zwalum" aan de Kasteellaan 118 zal worden gesaneerd. Een groot deel van het terrein zal als tuin bij de te handhaven voormalige bedrijfswoning worden ingericht. Daarnaast zal aan de zijde van de Grootvenseweg een nieuwe woning worden gebouwd. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een herziening van het nu geldende bestemmingsplan Oost Wijchen nodig.

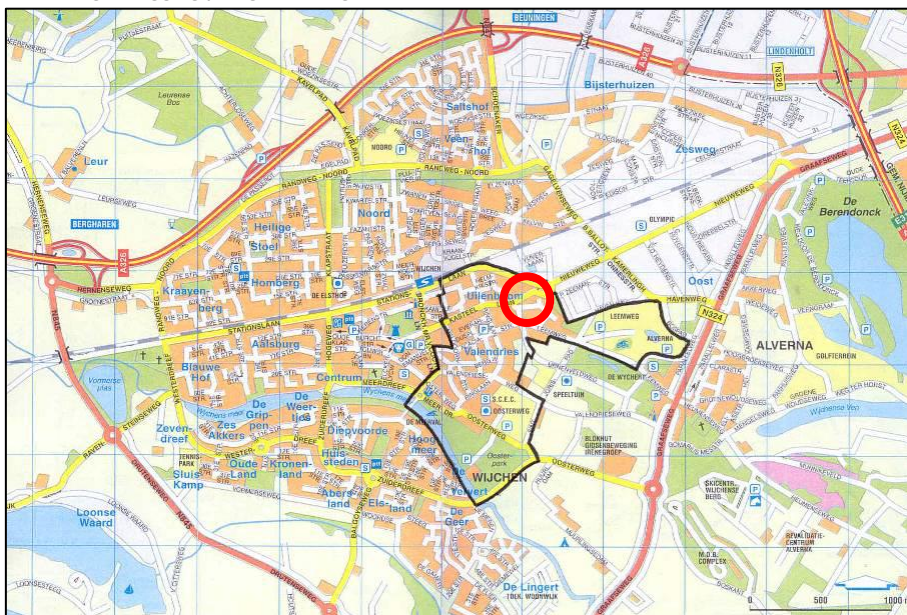
Een groot deel van de informatie in de voorliggende toelichting is uit de toelichting op het bestemmingsplan Oost Wijchen afkomstig.

2. Huidige situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (de rode cirkel in afbeelding 1) ligt in Wijchen, ten zuiden van het spoor in de wijk Uilenboom en vlakbij de Stationslaan en Nieuweweg. Zoals in afbeelding 4 te zien is, wordt het plangebied ingesloten door de Kasteellaan en de Grootvenseweg.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



2.2. Historische ontwikkeling

De topografische kaart van circa 1900 laat zien dat het overgrote deel van Wijchen nog onbebouwd was in die tijd. Alleen de Kasteellaan en de Oosterweg waren straatwegen waarlangs bebouwing van betekenis aanwezig was. Voor het overige bevond zich incidentele bebouwing langs verschillende routes die vanuit de kern naar de hoger gelegen rivierduin liepen. Dit hoger gelegen gebied droeg al de benaming Valendries. De “Wijchensche Meer” vormde in die tijd een nog strengere begrenzing dan nu omdat de enige verbinding met de overkant bestond uit een voetveer. Het spoor als begrenzing aan de noordzijde was nog niet lang geleden gerealiiseerd en vormde al een eerste doorsnijding van het oude wegenpatroon.

Afbeelding 2: Topografische kaart omstreeks 1900.



Binnen Oost Wijchen is het occupatiepatroon van rond 1900 nog slechts ten dele te herkennen. De begrenzingen van het spoor en het Wijchens Meer zijn onveranderd. Ook het landelijk gebied met de hoger gelegen zandduin aan de oostzijde is nog goed herkenbaar. De sportvelden rond de Leemweg sluiten hier aan op het landelijk gebied. Door de functie en het landelijke karakter is dit gebied een duidelijk te onderscheiden gebiedsdeel binnen het plangebied. De historische lintbebouwing langs de Kasteellaan markeert de loop van deze historisch belangrijke route. De Oosterweg is als route nog duidelijk herkenbaar. Alleen nabij het centrum van Wijchen is enige historische bebouwing aanwezig. De Kasteellaan en Oosterweg begrenzen als historische routes eveneens de buurten binnen het plangebied: Uilenboom aan de noordzijde van de Kasteellaan, Valendries gelegen tussen de Oosterweg en de Kasteellaan.

2.3. Bestaande situatie Kasteellaan 118

Aan de Kasteellaan 118 was de Timmerfabriek Van der Zwalum met een bedrijfswoning gevestigd. Het terrein meet ongeveer 1.800 m² en is nagenoeg geheel bebouwd / verhard. De timmerfabriek is reeds enkele jaren gesloten. De foto's geven een impressie van de bestaande situatie.

Afbeelding 3: Foto's vanaf de Kasteellaan (2x) en de Grootvenseweg (1x).



Afbeelding 4: Luchtfoto.



2.4. Vigerende bestemmingsplannen

Voor plangebied zijn twee bestemmingsplannen van belang:

- bestemmingsplan Oost Wijchen;
- bestemmingsplan Herziening komplannen op onderdelen.

Bestemmingsplan Oost Wijchen

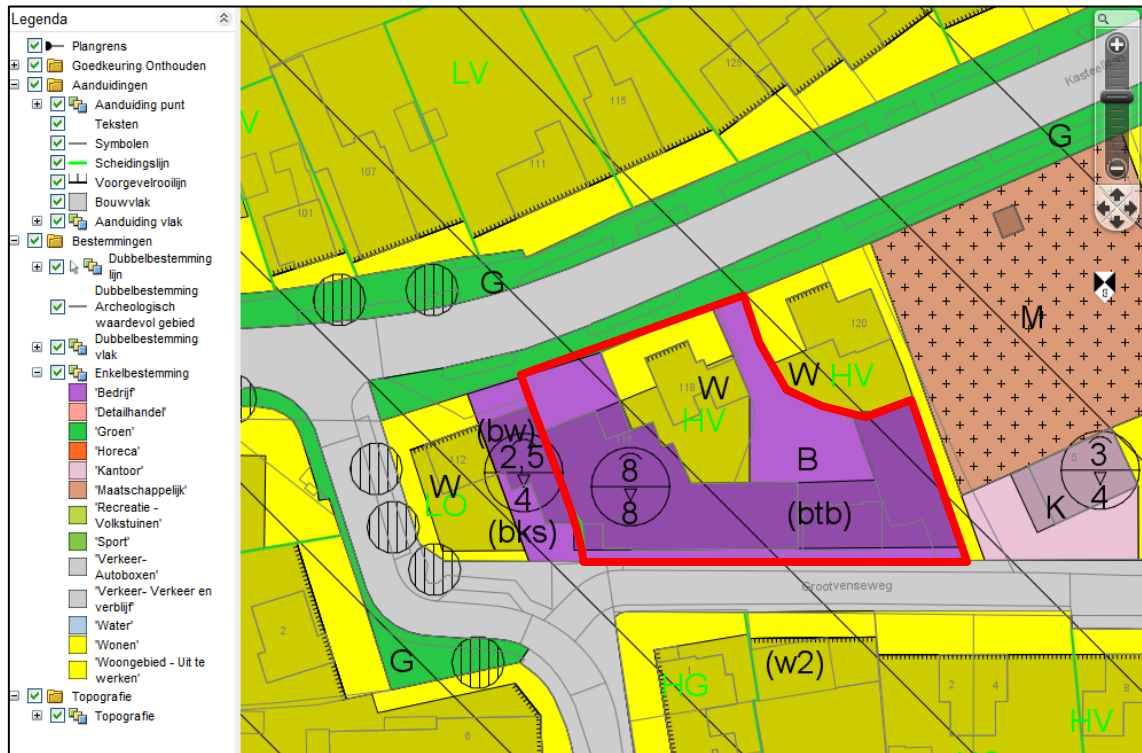
Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan Oost Wijchen (de zwarte lijn in afbeelding 1, zoals dat op 26 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. In afbeelding 5 is een fragment van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is met een rode lijn aangegeven.

De huidige woning is bestemd tot Wonen. Daarbij mag 1 vrijstaande woning worden gebouwd. De letters "HV" (in de afbeelding lichtgroen) houden in dat de goothoogte maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 9 meter mag zijn. De woning en de erfbebouwing dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Dat is het lichtgrijze vlak in afbeelding 5.

De gezamenlijke oppervlakte van de erfbebouwing (de aan- en/of uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen) is maximaal 60 m². De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen is

maximaal 3 meter. Voor de overige erfbouw is de maximale goothoogte de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m. De maximale nokhoogte van de erfbouw bedraagt 4,5 meter.

Afbeelding 5: Plankaart vigerende bestemmingsplan.



Een groot deel van het plangebied heeft de bestemming “Bedrijf”. Met de letters “(btb)” is bepaald dat hier een timmerbedrijf is toegestaan. De maximale hoogte van het timmerbedrijf is 8 meter (zonder kap). Alle bebouwing dient in het bouwvlak (het grijze vlak) gebouwd te worden. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor het timmerbedrijf een vergelijkbaar ander bedrijf toe te laten.

De schuine arcering in afbeelding 5 staat voor de dubbelbestemming “Archeologisch waardevol gebied”. Door middel van deze dubbelbestemming zijn de mogelijke / te verwachten archeologische waarden in het gebied beschermd. Deze bescherming is op twee manieren geregeld.

Bouwen is uitsluitend toegestaan als:

- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;

- c. gebouwen volledig binnen een zone van maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 60m² behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding “archeologisch gebied (hoge waarde)”, in welk geval een oppervlak van 30m² geldt.

Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken als uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Daarnaast is voor bijna alle grondwerkzaamheden een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden (vroeger “aanlegvergunning” nodig).

Bestemmingsplan herziening komplannen op onderdelen

Naast het bestemmingsplan Oost Wijchen is voor het plangebied ook het “Bestemmingsplan herziening komplannen op onderdelen” van toepassing, zoals dat op 3 december 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Door middel van dit plan zijn enkele bepalingen uit de regels van het bestemmingsplan Oost Wijchen aangepast. Voor het voorliggende bestemmingplan gaat het daarbij met name om de verruiming van de mogelijkheden bij de bouw van erfbebouwing. Bij het opstellen van de regels van het voorliggende plan is met deze aanpassingen rekening gehouden.

3. Beleidskader

3.1. Beleid hogere overheden

De ruimtelijke structuurvisies en beleidsplannen van rijk en provincie zijn nauwelijks van invloed op de plannen voor Kasteellaan 118. Over het algemeen zijn de structuurvisies gericht op het behoud, beheer en vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied. Daarbij staan een intensief ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering voorop. De plannen voor Kasteellaan 118 voldoen daaraan.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is sinds 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6.2 de "verstedelijkingsladder" opgenomen. Deze luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende 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, en;
- 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."

Een "stedelijke ontwikkeling" is daarbij een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit de toelichting op dit bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Enerzijds is er de behoefte om de voormalige bedrijfsbebouwing te saneren door vervangende nieuwbouw. Anderzijds past de extra te bouwen woning in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Verder wordt voldaan aan het bepaalde onder b: er wordt binnen het bestaande stedelijk gebied gebouwd.

Provinciaal beleid

Bij het provinciaal beleid kan een onderscheid worden gemaakt tussen enerzijds de nu nog geldende Structuurvisie Gelderland 2005 en de daarbij behorende Ruimtelijke Verordening Gelderland en anderzijds de in voorbereiding zijnde nieuwe Omgevingsvisie.

Op 29 juni 2005 is Het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld en daarmee de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015. Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Voor bestaand stedelijk gebied wordt gestreefd naar herstructurering en revitalisering. De plannen voor Kasteellaan 118 sluiten hier goed op aan.

Op 17 mei 2013 is het ontwerp voor de nieuwe Omgevingsvisie gepubliceerd. Hierin heeft de provincie drie doelstellingen geformuleerd:

1. economische structuurversterking;
2. borgen kwaliteit leefomgeving;

3. stedelijke en plattelandsontwikkeling.

De provincie ziet ook voor Gelderland een toenemende verstedelijking (in fysiek en mentaal opzicht), waarbij de tijd van de grote uitbreidingen voorbij is. Daar waar uitbreidingen nog in ontwikkeling zijn zal bijdragen worden aan een goede afronding daarvan, maar voortaan wordt vooral ingezet op een goed gebruik van de bestaande voorraad en herbestemming van leegstaand vastgoed. Voor het plangebied sluit de nieuwe Omgevingsvisie goed aan op de nu geldende structuurvisie.

In de Omgevingsvisie (en de bijbehorende verordening) heeft de provincie een regionale vertaling van de verstedelijkingsladder opgenomen: de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij zijn vooral dat de keuzes explicieter gemaakt. Er wordt bijvoorbeeld gevraagd om bestaande gebouwen mee te wegen in een zorgvuldige afweging, in stedelijk gebied, in de randen rond het stedelijk gebied en erbuiten. De herontwikkeling van het terrein aan de Kasteellaan 118 past prima in de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking.

Regionaal beleid

De gemeente Wijchen werkt met 19 andere gemeenten samen in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Volgens het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 wil de stadsregio de komende jaren werken aan een aantrekkelijke, internationale concurrerende regio Arnhem Nijmegen. Het doel is bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Dit Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Het plan gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument.

3.2. Gemeentelijk beleid **Structuurvisie Wijchen**

De Structuurvisie Wijchen is op 29 mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Afbeelding 6: Fragment kaart Structuurvisie Wijchen.



Zoals met de rode cirkel in afbeelding 6 is te zien, ligt het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan in het (roze) “Bestaand stedelijk gebied”. Ten behoeve van de kwaliteit van Oost-Wijchen wordt gestreefd naar behoud en versterking van een aantrekkelijke en diverse leefomgeving.

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 tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidsbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.

In de visie staan in hoofdstuk 13.5 (Wonen) enkele passages die relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan:

- Alleen nieuwe woningbouwlocaties als sprake is van kwaliteitsverbetering of transformatie. Dit geldt zowel voor Wijchen als voor de kleinere kernen.
- Ten aanzien van nieuwe woningbouwprojecten in het stedelijk gebied zal een zeer zorgvuldige afweging plaats moeten vinden. Bestaande kwaliteiten (zoals de groenstructuur en de essentiële open ruimtes rondom de woonkernen) mogen niet zomaar opgeofferd worden ten behoeve van woningbouw. Indien er sprake is van transformatie of herstructurering van bestaande locaties dan liggen er kansen voor nieuwe woningbouwprojecten.

In de Visie staan ook in hoofdstuk 13.9 (Woon- en leefomgeving) enkele passages die relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan:

- De gemeente streeft naar een meer vroegtijdige afstemming tussen de ruimtelijke planvorming en knelpunten die samenhangen met de verschillende milieufactoren zoals geluidhinder, luchtkwaliteit, geurhinder en risico's die samenhangen met de externe veiligheid.
- Geluidkwaliteit, externe veiligheid, duurzaamheid en dergelijke krijgen nadrukkelijk een plek naast stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid en financiële haalbaarheid.

De plannen voor Kasteellaan 118 sluiten goed aan op en zijn een goede invulling van de Structuurvisie Wijchen, met name omdat sprake is van transformatie en herstructurering van een bestaande locatie.

Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017 (2008);

Het vastleggen van een groenstructuur tot op kavelniveau en de wens om het groenbeleid op lager schaalniveau inzichtelijk te maken, leiden in 2007 tot het opstellen van een nieuw, actueel groenstructuurplan voor de kern Wijchen (voor de kleine kernen bestond er al een aangepaste visie).

Het groenstructuurplan kent de volgende doestellingen:

- het actualiseren van het groenbeleid voor de kern Wijchen en haar wijken;
- het vastleggen van de belangrijkste groenstructuren tot op kavelniveau;
- het formuleren van visies op het groen in de wijken voor de komende 10 jaar;
- het benoemen van maatregelen en aanbevelingen en de financiële vertaling daarvan;
- het benoemen van beleidsregels voor de uitgifte van reststroken, waarbij de gronden in de vastgestelde groenstructuur niet uitgegeven worden.

De laanbeplanting van de Kasteellaan is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Die moet in stand blijven. Met de voorgestelde toekomstige situatie is dat mogelijk. Een deel van de verharding van de huidige inritten kan worden vervangen door gras waardoor een groener beeld ontstaat. Verder zal door de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Grootvenseweg het ruimtelijk beeld aanzienlijk groener worden. De gemeentelijke groenstrook en de daarin aanwezige bomen blijven behouden. Bij de situering van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de bestaande groenstructuur en de waardevolle bomen op de begraafplaats.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers- en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2008 - 2018) en is in oktober 2008 door de raad vastgesteld. Zeven thema's geven invulling aan de kernopgave in het Verkeers- en vervoerplan en kunnen als volgt worden samengevat:

1. Bereikbaarheid: Garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid van Wijchen door gericht ingrepen in de hoofdwegenstructuur.
2. Fietsen: Optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en leesbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk.

3. Openbaar Vervoer: Stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal OV.
4. Verkeersveiligheid: Bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten.
5. Autoparkeren: Verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum.
6. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: Faciliteren van de bereikbaarheid en aandacht voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen en werken.
7. Luchtkwaliteit en geluidshinder: Beheersbaar houden van de lucht- en geluidskwaliteit.

Voor de Kasteellaan zijn vooral van belang de aspecten bereikbaarheid en het parkeren. Daarbij blijft de te handhaven woning onveranderd aangesloten op de Kasteellaan. De nieuwe woning zal worden ontsloten via de Grootvenseweg. Het parkeren gebeurt op eigen terrein. De luchtkwaliteit en de geluidshinder blijven binnen de normen die hiervoor gelden.

4. Toekomstige situatie

De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt en de verharding zal worden verwijderd.

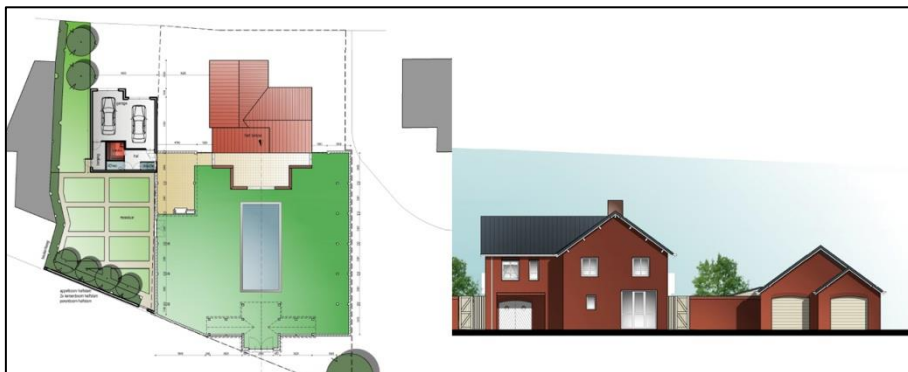
De bestaande bedrijfswoning aan de Kasteellaan wordt gehandhaafd. Een groot deel van het perceel zal als tuin worden ingericht, waarbij aan de westzijde van de woning een dubbele garage gerealiseerd zal worden. Het deel van de tuin dat achter de tuin ligt zal worden omgeven door een tuinmuur, met achterin (aan de zijde van de Grootvenseweg) een overkapping. Afbeelding 8 geeft een beeld van de toekomstige situatie.

Op het oostelijke deel van het terrein zal aan de Grootvenseweg 1 nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd. Het voorliggende bestemmingsplan gaat hier uit van een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Het parkeren zal geheel op eigen terrein worden opgelost.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie.



Afbeelding 8: Toekomstige situatie Kasteellaan 118.



5. Nader onderzoek

5.1. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten. Ten oosten van het plangebied ligt een begraafplaats die wel als monument is beschermd (zie ook afbeelding 5). Bij de planontwikkeling dient hier rekening mee gehouden te worden. Tussen het plangebied en de begraafplaats ligt een strook tuin waar geen bebouwing is toegelaten.

Afbeelding 9: Begraafplaats vanaf de Kasteellaan.



In of nabij het plangebied bevinden zich geen beschermende stads of dorpsgezichten.

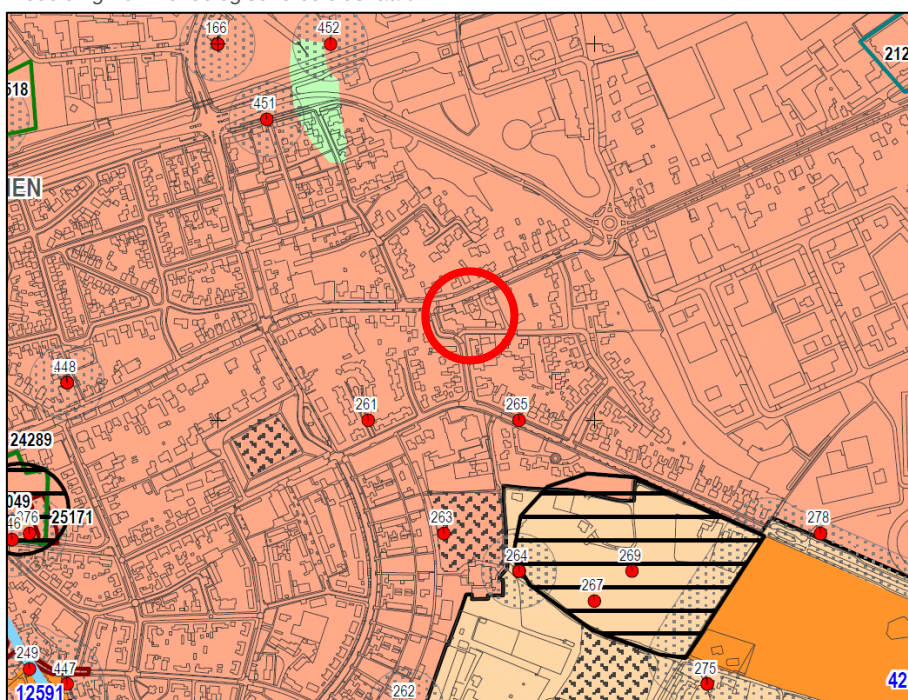
Archeologie

In archeologisch opzicht is Wijchen een zeer rijke gemeente. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet daarbij niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden. Sinds 2002 heeft de gemeente Wijchen een eigen archeologische waarden- en verwachtingenkaart, opgesteld door archeologisch bureau RAAP. In 2008 is deze kaart geactualiseerd. Deze kaart is de onderlegger voor het archeologiebeleid van de gemeente Wijchen en vormt het toetsingsinstrument voor archeologie bij ruimtelijke ontwikkelingen, bouwplannen en andere bodemverstoringen.

Vrijwel heel Oost Wijchen maakt deel uit van een hoog gelegen deel van het pleistocene rivierduinenlandschap. Aan deze landschappelijke eenheid is op grond van de gunstige fysische kenmerken ten aanzien van bewoningsmogelijkheden in het verleden een hoge archeologische verwachting toegekend voor vindplaatsen uit alle archeologische perioden

In Afbeelding 10 is een fragment van de archeologische beleidskaart van de gemeente opgenomen. Uit deze afbeelding blijkt dat voor het hele plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt (de oranje-roze kleur). In de omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische vindplaatsen bekend (hemelsbreed op een afstand van 150, 300 en 400 meter). Enkele van die vindplaatsen kennen bovendien nog een zogenaamde 50 meter buffercirkel.

Afbeelding 10: Archeologische beleidskaart.



Plaatselijk zal de natuurlijke bodemopbouw in het plangebied zijn verstoord als gevolg van graaf- en funderingswerkzaamheden ten behoeve van de bedrijfsbebouwing en de verhardingen op het terrein. Dat neemt niet weg dat er in het plangebied (dieper in de grond) nog wel (deels) intacte archeologische resten aangetroffen kunnen worden. Als er een oppervlakte van boven de 100 vierkante meter wordt verstoord (bij een diepte van 30 cm of meer) is in ieder geval archeologisch onderzoek verplicht. Hiervoor is in de regels dan ook een regeling opgenomen (zie hoofdstuk 6: Juridische aspecten).

5.2. Waterhuishouding

Voor alle ruimtelijke plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer “waterbestendig” te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in de plannen. In deze paragraaf wordt beschreven hoe rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen.

1. Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn gericht op het voorkomen of beperken tot een aanvaardbaar risico van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.
2. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Hemelwater dient daarom in beginsel op eigen terrein te worden verwerkt. Hiertoe moet worden onderzocht in hoeverre het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, binnen het plangebied kan worden geïnfiltreerd in de bodem.

Ad 1.

Gezien de hoge ligging zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing de ontwatering en drooglegging verbeterd. In geval van ondergronds bouwen c.q. onderkeldering moet rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

Ad 2.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg 100% verhard (bebouwing en bestrating). Het verhard oppervlak zal als gevolg van de sloop- en bouwplannen aanzienlijk afnemen, wat gunstig is in het kader van de waterhuishouding en de mogelijkheid om het hemelwater ter plaatse in de bodem te infiltreren. Daarnaast bieden ook de bodemstructuur en ligging op een rivierduin mogelijkheden voor bodeminfiltratie van hemelwater. Bij de toekomstige bebouwing zal het hemelwater dan ook ter plaatse worden verwerkt door infiltratie door middel van kratten. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Afvalwater zal, net als in de huidige situatie, afgevoerd worden via de riolering. Het vuilwater van de garage zal worden afgevoerd door middel van de bestaande riolering van de timmerfabriek. Het vuilwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande riool door middel van een individuele aansluiting. Voor de te handhaven woning blijft de situatie ongewijzigd. Omdat een bedrijf wordt vervangen door een nieuwe woning, zal de hoeveelheid afvalwater niet toenemen.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg met waterbeheerder

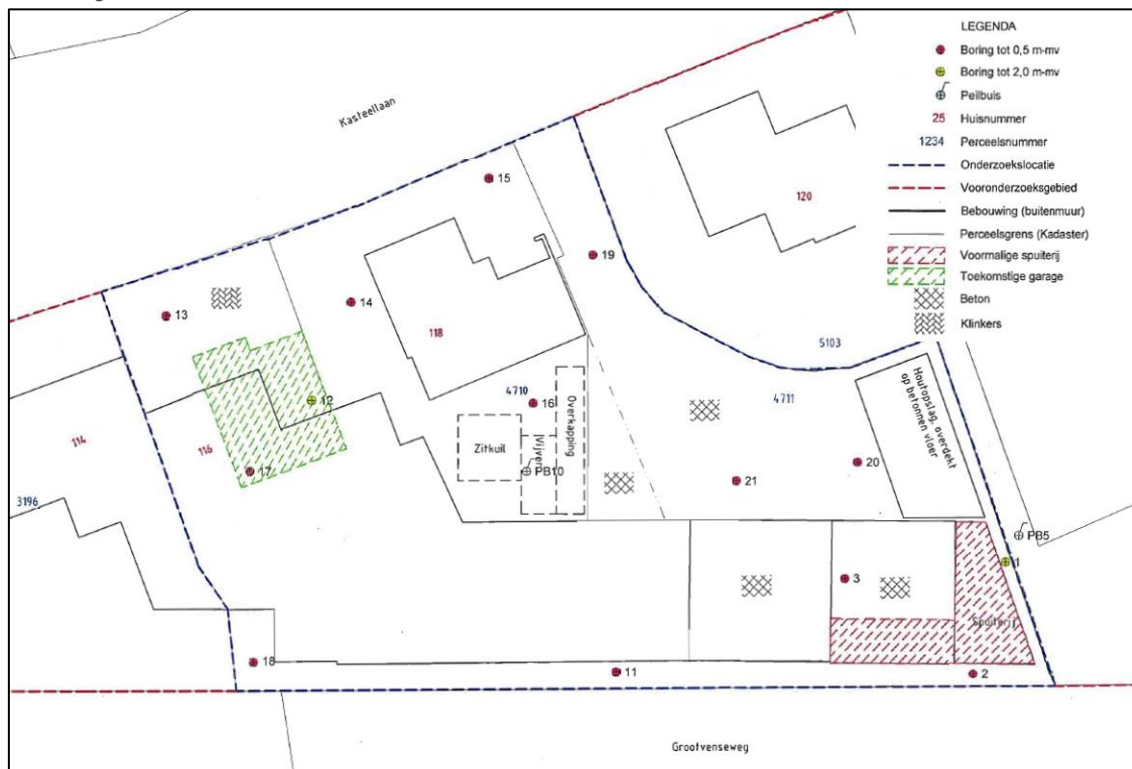
Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m² (stedelijk gebied). In overige gevallen kan het ruimtelijke plan ter kennisneming worden toegezonden aan het waterschap. Omdat de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt hoeft plan niet afzonderlijk te worden voorgelegd aan het waterschap. Het ontwerp van het plan zal ter kennisname aan het waterschap worden toegezonden.

5.3. Bodem

In verband met de voorgenomen bouw van de nieuw woning is door Inbodem een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inbodem B.V.: "Verkennend bodemonderzoek Kasteellaan 116 en 118 Wijchen", kenmerk 13203701A, Nijmegen, 5 maart 2013, bij deze toelichting opgenomen als bijlage 1). Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden overgenomen.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie verdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging voor wat betreft de locatie van de voormalige spuiterij (rode arcering in onderstaande afbeelding). Het overige terrein is onverdacht.

Afbeelding 11: Bodemonderzoek.



Geconcludeerd wordt dat de hypothese "verdachte locatie" voor de voormalige spuiterij geen stand houdt. In de grond en in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan metalen aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese "onverdachte locatie" voor de rest van het terrein ook geen stand houdt. Enkele parameters zijn aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht.

In het onderzoek worden de verhoogde gehalten verklaarde vanuit de verhoogde achtergrondconcentraties die in dit gebied voorkomen.

Met de voorliggende resultaten is de actuele bodemkwaliteit (eindsituatie) ter plaatse van de spuiterij en het voormalige timmerbedrijf vastgelegd. Gelet op de aard en de mate van de verontreinigingen is er, ons inziens, géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er geen (directe) milieuhygiënische belemmeringen voor de verlening van een omgevingsvergunning, alsmede het wijzigen van het bestemmingsplan. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Bij het plannen van nieuwe woningen dient nagegaan te worden of er in de omgeving mogelijk bedrijven zijn waarvan de nieuwe bewoners mogelijk overlast zullen ondervinden. Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Wijchen Oost. Op het deel van het bedrijventerrein dat het dichtst bij het plangebied ligt zijn in het kader van de milieuzonering bedrijven tot en met categorie 3 toegelaten. Het gaat daarbij om bedrijven waarbij de afstand tot een rustig woongebied minimaal 100 meter zou moeten bedragen. De afstand van het plangebied tot het bedrijventerrein is meer dan 200 meter.

Het naast het bouwblok voor de nieuwe woning gelegen kantoor op het aangrenzende erf ligt op meer dan 10 meter afstand en valt in categorie 1.

Net ten westen van het plangebied (Kasteellaan 114) is aan kapperszaak gevestigd. Ook dit bedrijf valt in categorie 1 en de afstand tot de bestaande woning Kasteellaan 118 is meer dan 10 meter.

Milieuzoneringen staan daarom niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

5.5. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (inrichtingen), transportroutes of buisleidingen. Ten aanzien van het Kasteellaan 118 en omgeving kan het volgende worden opgemerkt:

- Transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen. Omdat de veiligheidscontour van het spoor op de spoorbaan ligt, kan er van worden uitgegaan dat voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen verder geen aandacht behoeft.
- Transport gevaarlijke stoffen over wegen. Omdat er in de nabijheid van het plangebied geen routes voor het transport van gevaarlijke stoffen liggen, wordt ervan uitgegaan dat voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen verder geen aandacht behoeft.
- Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van buisleidingen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen behoeft dan ook verder geen aandacht.
- Inrichtingen. Er zijn in omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicobron.

5.6. Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). Er is daarom beoordeeld in hoeverre de wetgeving beperkingen oplevert voor de geplande woningen.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h gebieden. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones van bestaande en nieuwe wegen dienen getoetst te worden aan de normen van de Wgh die gelden voor de betreffende nieuwe situatie.

Zowel de Kasteellaan als de Grootvenseweg zijn 30 km/uur zones. De Grootvenseweg, waaraan de nieuwe woning gebouwd zal worden, is een weg met een zeer lage verkeersbelasting. Het is daarom niet nodig om in het kader van de het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uit te voeren.

De afstand van het plangebied tot de spoorlijn is bijna 400 meter. Het geluid van de spoorlijn is daarom niet van invloed op het plangebied.

5.7. Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit met de bijbehorende regelingen in werking getreden. Daarbij dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de bestaande situatie en de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

Bestaande situatie

Door de gemeente moet getoetst worden of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Uit de onderzoeken die in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd blijkt dat in de gemeente op sommige plaatsen de normen overschreden worden. Dat is met name het geval in de directe nabijheid van de autosnelwegen en provinciale wegen. Voor de locatie Kasteellaan 118 zijn geen overschrijdingen van de normen bekend.

Nieuwe ontwikkelingen

Voor de bouwplannen in het plangebied is met name het "Besluit niet in betekenende mate" (NIBM) van belang. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens dat besluit niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen per project

Omdat in het plangebied het aantal woningen met 1 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bestemmingsplan.

5.8. Natuurwaarden

Bij de bescherming van natuurwaarden wordt een onderscheid gemaakt in de gebiedsbescherming en de soortenbescherming. En bij de gebiedsbescherming wordt weer een onderscheid gemaakt tussen beschermde natuurgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Wijchen en grenst niet aan een beschermd natuurgebied. Ook binnen een afstand van 3 km bevinden zich geen beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt ook niet in of in de directe nabijheid van de Ecologische hoofdstructuur. Hieruit wordt geconcludeerd dat gebiedsbescherming geen belemmering is voor de realiseren van de plannen.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Bureau Schenkeveld heeft hiervoor een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Bureau Schenkeveld: "Kasteellaan Wijchen, toetsing aan de Flora- en faunawet", Culemborg, 26 juni 2013, bij deze toelichting opgenomen als bijlage 2). Uit dit rapport kan de volgende conclusie worden overgenomen.

Het initiatief heeft voor zover dat met 1 veldbezoek in de vroege zomer valt te bepalen nauwelijks ecologische gevolgen. Er worden tijdens de sloop, de nieuwbouw en het veranderd gebruik geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. De Flora- en faunawet vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de

omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

6. Juridische aspecten

6.1. Algemeen

Het bestemmingsplan is een zogenaamd gedetailleerd bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De juridische planvorm is afgestemd op het kunnen realiseren van de gewenste ontwikkelingen. Deze planvorm maakt het mogelijk alle aanwezige functies in het plangebied te voorzien van een gedetailleerde bestemmingsregeling waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gebied als zodanig kan worden beheerd en behouden.

Daarbij is gekozen voor een gedetailleerde planvorm, die aansluit om het nu geldende bestemmingsplan Oost Wijchen. De verbeelding (plankaart) en de regels zijn daarbij afgestemd op de veranderingen in de wettelijke richtlijnen van de afgelopen jaren. De formuleringen zijn daarom soms anders, bijvoorbeeld om dat de term “vrijstelling” vervangen is door “omgevingsvergunning voor afwijken van het plan”.

6.2. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen:

- Wonen (artikel 3);
- Waarde - Archeologie (artikel 4, dubbelbestemming).

Wonen

Bij de regelingen zoals die in de bestemming Wonen zijn opgenomen is inhoudelijk zoveel mogelijk aangesloten op de voorschriften van het nu geldende bestemmingsplannen Oost Wijchen en Herziening komplannen op onderdelen.

In de regels enkele specifieke bepalingen opgenomen ten behoeve van het bouwplan voor Kasteellaan 118. Het gaat daarbij om enerzijds de tuinmuur en overkapping achter de woning en anderzijds de maximale bouwhoogte van 6 meter voor de nieuwe garage.

De voorschriften van het nu geldende bestemmingsplan Oost Wijchen zijn geheel afgestemd op een gebied met alleen bestaande woningen. In het voorliggende bestemmingsplan voor de Kasteellaan 118 is naast de bestaande woning 1 nieuwe woning gepland. Ook daarvoor zijn in de regels enkele specifieke bepalingen opgenomen, zoals bijvoorbeeld voor de bouwdiepte van de nieuwe woning en de ligging van de achtergevelbouwgrans.

Aan huis gebonden beroepen en bedrijven

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

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

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (b.v. parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip ‘aan huis verbonden beroep’, maar dienen te worden gerangschikt onder aan huis verbonden bedrijven.

Ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en/of milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis verbonden bedrijf in een woning of een bijbehorend bijgebouw.

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

Voor deze laatste functie is specifiek beleid ontwikkeld dat in het kader van deze vrijstelling kan worden getoetst. Detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Een uitzondering hierop vormen verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet. Voorts geldt ook voor aan huis verbonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat zonodig voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De toegestane bedrijfsruimte is ondergeschikt aan de woonfunctie en heeft dezelfde omvang als die van het aan huis verbonden beroep.

De activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn. Ook hier geldt dat vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan. Ten aanzien van de genoemde handelsactiviteiten via het internet (zowel bij beroep als bij bedrijf aan huis) moet uitdrukkelijk worden vermeld dat dit niet mag leiden tot de levering en of verspreiding van goederen vanuit het betreffende perceel. Voor zover er sprake is van activiteiten die afwijken van de bepalingen ten aanzien van het aan huis verbonden beroep/bedrijf zal een aparte regeling deze activiteiten mogelijk dienen te maken.

Archeologie

De archeologische (verwachtings)waarden zijn beschermd via een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is vastgesteld dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. Ook werken en werkzaamheden zijn niet zonder meer mogelijk; mits voldaan aan de aangegeven criteria kunnen burgemeester en wethouders hiervoor een vergunning afgeven.

Algemene regels

In de algemene regels zijn een aantal flexibiliteitsregels opgenomen, die het mogelijk maken dat toekomstige afwijkingen kunnen worden ingepast.

Overgangs- en slotregel

De gebruikelijke regelingen zijn hier opgenomen.

6.3. Analoge verbeelding van het bestemmingsplan

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad. Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Als particulieren (bouw)plannen ontwikkelen, is de gemeente verplicht haar kosten van planvorming, begeleiding en uitvoering en het eventueel inrichten van de openbare ruimte (de kosten van openbare voorzieningen) te verhalen op de initiatiefnemer (kostenverhaal). Daar zijn verschillende mogelijkheden voor.

Bij het voorliggende bestemmingplan zal de initiatiefnemer met de gemeente een overeenkomst afsluiten waarin het kostenverhaal is geregeld. Het gaat daarbij zowel om een zogenaamde anterieure exploitatie-overeenkomst als om een planschade-overeenkomst. Het plan heeft daarom geen financiële gevolgen voor de gemeente.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met betrekking tot het bestemmingsplan is geen afzonderlijke inspraak georganiseerd. De reden hiervoor is dat ruimtelijke uitstraling van het plan zeer beperkt is en past binnen bestaand beleid. Omwonenden en belanghebbenden zijn in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan in de gelegenheid hun zienswijze op het plan te geven.

7.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende instanties worden toegezonden met het verzoek om te reageren:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.