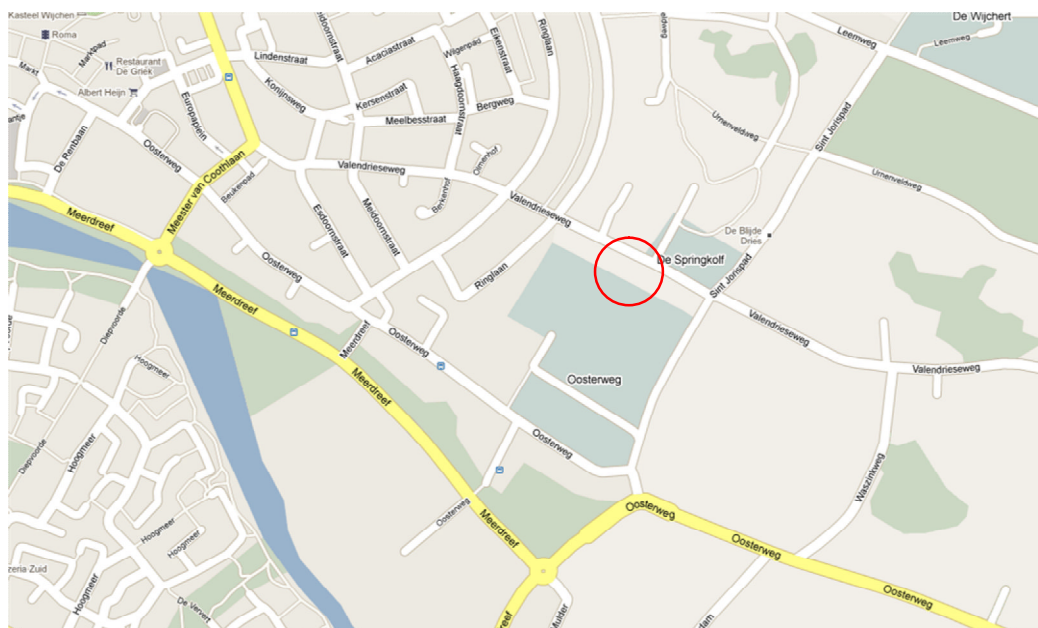


GEMEENTE WIJCHEN

**Bestemmingsplan Oost-Wijchen,
Valendrieseweg 82**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2.	Huidige bestemmingsplannen	4
1.3.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
3.	BELEIDSKADERS EN PROCEDURE.....	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1.	Milieu	16
4.2.	Waterhuishouding	23
4.3.	Archeologie	26
4.4.	Leidingen	27
4.5.	Natuurwaarden	27
5.	HET PLAN	28
6.	JURIDISCH PLAN.....	29
6.1.	Indeling	29
6.2.	Artikelgewijze bespreking.....	30
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
7.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	36
7.1.	Vooroverleg	36
7.2.	Zienswijzen.....	36



Locatie plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Met de ontwikkeling van de multifunctionele voorzieningencampus naast en nabij het bestaande Sociaal Cultureel en Educatief Centrum 't Mozaïek aan de Oosterweg is het perceel Valendrieseweg 82 buiten de planontwikkeling gehouden. Het betreffende perceel is nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van het plangebied in die zin dat de voorzieningen op de campus direct aansluiten bij het betreffende perceel en er in dit kader een nadere milieukundige afweging heeft plaatsgevonden. Als gevolg van Campusontwikkelingen zijn de bewoners van het perceel Valendrieseweg 82 benadeeld. Ter compensatie hiervan voorziet het voorliggende plan in een functieverandering voor dit perceel. De bedrijfsfunctie komt te vervallen en binnen de bestaande bebouwing mogen, naast de reeds bestaande woning, twee extra woningen worden gerealiseerd.



Plangebied voorzieningencampus met de locatie aan de Valendrieseweg



De sporthal

De voorzieningen binnen het plangebied van de campus bestaan, naast het cultureel centrum 't Mozaïek, uit een centrale binnensportaccommodatie, het schoolgebouw voor het Voorbereidend Middelbaar Beroepsonderwijs (VMBO. college), een jongerencentrum genaamd "Hiernaast", een sportontmoetingsplein, alsmede de bestaande hockeyclub (MHC) met twee speelvelden. Voor de hockeyclub is de mogelijkheid voor een derde veld in de plannen opgenomen. Eén en ander met bijbehorende infra- en ontsluitingsstructuur en parkeergelegenheid.

De betreffende voorzieningen zijn voor een groot deel al gerealiseerd. De ontsluiting van het complex vindt plaats via het Sint Jorispad. Daarnaast is voor fietsers en voetgangers is er nog een toegangsmogelijkheid via de Oosterweg. De Valendrieseweg behoudt zijn

oorspronkelijke verkeersfunctie als woonstraat en heeft geen aansluiting met het campusterrein.

1.2. Huidige bestemmingsplannen

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan buitengebied uit 1988 van toepassing (door de Raad vastgesteld op 26 maart 1998 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 10-11-1998 (nr. RE 98.40614 en onherroepelijk bij besluit van de Raad van State KB d.d. 09-09-2001 nr. EO1.98.0695/1).

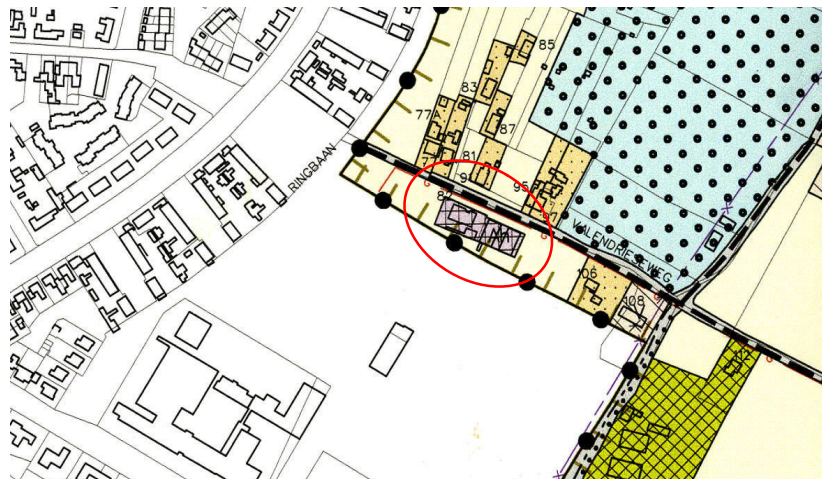
Inmiddels is er een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld waarin de voorliggende planlocatie niet meer is opgenomen.

Daarnaast zijn er voor de woongebieden van Wijchen beheersplannen ontwikkeld (Wijchen-West, Noord-Wijchen, Oost-Wijchen en Wijchen-Zuid). De planlocatie aan de Valendrieseweg is gelegen in oost Wijchen, maar is buiten het gelijknamige bestemmingsplan gelaten. Het plan buitengebied uit 1988 is derhalve nog van toepassing op het plangebied.

Bestemmingsplan Buitengebied (1988)

De gronden in het noordelijke deel van het plangebied vallen binnen de werking van het “Bestemmingsplan Buitengebied” uit 1988. In dit plan zijn de betreffende gronden bestemd voor:

- Agrarisch gebied;
- Niet agrarisch bedrijf.



Uitsnede bestemmingsplankaart Bestemmingsplan Buitengebied met aanduiding van het plangebied.

Het kadastrale perceel behorend bij de woning en de twee schuren heeft de bestemming ‘niet agrarische bedrijf’ met de specifieke toevoeging ‘antiekhandel’. De rond het perceel liggende gronden zijn onderdeel van de agrarische bestemming.

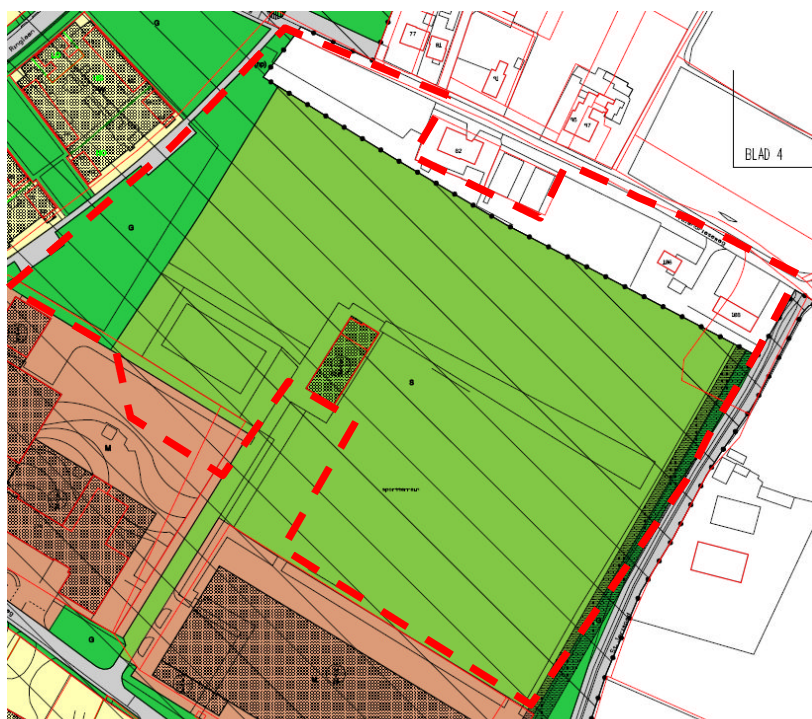
Bestemmingsplan Oost-Wijchen

In het bestemmingsplan Oost-Wijchen hebben de gronden direct ten zuiden van de antiekhandel de bestemming “Sport (S)” met de volgende doeleindenomschrijving:

- sport- en spelbeoefening;
- wegen;
- voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, voorzieningen, waaronder horeca in de vorm van een sportkantine, en (on)bebouwde gronden.

Dit plan regelt voor het sportterrein de feitelijke situatie zoals die was op het moment van opstellen van het bestemmingsplan Oost-Wijchen (2007). Inmiddels wordt het gebied het campusterrein ontwikkeld, waarvoor een aparte planologische procedure is gevolgd (vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening).



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Oost-Wijchen met de begrenzing van het campusterrein

1.3. Leeswijzer

De voorliggende onderbouwing kent aanvullend de volgende onderdelen;

- *beschrijving van de bestaande situatie en planvorm;*
- *beschrijving van het van toepassing zijnde beleidskader;*
- *omgevingsaspecten (milieukundige aspecten, water, archeologie e.d.);*
- *planbeschrijving;*
- *juridisch plan;*
- *economische uitvoerbaarheid;*
- *maatschappelijke aanvaardbaarheid.*

2. BESTAANDE SITUATIE

Gebiedskenmerken omgeving

De omgeving van het plangebied kent een bijzonder reliëf vanwege de ligging in het rivierduingebied. Met name direct ten noorden van de Valendrieseweg komen enkele zeer waardevolle en zeldzame zandopduikingen voor, welke tot verschillende meters boven de omgeving uitsteken. Deze gronden zijn aangewezen als bodem met aardkundige kwaliteiten van provinciaal en deels van nationaal belang. Binnen de planlocatie zelf zijn geen hoogteverschillen aanwezig. Wel is er een hoogteverschil met het campusterrein dat met de geluidwerende wand (zie pag. 20) wordt ondervangen.

De Valendrieseweg is een oude landweg die het dorp Wijchen met Alverna verbindt. De weg ligt min of meer op de scheiding van het wat vlakke gebied naar het meer geaccidenteerd terrein. Voorbij het Sint Jorispad wordt deze scheiding nog extra gemarkeerd door het beboste stuifduin aan de noordzijde van de Valendrieseweg en de agrarische gronden ten zuiden hiervan.

De woning op nr. 82 is een van de oude boerderijen aan deze oude landweg. De twee schuren zijn van latere datum. Het perceel is onderdeel van het stedelijke woongebied van de kern Wijchen.



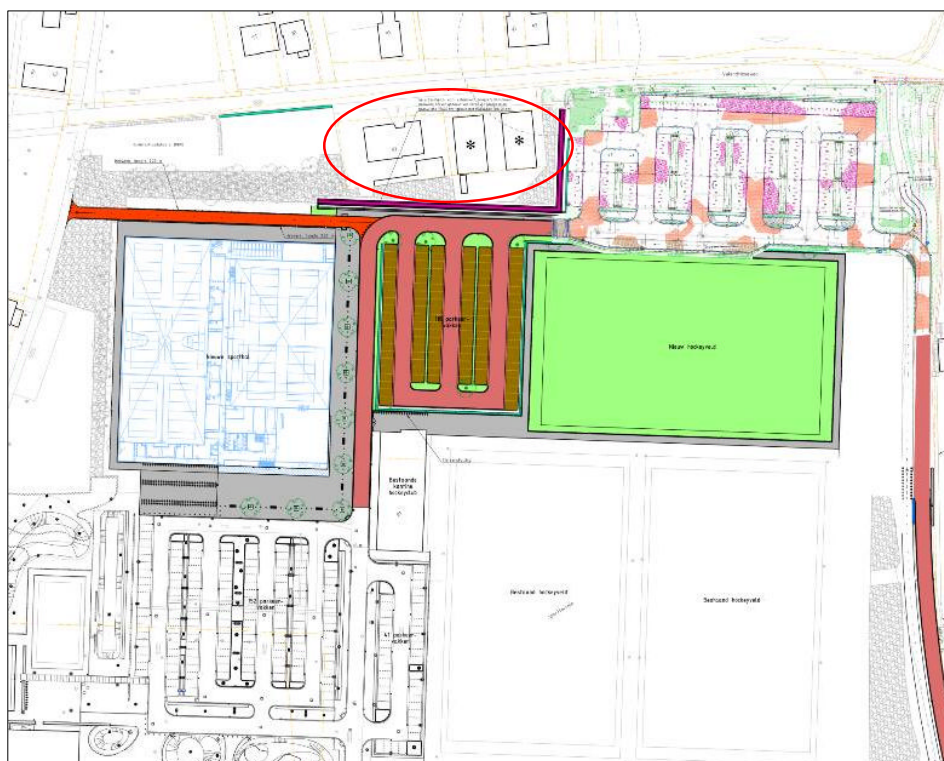
De Valendrieseweg heeft een landelijk profiel. Er zijn geen verhoogde trottoirs en de woonpercelen liggen dicht tegen de rijbaan met hier en daar een verharde of deels verharde berm. De woning op nr. 82 betreft een oude hallenboerderij met zijkant naar de straat gekeerd. Het perceel heeft een tuin rondom, afgeschermd met een haag. Vanuit de straat vormt een beklinkerde inrit de toegang naar het voormalige boerderijdeel. De nieuwere schuren zijn groter dan de woning en zijn dwars op de weg gesitueerd. Ze worden onderling met elkaar verbonden door een toegangspoort. Het voorterrein is geheel verhard met klinkers.

Het feitelijke perceel is ondiep met nog een strook grond rondom met hoog opgaande beplanting op de scheiding met het campusterrein. Hier

is een geluidwal gerealiseerd die woningen moet afschermen van het geluid vanaf het campusterrein.

Het campusterrein is voor een groot deel al ingericht met onder andere de school, de sporthal,, verkeersontsluiting en het grootste gedeelte van de parkeervoorzieningen. Het nieuwe hockeyveld en het parkeren ten noorden hiervan worden aanvullend gerealiseerd, alsmede de definitieve ontsluiting van het terrein.

Aan de Oosterweg ligt het sociaal cultureel centrum 't Mozaïek.



De planlocatie (omcirkeld) met de muur en de aansluitende inrichting van het sportterrein in de definitieve fase

Planvorm

Ten behoeve van de realisatie van de twee woningen in de bestaande schuren, wordt aansluiting gezocht bij de regeling van het bestemmingsplan Oost-Wijchen. Het perceel en de gronden tot aan het campusterrein krijgen een woonbestemming. De planologische regeling wordt verankerd in voorliggend bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADERS EN PROCEDURE

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

Aangezien het plangebied geen van deze nationale belangen schaad, is een nadere toetsing niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

De provincie beschrijft in de Structuurvisie 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde, die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

Het plangebied maakt op de provinciale beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het multifunctionele gebied. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht.

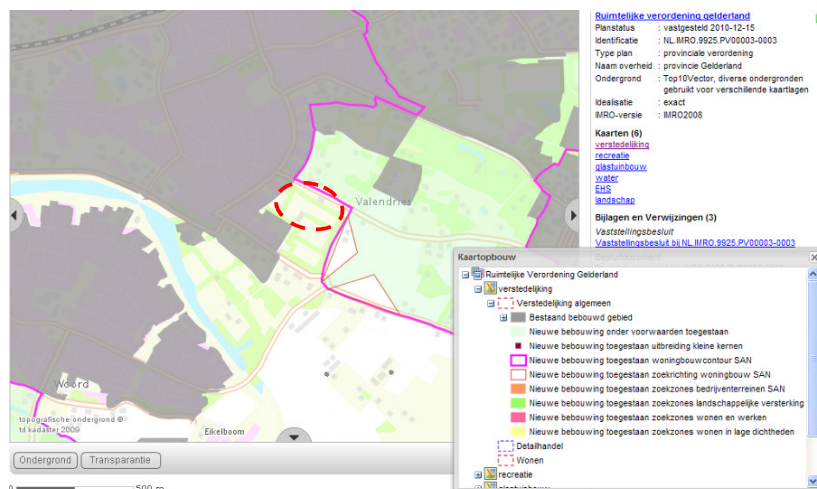
Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 22 januari 2011 in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Binnen het plangebied wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen en behoort het plangebied inmiddels ook tot het bestaand bebouwd gebied. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.

Op onderstaande uitsnede van de kaart 'Verstedelijking' behorende bij de RVG is te zien dat het plangebied is gelegen binnen de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. Door de uitbreiding van voorzieningencampus behoort het plangebied inmiddels ook tot het bestaand bebouwd gebied. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleidskader.



Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet de functieverandering naar wonen binnen bestaande gebouwen gelegen binnen bestaand bebouwd gebied.

Hiermee wordt voldaan aan de provinciale beleidsuitgangspunten.

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Dit is het regionaal structuurplan voor de regio Arnhem en Nijmegen voor de periode 2005 – 2020 (of liever nog: het Regionaal Plan). Dit beleidsplan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen.

Het regionaal plan gaat voor de bestaande stedelijke gebieden uit van herstructurering van de verouderde woningvoorraad in bestaande wijken, om deze beter te laten aansluiten bij de behoeften van de vergrijzende samenleving en de wensen van de moderne woonconsument. De groei- en opvangkernen, waartoe Wijchen behoort, hebben een kwaliteitsimpuls nodig om sociaal-economisch vitaal te blijven. Zij zullen in hun woningbestand en voorzieningen mee moeten groeien met een vergrijzende bevolking. Dit vraagt zowel om aanpassingen in de woningvoorraad als in het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid daarvan.

Conclusie provinciaal beleid

De omzetting van de twee bestaande schuren naar de woonfunctie verhoudt zich met het provinciaal beleid. Binnen de bestaande stedelijke structuur wordt de woonfunctie versterkt.

3.3. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van de recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen.

Voor 2025 stelt Wijchen zich de volgende strategische doelstellingen:

- het uitbuiten van de regionale positie; Wijchen als onderdeel van de Stedelijke Regio Arnhem-Nijmegen en als groene poort naar het rivierengebied en Noord-Brabant.
- groei én een kwaliteitsimpuls; Geen ongebreidelde groei maar groei gericht op een hoogwaardige leefomgeving waarbij duurzaamheid en kwaliteit sleutelwoorden zijn.
- het ontwikkelen van stad en land in duurzame samenhang; een eerste doel hierbij is het versterken van de relatie tussen de stad en de ondergrond c.q. het landschap. Bij uitbreidingen worden stad- én landschapsbouw gecombineerd. Het landschap vormt zo een meerwaarde voor woonmilieu's en woonkwaliteit

Een belangrijk deel van de visie is gericht op een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied. Inbreiding en revitalisering zijn speerpunten.

Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

- herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
- ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;
- aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;
- versterken van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
- behoud en versterking bestaande recreatie terreinen;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden.

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 / in oktober 2008 door de raad vastgesteld).

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

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst.
- Het parkeerbeleid is restrictief in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

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

Op de planlocatie is voldoende mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

Duurzaam veilig

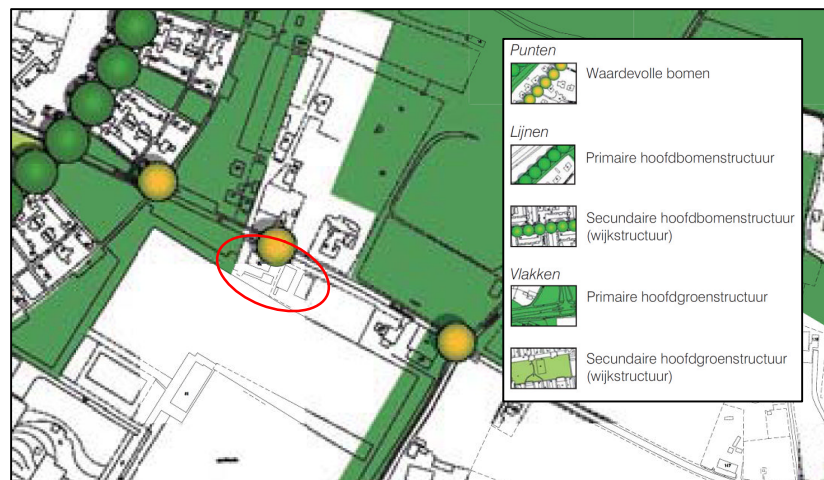
Duurzaam veilig wordt waar mogelijk ingevoerd. Voor de Valendrieseweg geldt dat dit een 30 km/uur zone betreft. De inrichting van deze weg stemt hiermee overeen (profiel en profielbreedte en drempels).

Groenstructuurplan

In februari 1995 werd de beleidsnota 'Groenstructuurplan Wijchen', (groenstructuurplan 1995), door de gemeenteraad vastgesteld. Het plan legde op hoofdlijnen het groenbeleid voor de kern Wijchen en de kleine kernen vast. Het plan diende een belangrijke bijdrage te leveren aan de instandhouding en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. 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).

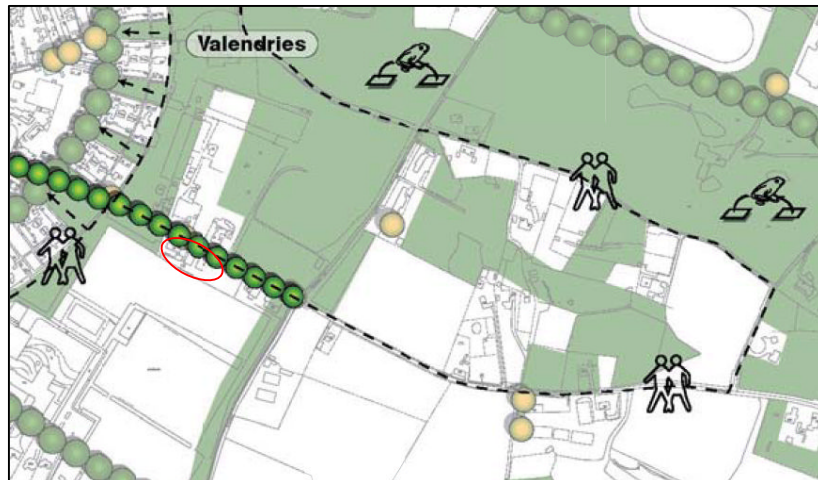
Het groenstructuurplan kent de volgende doelstellingen:

- 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.



Bestaande groenstructuur en de ligging van de planlocatie. De in het kaartje aangeduide bijzondere boom, bevindt zich op het perceel aan de andere wegzijde. Het plangebied ligt buiten de kroonprojectie van deze boom.

Binnen de huidige groenstructuur van Wijchen Oost wordt als een van de aandachtspunten het optimaliseren van verbindende schakels met de Valendriese Heuvels genoemd. Hiertoe geeft het groenstructuurplan als een van de doelen het realiseren van een secundaire hoofdbomenstructuur langs de Valendrieseweg. Van belang hierbij is dat de bermen voor de nieuwe woningen worden uitgevoerd als grasberm en er in verband met de nodige groeiruimte van deze bomenstructuur er geen uitbreiding van de bestaande bouwvolumes aan de voorzijde plaatsvindt.



Voorgestelde te ontwikkelen laanstructuur langs de Valendrieseweg en de planlocatie

Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2006-2010

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

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningen binnen bestaande bebouwing. Voldaan wordt aan de gemeentelijk beleidsuitgangspunten

Ten aanzien van de waterhuishouding wordt verwezen naar de waterparagraaf in deze toelichting (paragraaf 4.2).

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieu

Geluid wegverkeer

Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde verkregen worden (binnenstedelijke situatie).

De Valendrieseweg betreft een 30 km/uur zone. Daarnaast zijn de verkeersintensiteiten op deze weg zeer laag; het gemotoriseerd verkeer is voornamelijk bestemmingsverkeer.

Bodem

Op de planlocatie vindt er een functieverandering plaats. Het betreft hier echter schuren bij een bestaande woning die zijn gebruikt voor de opslag en verkoop van antiek. De schuren zijn begin jaren 90 gebouwd. Daarvoor was het landelijk gebied. Er hebben geen vervuilende activiteiten plaatsgevonden. Het verrichten van een onderzoek naar de milieukundige situatie van de bodem en het grondwater is niet nodig.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de

gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

De kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Risicovolle inrichtingen:

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Wijchen. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Transport van gevaarlijke stoffen:

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water plaatsvindt.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in en in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande woonfunctie.

Milieuzonering

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt doorgaans getoetst aan de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009 (hierna: de brochure). De brochure heeft een richtinggevend karakter en dient bij het opstellen van een bestemmingsplan als uitgangspunt.

Buiten de activiteiten op het campusterrein en het fietscrossterrein aan het St Jorispad 46, zijn er in de omgeving van het plangebied geen (bedrijfs)activiteiten die van een nadelige invloed kunnen zijn op de geprojecteerde woonfunctie. Omgekeerd leidt de vestiging van de woonfunctie niet tot enige beperking van bedrijfsactiviteiten in de omgeving, buiten de activiteiten op het campusterrein.

De voor de woningen aan de Valendrieseweg in het kader van milieuzonering van belang zijnde bedrijfsactiviteiten betreft de sporthal en de hockeyvelden op het campusterrein.

De hockeyvelden en de sporthal zijn in de brochure genoemd onder SBI-code 931. Voor deze activiteiten bedraagt de grootste toetsingsafstand 50 meter in verband met geluid (categorie 3.1). Dit heeft mede te maken met het feit dat als gevolg van gebruik van de sporthal en hockeyvelden (met verlichting) ook in de avonduren activiteiten plaatsvinden. Aan de in de brochure genoemde richtafstanden wordt in onderhavig situatie niet voldaan.

Daarnaast zijn uitgangspunten van het gemeentelijk beleid vastgelegd in de Kadernota geluid van januari 2008, waarbij een uniforme kwaliteitsnorm wordt gehanteerd met als uitgangspunt, dat de bestaande, goede leefomgevingkwaliteit behouden blijft.

Vanuit bovenstaande gegeven is er in het kader van de planvorming voor het campusterrein een onderzoek verricht naar de consequenties ten aanzien van het geluid (rapport Peutz bv nr. D2484-5 d.d. 18 mei 2009) en de invloeden van de terreinverlichting van de sportvelden (rapport Peutz bv nr. D 2484-6, gedateerd 29 mei 2009).

Daarnaast is er een specifiek geluidonderzoek verricht na de realisatie van de geluidwal tussen het woonperceel aan de Valendrieseweg en het campusterrein (rapport Peutz bv nr. D2484-9 d.d. 1 juli 2012).

Naar de effecten van het fietscrossterrein is geen specifiek onderzoek verricht. De fietscrossterrein is op grond van de VNG-brochure in te delen onder de noemer ‘veldsporten met verlichting’, SBI-code 931. In de brochure wordt als richtafstand 50 m aangehouden in verband met het

aspect geluid. Bepalend hierbij is het gebruik van het terrein in de avonduren. Het verschil echter tussen een fietscrossterrein en reguliere veldsporten (tennis, voetbal, hockey etc.) is, dat er vanuit het fietscrossterrein minder geluid wordt gegenereerd. Bij de reguliere veldsporten is bij trainingen en wedstrijden vaak publiek aanwezig en is het geluid van ballen en scheidsrechtersfluiten bepalend voor het geluidemissie en daarmee de aan te houden afstand. Bij het fietscrossterrein zijn deze aspecten niet aan de orde. Voor zover er wedstrijden worden gehouden, vinden deze overdag plaats. De afstand van de dichtstbijzijnde woning en het fietscrossterrein bedraagt ca 40 m. Deze afstand wordt aanvaardbaar ten aanzien van het geluidaspect.

Geluidsonderzoek campusterrein

Voor het geluidsonderzoek voor het campusterrein uit 2009 waren de woningen Valendrieseweg 97 en 82 en de toekomstige woningen op het perceel van Valendrieseweg 82 bepalend. Hier werden geluidniveaus verwacht boven de streefwaarden (50 dB).

De te hoge geluidniveaus worden veroorzaakt door langsrijdende personenwagens en het dichtslaan van portieren op een tweetal parkeerterreinen in de avond en nacht. Verder treden te hoge geluidniveaus op als gevolg van hockeytraining in de avond.

Voor de betreffende geluiden (parkerende wagens, menselijk stemgeluid, fluitsignalen e.d.) zijn in principe geen maatregelen aan de bron mogelijk (bronmaatregelen). Gezocht moet worden naar het nemen van maatregelen in de overdrachtsfeer.

Met name gezien de ligging van de betreffende woningen aan de Valendrieseweg, zijn maatregelen in de overdrachtsweg het meest voor de hand liggend, om de geluidniveaus te reduceren. De enige bronmaatregel die wordt toegepast is dat bij de realisatie van een derde hockeyveld, dit niet mag worden voorzien van een harde bebording en er hier geen wedstrijden na 19.00 uur mogen worden gehouden.

Het onderzoek geeft aan dat middels toepassing van een scherm langs een deel van de noordelijke terreingrens een situatie wordt verkregen waarbij enerzijds bij woningen een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd, en anderzijds het gebruik van het sportcomplex, zowel in relatie tot sportactiviteiten als parkeerbehoefte, niet wordt beperkt.

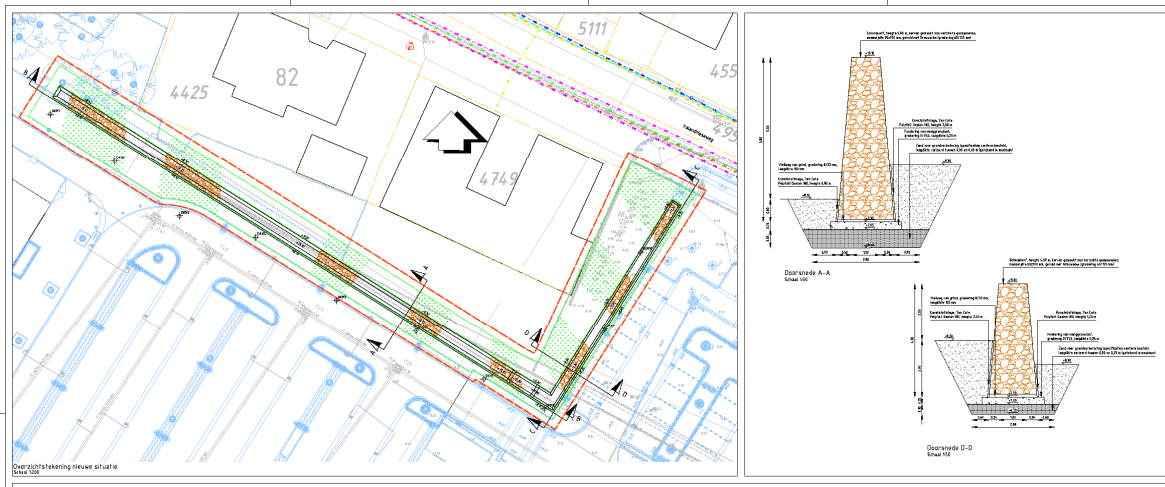
Aanvullend geluidonderzoek 2012

Inmiddels is de geluidwerende voorziening gerealiseerd.

Het scherm heeft een hoogte van 5 meter aan de af te schermen zijde (het campusterrein). Richting de (oostelijke) hoek trapt de geluidsmuur naar beneden tot een hoogte van 3 meter. De lengte over dit gedeelte bedraagt 75 meter. Mede ter afscherming aan de westzijde van het nieuw aan te leggen parkeerterrein nabij de Valendrieseweg vervolgt het

scherm in noordelijke richting met een hoogte van 3 meter en een aanvullende lengte van 34 meter.

In verband met het gerealiseerde geluidscherm is een nieuwe geluidberekening uitgevoerd (rapport Peutz bv nr. D2484-9 d.d. 1 juni 2012).



Op grond van het uitgevoerde onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Woon- en leefklimaat

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege de op het campusterrein gelegen hockeyclub MHC, de sporthal en de bezoekers bedragen maximaal 44 dB(A) in de avondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode. Dit komt overeen met 49 dB(A)-etmaalwaarde.

Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) die gehanteerd wordt in het geluidbeleid van de gemeente Wijchen.

De maximale geluidniveaus vanwege de MHC, de sporthal en de bezoekers bedragen ter plaatse van het beganeerdsniveau van de bedrijfsgebouwen op het perceel aan de Valendrieseweg 82, tot 63 dB(A) in de avondperiode en 59 dB(A) in de nachtperiode.

Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde die gehanteerd wordt door de gemeente Wijchen.

Ter plaatse van het verdiepingsniveau van de genoemde bedrijfsgebouwen is sprake van maximale geluidniveaus tot 73 dB(A) in de avondperiode, veroorzaakt door sportactiviteiten van de MHC, en 64 dB(A) in de nachtperiode, veroorzaakt door bezoekers op de parkeerplaatsen.

In relatie tot de gehanteerde streefwaarde van 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode is sprake van een overschrijding.

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege de MHC, de sporthal en de bezoekers bedraagt tot ca. 46 dB(A) in de avondperiode en 38 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt de voorkeurgrenswaarde van de gemeente Wijchen gering overschreden.

Hierbij wordt opgemerkt dat deze geluidbelasting optreedt ter plaatse van het verdiepingsniveau. Op het beganegrondniveau is sprake van een gecumuleerde geluidbelasting tot 37 dB(A) in de avondperiode en 26 dB(A) in de nachtperiode waarmee ruim wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde.

Mogelijke belemmering inrichtingen

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege de MHC, de sporthal en de bezoekers bedragen maximaal 44 dB(A) in de avondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode.

Deze langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldoen daarmee aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat in deze berekende waarden een geluidbijdrage zit vanwege stemgeluid. Deze geluidbijdrage mag volgens het Activiteitenbesluit buiten beschouwing worden gelaten.

In relatie tot het Activiteitenbesluit kunnen de relevante maximale geluidniveaus vanwege het MHC en de bezoekers buiten beschouwing worden gelaten (komen en gaan van bezoekers en sportbeoefening in de open lucht). Vanwege de sporthal treden maximale geluidniveaus op tot 56 dB(A) in de avond- en nachtperiode waarmee wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Het wijzigen van de bestemming van de bedrijfsgebouwen in een woonbestemming levert derhalve geen akoestische belemmeringen op voor de omliggende inrichtingen.

Conclusie

Er is sprake van een overschrijding van het geluidniveau in de avond en de nachtperiode op het verdiepingniveau van de bedrijfsgebouwen. In verband met de functieomzetting van deze gebouwen naar wonen, dienen maatregelen te worden getroffen om te voorzien in een goed woon en leefklimaat. Dit kan door ervoor te zorgen dat de zuidgevels van de nieuwe woningen, alsmede het oostelijke dakvlak van de oostelijke woning, worden uitgevoerd als dove gevel. Hiermee kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.

In het juridisch plan wordt, bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de verbouw van de verdieping als woonruimte, de realisatie van de dove gevel als voorwaarde gesteld.

Met inachtneming van het voorgaande, vormt het aspect geluid verder geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

Onderzoek lichthinder

Op grond van het onderzoek naar lichthinder kan worden gesteld dat lichthinder vanuit de hockeyvelden geen knelpunt vormt voor de woningen aan de Valendrieseweg. Overigens is hier tevens van belang dat er op een eventueel derde hockeyveld er geen wedstrijden na 19.00 uur mogen worden gehouden.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

Lucht

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

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

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

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een tweetal woningen. Het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van deze woningen is laag. Daarnaast verdwijnt de bedrijfsfunctie op de locatie met de hierbij behorende verkeersbewegingen, waardoor er per saldo niet, of nagenoeg niet van een toename kan worden gesproken. Met de planontwikkeling is sprake van een niet-in-betekende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.2. Waterhuishouding

Algemeen

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

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

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

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

De planlocatie is gelegen in het stedelijke gebied op de relatief hoog gelegen rivierduingronden. De maaiveldhoogte varieert tussen 8,20-9,20 m+NAP.

De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand, het plangebied wordt gekenmerkt als infiltratiegebied. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 6,0-6,5 m+NAP, de gemiddeld laagste grondwaterstand GLG is circa 5,5-6,0 m+NAP.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Binnen het plangebied zijn geen A- of B-watergangen of ander open water gelegen

Het plangebied is gerioleerd door middel van een openbare drukriolering.

Ecosysteem

Het ecosysteem in het plangebied heeft geen bijzondere waarde. Een nat ecosysteem is niet aanwezig.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater (Wvo) vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

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

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

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

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

Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). In het geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Op grond van de bodemopbouw, het maaiveldpeil en de gemiddelde hoogste grondwaterstand is er voldoende ontwateringsdiepte voorhanden.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de *beslisboom voor hemelwater* (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

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

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

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

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de

Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan moet hiermee rekening worden gehouden.

Drinkwaterbesparing

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

Maatregelen

In het voorliggende plan is geen sprake van toename van verhard oppervlak. Het betreft slechts de bestemmingswijziging van een reeds bestaande bebouwing. Er hoeft geen compensatie voor de opvang van hemelwater plaats te vinden.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering. Voor de technische ontsluiting van de nieuwe woningen op de drukriolering dient separaat met de gemeentelijke rioolbeheerder overleg te worden gevoerd.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen. Bij een functieverandering van de gebouwen ontstaat er een verplichting om het hemelwater te infiltreren (op eigen terrein). Hiervoor zijn op het perceel, gezien de bodemsamenstelling en de gemiddeld hoogste grondwaterstand, mogelijkheden aanwezig. Het bestaande hemelwater wordt afgekoppeld en kan ter plaatse infiltreren.

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) en > 1.500 m² (landelijk gebied). In voorliggend geval is er geen sprake van een toename van verharding. Overleg met het waterschap is niet nodig.

4.3. Archeologie

Het plangebied betreft een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op het aangrenzende terrein (sportcomplex en Campus Oosterweg) hebben opgravingen plaatsgevonden. Archeologisch booronderzoek heeft vondsten opgeleverd in de directe omgeving van de Valendrieseweg 82. Om die reden valt de voorliggende planlocatie binnen een gebied met een gekende archeologische waarde.

Het beleid hiervoor is dat werkzaamheden in de bodem tot een maximum oppervlakte van 30 m² zonder archeologisch onderzoek mogen worden uitgevoerd.

Het verrichten van een archeologisch onderzoek is als gevolg van de bestemmingswijziging niet direct noodzakelijk. Wel zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' over het plangebied komen te liggen voor het geval aanvullende bodemingrepen worden verricht boven een oppervlakte van 30 m².

Het aspect archeologie vormt vooralsnog geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

4.4. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

4.5. Natuurwaarden

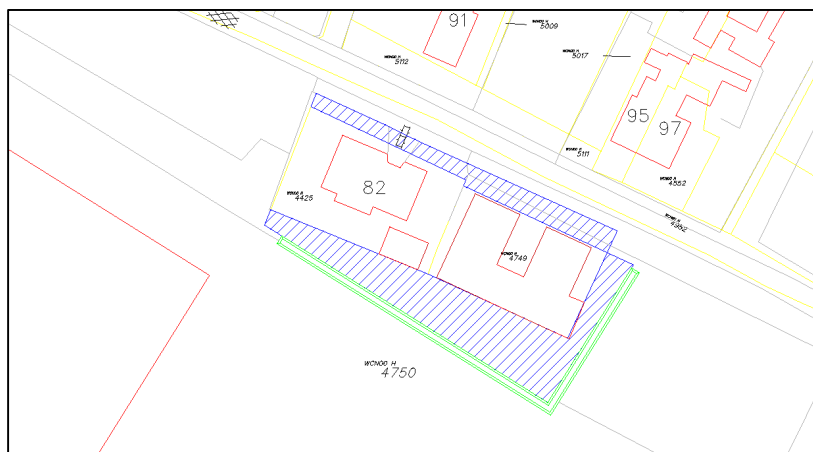
Het bestemmingsplan beoogt een bestemmingswijziging van een reeds bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en bestaande bebouwing wordt niet gesloopt als direct gevolg van dit plan. Derhalve hoeft geen nader onderzoek plaats te vinden. Met de verbouw van de gebouwen tot woning zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5. HET PLAN

De bestaande bebouwing zal worden ingericht voor de woonfunctie. Ten aanzien van de bestaande woning veranderd er niets, zij het dat deze bestemmingstechnisch van kleur veranderd van een bedrijfswoning naar een gewone woning. In de bestaande schuren kunnen twee extra woningen worden gerealiseerd (in elke schuur één woning). De gebouwen mogen niet worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Er is dus enkel sprake van verbouw tot woning.



*Kaartje met het bestaande perceel en het perceel na grondoverdracht (arcering).
De dubbele groene lijn is de geluidwering die buiten het perceel ligt.*

Het terrein rondom de woning wordt bij de woonpercelen getrokken. Aan de oostzijde en de zuidzijde grenst de bestemming aan de geluidafscherming.

Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten vanaf de Valendrieseweg.

Als gevolg van de functieverandering zal het aantal verkeerbeweging niet toenemen. De bedrijfsfunctie verdwijnt en de toevoeging bestaat uit twee extra woningen.

Op de percelen is ruimte aanwezig voor de benodigde parkeervoorzieningen.

6. JURIDISCH PLAN

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals deze van toepassing is op het vastgestelde bestemmingsplan Oost-Wijchen. In afwijking hiervan is het plan in overeenstemming met de digitaliseringsverplichting opgezet overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht, alsmede de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming wonen van toepassing. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de regels per bestemming, en geeft hierin ondermeer de bouwregels en het toegestane gebruik vast. De bestemmingen worden in alfabetische volgorde behandeld.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat ten slotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008. Een aantal begrippen is opgenomen als direct gevolg van de inwerking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit verband is onder andere een definitie opgenomen van bevoegd gezag: *'bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning'*.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Artikel 3 Wonen

Binnen de bestemming wonen zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden. In de nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan een aantal nader genoemde voorwaarden. Een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit is enkel mogelijk indien hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend.

Woningtype

In het plangebied zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Het betreft hier de bestaande woning en de twee vrijstaande schuren die de woonfunctie kunnen krijgen.

Hoofdgebouwen, aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

In het plan wordt onderscheidt gemaakt tussen:

Hoofdgebouwen:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien

verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend.

Aan- of uitbouwen:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

Bijgebouwen:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte).

In de regels wordt bepaald waar wat gebouwd mag worden.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" (ondergeschikte bouwdelen, zoals dakgoten e.d. mogen hierbuiten steken).

Aan- en/of uitbouwen zijn zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan. Op welke wijze dit kan is nader gespecificeerd in de regels.

Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" en "bijgebouwen".

Voor de hoofdgebouwen is de maatvoering in de regels opgenomen, evenals voor de voor aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen. Op grond van een omgevingsvergunning is het mogelijk een grotere oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen op te richten in verband met mantelzorgverlening.

Daarnaast is er een afwijkingsmogelijkheid voor de voorgeschreven dakhelling van het hoofdgebouw en is er een algemene afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen.

Dove gevels

Op de verbeelding is een specifieke bouwaanduiding opgenomen voor dove gevels. Hiermee wordt gewaarborgd dat er op de verdieping van de hiermee aangeduide gebouwen voorzien wordt in een goed woon- en leefmilieu. Aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van de verdieping voor woonruimte, is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld voor de realisatie van dove gevels op de verdieping.

Overige bouwwerken

Het plan kent voorts een regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde met o.a. een carport-regeling, alsmede een regeling voor ondergronds bouwen en zwembaden.

Gebruik

De gebruiksregels geven het strijdig gebruik weer, in aanvulling op hetgeen is bepaald in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten aanzien van gebruik. Hieronder vallen de aan huis verbonden bedrijvigheid en het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning. Voor beide vormen van gebruik geldt een afwijkingsmogelijkheid, waarvan die van een aan huis verbonden bedrijfsvorm al genoemd is. Daarnaast is het gebruik van de verdieping van de twee bedrijfsgebouwen voor de woonfunctie niet toegestaan voordat de hiervoor benodigde dove gevels zijn gerealiseerd.

Het verlenen van een omgevingsvergunning in het kader van zelfstandige bewoning richt zich op mantelzorg.

Mantelzorg

De bestemming wonen biedt, in combinatie met de gebruiksregels, mogelijkheden voor mantelzorg. Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld voor een bejaarde ouder of een gehandicapt kind te zorgen door middel van een directe zorgrelatie vanuit de woning.

De bestemming geeft de mogelijkheid aan het bevoegd gezag om van de planregels af te wijken en een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van een afhankelijke woonruimte, in een (gedeelte van een) aan- of bijgebouw. Dit ten behoeve van de huisvesting uit een oogpunt van mantelzorg. Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. De maximale oppervlakte van een afhankelijke woonruimte bedraagt 75 m². De afwijkings- op de gebruiksregels geven aan wanneer van de in de bestemming wonen genoemde omgevingsvergunning gebruik kan worden gemaakt.

Als voorwaarden worden gesteld dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

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

Zoveel mogelijk moet voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing op het

perceel. De omgevingsvergunning kan zich richten op puur het gebruik van bestaande ruimten (gebruiksbeplanning) maar kan ook worden gecombineerd met het bouwen voor mantelzorg, boven de op grond van de planregeling toegestane oppervlakte aan aan- en uitbouwen en al dan niet aangebouwde bijgebouwen.

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

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

Artikel 4 Waarde - Archeologie

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1, zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 120 m² gelden specifieke regels.

Daarnaast is in de regels de mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen of af te waarderen indien dit kan worden geconcludeerd op grond van nader onderzoek.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling sluit het strijdig gebruik in algemene zin voor het gehele plangebied uit en is in aanvulling op de specifiek in de bestemmingen opgenomen gebruiksregels (o.a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor seksinrichtingen). Omdat in dit plan slechts één bestemming van toepassing is (wonen), zou kunnen worden volstaan met het opnemen van alle gebruiksregels binnen deze bestemming. Voor de uniformiteit in het kader van de afstemming met het plan Oost-Wijchen, is hier niet voor gekozen.

Algemene aanduidingsregels

Omdat de bestaande karakteristieke schuren niet mogen worden gesloopt, is een sloopregeling opgenomen die sloop verhinderd. De gebouwen zijn aangeduid als 'karakteristiek'. Er kan enkel worden gesloopt op grond van een door het bevoegd gezag te verlenen omgevingsvergunning. Ter toetsing voor het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning dient een belangenafweging plaats te vinden. In dit verband wordt tevens een ter zake deskundige gehoord.

Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de in het plan voorgeschreven maatvoering met een maximum van 10 %, af te wijken van begrenzingen en het plaatsen van antennes aan bouwwerken.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor de planherziening zijn voorzien in het project van het campusterrein.

Omdat binnen de huidige bebouwing wordt gebleven en de functie niet intensiever wordt valt er geen planschade te verwachten. Voor zover toch sprake zou zijn van eventuele planschade is hiervoor budget binnen het project Campus.

De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

7. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

7.1. Vooroverleg

Het plan is in het kader van de procedure voor het campusterrein al onderwerp geweest van vooroverleg. Aanvullend vooroverleg is niet nodig.

7.2. Zienswijzen

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

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