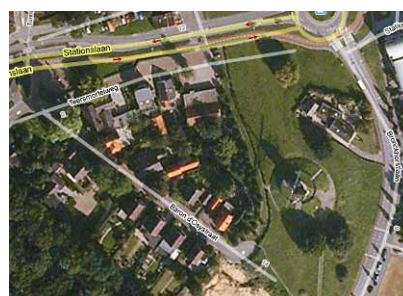


Ruimtelijke onderbouwing bij ontwerpprojectbesluit

Villa Molenberg

Gemeente Wijchen



Ruimtelijke onderbouwing bij ontwerpprojectbesluit

Villa Molenberg

Gemeente Wijchen

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen

Plangebied

Schaal 1:500

Datum:

3 maart 2011

Projectgegevens:

TOE03-HVX00007-01H

TEK03-HVX00007-01E

Identificatienummer:

NL.IMR0.0296.centrumteersmweg14-OW01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

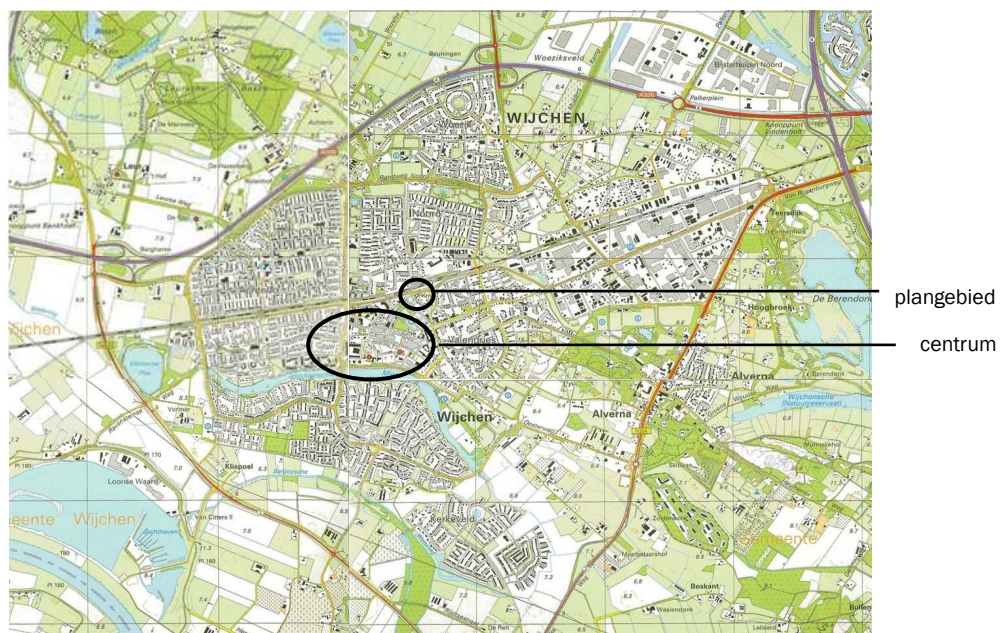
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

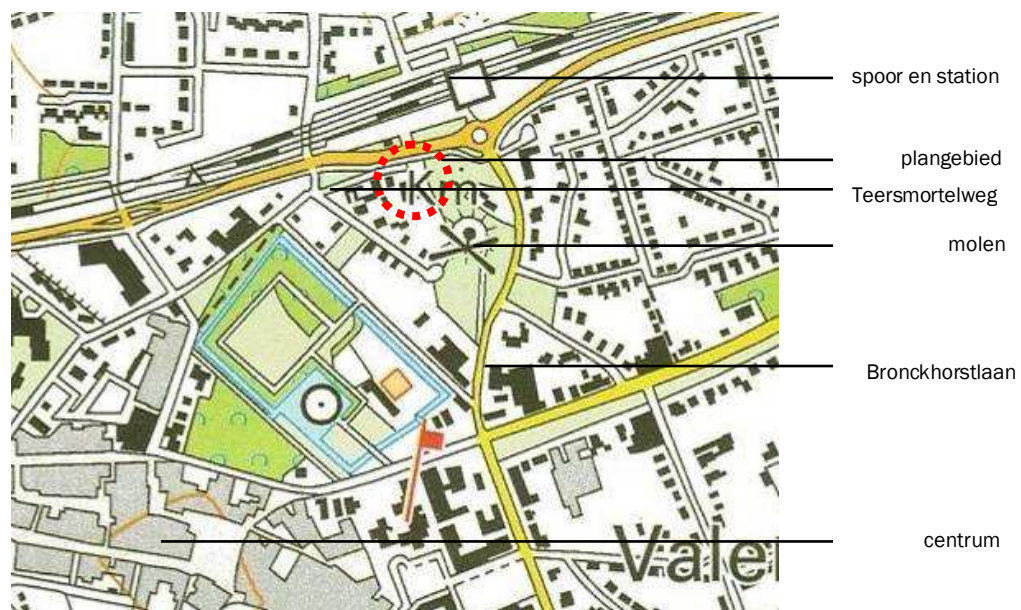
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
3	Beleidskader	9
3.1	Samenvatting	9
3.2	Nationaal kader	9
3.3	Provinciaal kader	10
3.4	Regionaal kader	11
3.5	Gemeentelijk kader	12
4	Planbeschrijving	17
4.1	Ruimtelijke structuur	17
4.2	Functionele structuur	19
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	21
5.1	Water	21
5.2	Bodem	23
5.3	Geluid	25
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	30
5.6	Externe veiligheid	30
5.7	Kabels en leidingen	31
5.8	Flora en fauna	31
5.9	Cultuurhistorie en archeologie	34
5.10	Molenbiotoop	34
6	Financiële haalbaarheid	35
7	Procedures	37
8	Bronnen	39
8.1	Boeken en rapporten	39
8.2	Websites	39

Separate bijlagen

- Rapport akoestisch onderzoek 'De Kleyn' te Wijchen, Croonen Adviseurs, december 2009 (RA001-HVX00007-01C)
- Quicksan flora en fauna Teersmortelweg Wijchen, Croonen Adviseurs, juli 2009 (NAT03-HVX00007-01A)
- Verkennend en nader bodemonderzoek Teersmortelweg 8-14 te Wijchen, Inventerra, oktober 2007;
- Volledige asbestinventarisatie van een dansschool aan de Teersmortelweg 14 te Wijchen, Aquatest, augustus 2007;
- Plan van aanpak PAK-verontreiniging, Inventerra, februari 2011;
- Vleermuizenonderzoek, Ecologisch Adviesbureau Cools, november 2010;
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase), BAAC, januari 2011.



Ligging plangebied in Wijchen (Bron: Topografische Dienst, 2004)



Ligging plangebied (Bron: Topografische Dienst, 2004)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Hilva Vastgoed b.v. heeft het voornemen ter plaatse van het perceel Teersmortelweg 14 een zestal appartementen te ontwikkelen met commerciële ruimte op de begane grond. Het moet nog mogelijk zijn deze commerciële ruimten te vervangen door appartementen. Op de locatie ligt nu een dansschool. Deze wordt gesloopt.

Het onderhavige nieuwbouwplan is tot stand gekomen op initiatief van de ontwikkelaar in samenspraak met direct belanghebbenden (buurtgenoten) en onder supervisie van het stedenbouwkundige bureau Pouderoyen Compagnons. In een aantal constructieve werksessies is door de voornoemde partijen in goed overleg het onderhavige bouwplan ontwikkeld waarbij alle stedenbouwkundige, architectonische en privé belangen zorgvuldig zijn afgewogen.

Deze wijze van planvorming is op verzoek gemeente Wijchen tot stand gekomen omdat een eerder door de ontwikkelaar ontwikkeld bouwplan niet door de direct belanghebbenden (buurtgenoten) werd gedragen.

Het vigerend bestemmingsplan staat de realisatie van de appartementen en commerciële voorzieningen niet toe. Om onderhavig initiatief mogelijk te maken dient een projectbesluit te worden opgesteld.

Doel van deze rapportage is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Wijchen, iets ten noorden van het centrum. De ligging van het plangebied is weergegeven op nevenstaande afbeelding.

Het plangebied ligt aan de Teersmortelweg, die doodlopend is. Parallel aan deze weg liggen de Stationslaan en het spoor in het noorden. Ten oosten van het plangebied ligt een molen en daar weer naast ligt de Bronckhorstlaan. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een groengebied, grenzend aan het centrum van Wijchen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Wijchen'. Dit bestemmingsplan is op 30 juni 1994 vastgesteld door de raad van de gemeente Wijchen en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 18 januari 1995. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'dienstverlening' en 'groenvoorzieningen' met de aanduiding wijzigingsbevoegdheid I.

In het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Wijchen' staat de wijzigingsbevoegdheid als volgt omschreven:

Van de bestemmingen Groenvoorzieningen, Verblijfsdoeleinden, Woondoeleinden en Dienstverlening (dansschool) voor zover gelegen binnen het op de kaart aangegeven 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid I', gelegen aan de hoek van de Teersmortelweg/Baron d'Osystraat, ten westen van de Molen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1 De bestemmingen mogen worden gewijzigd in Woondoeleinden, Groendoeleinden en Verblijfsdoeleinden in het kader van de sanering van de bestaande, sterk verouderde, woningbouw ten behoeve van de bouw van (half)vrijstaande woningen en/of woningen in gesloten bebouwing.
- 2 Het aantal woningen mag maximaal 30 bedragen.
- 3 Als parkeernorm dient tenminste 1,5 parkeerplaats per woning te worden aangehouden.
- 4 De goothoogte mag ten hoogste 6 meter bedragen.
- 5 Het bepaalde in de artikelen 5, 10 en 11 (woondoeleinden, verblijfsdoeleinden en dienstverlening) is zoveel mogelijk van toepassing.
- 6 Daartoe wordt: de bestaande voorgevelrooilijn in noordelijke richting verplaatst, de Teersmortelweg verlegd en versmald en de bebouwing op de Molenberg georiënteerd.

Omdat bepaling 1 niet geheel van toepassing is, omdat het de bouw van appartementen en commerciële voorzieningen betreft, wordt afgezien van deze wijzigingsbevoegdheid en is er gekozen voor een projectbesluit.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Wijchen'
(Bron: Plankaart bestemmingsplan 'Centrum Wijchen', 1995)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie van het plangebied. Hierbij wordt aandacht besteed aan de historie, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan het relevante beleid en wordt aangegeven hoe het initiatief zich verhoudt tot de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In de hoofdstukken 6 en 7 tenslotte, worden de financiële haalbaarheid en de te volgen procedures toegelicht. Hoofdstuk 8 bevat de geraadpleegde bronnen.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Wijchen is gelegen aan een oude van de rivier afgesneden arm van de Maas. Deze arm wordt aangeduid als het Wijchens Meer. De structuur van het historische dorp wordt primair bepaald door de twee evenwijdig aan de rivier en op korte afstand van elkaar lopende wegen:

- Oude Klapstraat – Burchtstraat – Sterrebosweg – Kasteellaan.
- Oude Ravensteinseweg – Touwslagersbaan – Oosterweg.

Hiertussen is het historische dorp rondom en in aansluiting op het marktplaatsje ontwikkeld. In noord-zuidrichting komen enkele minder duidelijke routes voor. De belangrijkste wordt gevormd door de Spoorstraat – Herenstraat. Deze route verbindt Wijchen met het ten noorden van deze kern gelegen landelijk gebied. Andere straten van oudsher zijn de Herenstraat en 't Laantje, de Spoorstraat, Baron d'Osysteet en Bronckhorstlaan.

Rond de historische kern, die tussen 1845 en 1945 weinig veranderde, is na de Tweede Wereldoorlog in samenhang met de diverse uitbreidingen een rastervormig wegenet aangelegd. Dit wordt gevormd door de Stationslaan, de Hogeweg, de Meerdreef en de Mr. Van Coothlaan-Brockhorstlaan. De latere grootschalige uitbreidingen van het dorp (vanaf circa 1960) zijn vrijwel volledig buiten dit raster ontwikkeld.



Plangebied omstreeks 1905 (Bron: Grote Historische topografische Atlas ± 1905)

In het centrum is een aantal rijksmonumenten (het kasteel, de oude molen (1799), de kerk en de pastorie en historische landschapselementen (lange oost-westlijnen, het sterrenbos en het Wijchens meer) gelegen. Deze kwaliteiten zijn bepalend voor het karakter van Wijchen.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 De huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een uit de rooilijn gelegen dansschool van 1 laag hoog met daarvoor een bestraat gebied ten behoeve van parkeren. Het plangebied ligt aan de Teersmortelweg, welke eindigt na de dansschool. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de Oude Molen uit 1799. Aan de Teersmortelweg en de Baron d'Osystraat staan vrijstaande woningen.

Ten noorden van het plangebied ligt de Stationslaan, een redelijk drukke weg, en het spoor met station. Ten noorden van het spoor ligt een woonwijk. Ten oosten van de Bronckhorstlaan bevindt zich ook een woonwijk. Ten zuidoosten van het plangebied ligt een groengebied, welke weer aan het centrum van Wijchen grenst.



Luchtfoto bestaande situatie (Bron: maps.google.com, 2009)



Foto's plangebied en omgeving

2.2.2 Verkeer en parkeren

De Teersmortalweg heeft aan één zijde van de weg een trottoir. Aan de zijde van het plangebied is geen trottoir aanwezig. De Teersmortalweg gaat in westelijke richting over in de Spoorstraat, welke weer overgaat in de Herenstraat. De Herenstraat kan in noordelijke richting gevolgd worden naar de Stationslaan of in zuidelijke richting naar het centrum. In de omgeving van het plangebied wordt op eigen terrein geparkeerd en in de woonstraten.

2.2.3 Groen

In het plangebied zijn een paar bomen aanwezig. Deze zijn echter niet waardevol. Er staan geen bomen op of direct rond het bouwterrein die zijn opgenomen in de Lijst van Waardevolle bomen van de gemeente Wijchen.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een groot groengebied.

3 Beleidskader

3.1 Samenvatting

De kern Wijchen maakt onderdeel uit van het Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN) in het Streekplan Gelderland. Het Knooppunt Arnhem Nijmegen vormt een belangrijk gebied binnen het Streekplan, ze vormt een poort naar Duitsland en Oost-Europa.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Wijchen, langs de spoorlijn. De spoorzone is één van de strategische projecten in de 'Strategische Visie Wijchen 2025'. Hier wordt onder andere inbreiding voorzien. De voorgenomen ontwikkeling betreft een verdichting van de bebouwing, wat hiermee past in het gemeentelijk beleid voor het gebied.

3.2 Nationaal kader

3.2.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorblik naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop.

Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

3.3 Provinciaal kader

3.3.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provinciale Ruimtelijke Verordening is een gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die in juli 2008 in werking trad. Deze wet geeft de provincie de bevoegdheid algemene regels vast te leggen in een provinciale verordening. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld en inmiddels in werking getreden.

Voor de provincie betekent de Wet ruimtelijke ordening dat het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen vervalst. Het huidige 'Streekplan Gelderland 2005' heeft de status van provinciale structuurvisie gekregen. Hierin is het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De voorschriften in de Ruimtelijke Verordening zijn hierop gebaseerd.

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:

- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur (EHS);

- waardevol open gebied;
- Nationale landschappen.

De onderwerpen Bedrijventerreinen en Rijksbufferzone Park Lingezege zijn nog niet in deze eerste Ruimtelijke Verordening Gelderland opgenomen. Hiervoor wordt nieuw beleid geformuleerd. Deze onderwerpen worden in een eerstvolgende aanpassing van de verordening meegenomen. In de verordening worden precieze gebiedstoewijzingen door de provincie gedaan aan de hand gebiedsbestemmingen op kaarten en daaraan gekoppelde regels.

Het plangebied van voorliggend projectbesluit is op de kaarten behorende bij de Provinciale Verordening aangeduid als 'bestaand bebouwd gebied'. Daarmee vast de ontwikkeling binnen het beleid zoals opgenomen in de Ruimtelijke Verordening.

3.4 Regionaal kader

3.4.1 Regionaal Plan voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen

In oktober 2006 is het Regionaal Plan voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen vastgesteld. Op 7 maart 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland grotendeels goedkeuring verleend aan dit plan.

Hierdoor heeft het Regionaal Plan de status van regionaal structuurplan zoals bedoeld in artikel 3.37 van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening. Dit betekent dat de bestemmingsplannen van de 20 regiogemeenten moeten passen binnen de lijnen die worden uitgezet in het Regionaal Plan.

Doel van het Regionaal Plan is te werken aan een aantrekkelijke, internationaal concurrerende regio Arnhem-Nijmegen. Het bestaande stedelijk gebied staat hierbij centraal, wat wil zeggen dat er ingezet wordt op herstructurering en herontwikkeling om nieuw ruimtebeslag voor wonen en werken te beperken.

De regio Arnhem Nijmegen ontwikkelt zich steeds meer tot een samenhangend stedelijk netwerk met een eigen identiteit. Die eigen identiteit laat zich het beste vangen in de drieslag kennis, natuur en cultuur:

- *Kennis*: aanwezigheid van hoogwaardige bedrijvigheid in de logistieke sector en de glastuinbouw, maar ook de aanwezigheid van een universiteit en het valleyconcept versterken de netwerkeconomie.
- *Natuur*: rivierenlandschap tussen de stuwwallen Veluwe en Rijk van Nijmegen.
- *Cultuur*: door de natuurlijke ligging van het gebied is de regio door de eeuwen heen het domein geweest van fronten en linies die noord-zuid en oost-west van elkaar scheiden. Daardoor is het culturele erfgoed in de regio enorm.

De Stadsregio Arnhem Nijmegen stuurt op de uitvoering van strategische projecten door middel van het zoeken naar samenwerking met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en particulieren (ontwikkelingsplanologie).

In het Regionaal Plan is een uitwerking gemaakt van de bestuurlijke visie en ambities. Dit levert een agenda op van tien strategische ontwikkelingsprojecten:

- 1 verbeteren van aansluiting op Europese infrastructuurnetwerken;
- 2 verknopen van bus en trein tot één samenhangend regionaal OV-netwerk;
- 3 stedelijke ontwikkeling rondom enkele multimodale knooppunten;
- 4 herstructurering van bestaande bedrijventerreinen en hoofdwegennet;
- 5 ruimte voor innovatie: creative industry, kennis/ICT, wellness/hospitality;
- 6 versterken van grootstedelijk klimaat van Arnhem en Nijmegen;
- 7 ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen;
- 8 regionaal landschapspark: recreatief routenetwerk ontwikkelen;
- 9 kwaliteitsverbetering van de natuur (in en om de stad);
- 10 zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en monumenten.

Voor een groot aantal aspecten zijn in het Regionaal Plan doelstellingen en beleidsuitspraken opgenomen, die een toetsingskader vormen voor de goedkeuring van bestemmingsplannen.

Voorliggende ontwikkeling past binnen de kaders van het Regionaal Plan.

3.5 Gemeentelijk kader

3.5.1 Structuurvisie Wijchen

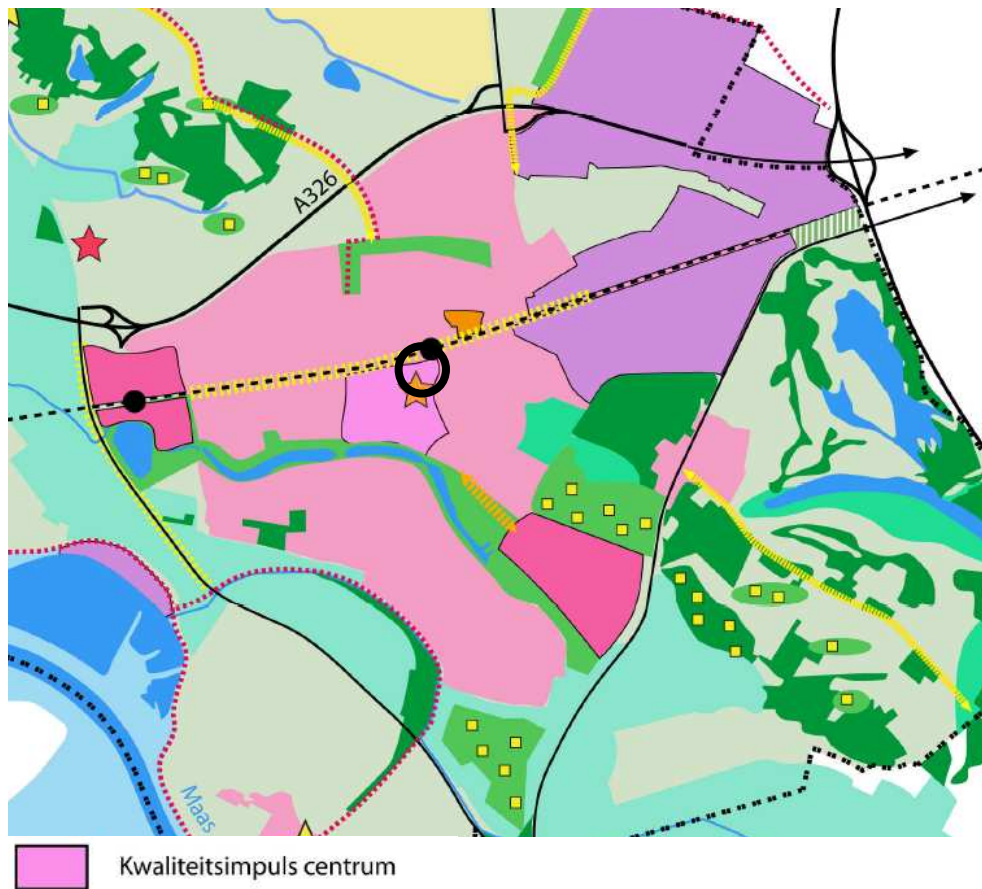
Op 2 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Wijchen de Structuurvisie Wijchen vastgesteld. Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet geeft aan dat de gemeenteraad voor haar gehele grondgebied een of meerdere structuurvisies dienst vast te stellen. De gemeente Wijchen heeft voor het eerste gekozen: één structuurvisie voor de hele gemeente.

Het is niet de bedoeling dat met de structuurvisie nieuw beleid wordt gemaakt. De gemeente heeft in 2007 al een strategische visie vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een 'instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren'. De acht strategische opgaven die in 2007 zijn geformuleerd vormen dan ook de rode draad van de gemeentelijke structuurvisie. Er is dus gekozen voor een structuurvisie, waarbij het bestaande beleid en de aanwezige kwaliteiten als uitgangspunt zijn genomen.

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van 'kwaliteitsimpuls centrum'. Het beleid met betrekking tot wonen is gericht op het afmaken van bestaande binnenstedelijke projecten, zoals Trivium, Strik-Beuningssesteeg, Waalborg, Teersmortelweg en de plannen in de oost-westflank van het centrum. De gemeente streeft naar bundeling van de zakelijke en publiekgerichte dienstverlening in de oost- en westflank van het centrum.

De gemeente Wijchen wil het centrum een extra kwaliteitimpuls geven. Daarnaast is de visie van het kernwinkelgebied gericht op versterking en afronding van de centrale detailhandelstructuur.



Uitsnede kaart structuurvisie Wijchen met aanduiding van het plangebied (bron: Structuurvisie Wijchen, 2009)

3.5.2 Groenstructuurplan Wijchen 2008-2017

Het groenstructuurplan 'Wijchen 2008-2017: (be)leefbaar groen voor de toekomst' is in mei 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. Het plan geeft de actuele groenstructuur op kern- en wijkniveau weer en beschrijft de gewenste ontwikkelingen in de komende tien jaar. Het groenstructuurplan is een beleidsinstrument en formuleert vanuit haar discipline kaders voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, de regulering van grondgebruik en de planvorming bij (her)inrichtingsopgaven en (bouw)projecten.



Hoofdgroenstructuur 2008 met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Wijchen, 2008)

Hoofdgroenstructuur 2008

De hoofdgroenstructuur van Wijchen wordt bepaald door waardevolle groenstructuren. Er staan door het hele centrum waardevolle bomen en boomgroepen verspreid en er zijn lanen verspreid over het centrum. Belangrijke groengebieden binnen de hoofdgroenstructuur zijn het groengebied rondom Kasteel Wijchen, de heuvel van de Wijchense Molen en het Wijchens Meer. De waardevolle bomenlanen van de Kasteellaan en de Mr. Van Coothlaan verwijzen naar oude wegen vanuit de centrumplaats richting de agrarische kernen van het buitengebied.



Hoofdgroenstructuur 2018 met aanduiding van het plangebied (Bron: gemeente Wijchen, 2008)

Groenvisie

Een aaneengeschakelde hoofdgroenstructuur met waardevolle bomen, boomgroepen en laanstructuren tussen de verschillende cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle elementen.

De hoofdgroenstructuur van het centrum van Wijchen is een aaneenschakeling van bijzondere en waardevolle elementen, zonder een duidelijke onderlinge samenhang. Om het functioneren, de beleving en het gebruik van het groen in het centrum te versterken wordt de onderlinge samenhang van de groenstructuur verbeterd.

Ook de relatie van de groenstructuur met de rest van Wijchen wordt versterkt. Hiervoor worden er een aantal groenstructuren ontwikkeld of geoptimaliseerd. De entrees naar het centrum worden representatief en herkenbaar ingericht. De beleving en het gebruik van de bijzondere groengebieden, onder andere het Kasteelpark en de Molenberg, worden verbeterd voor wandelaars en overige recreatieve gebruikers.

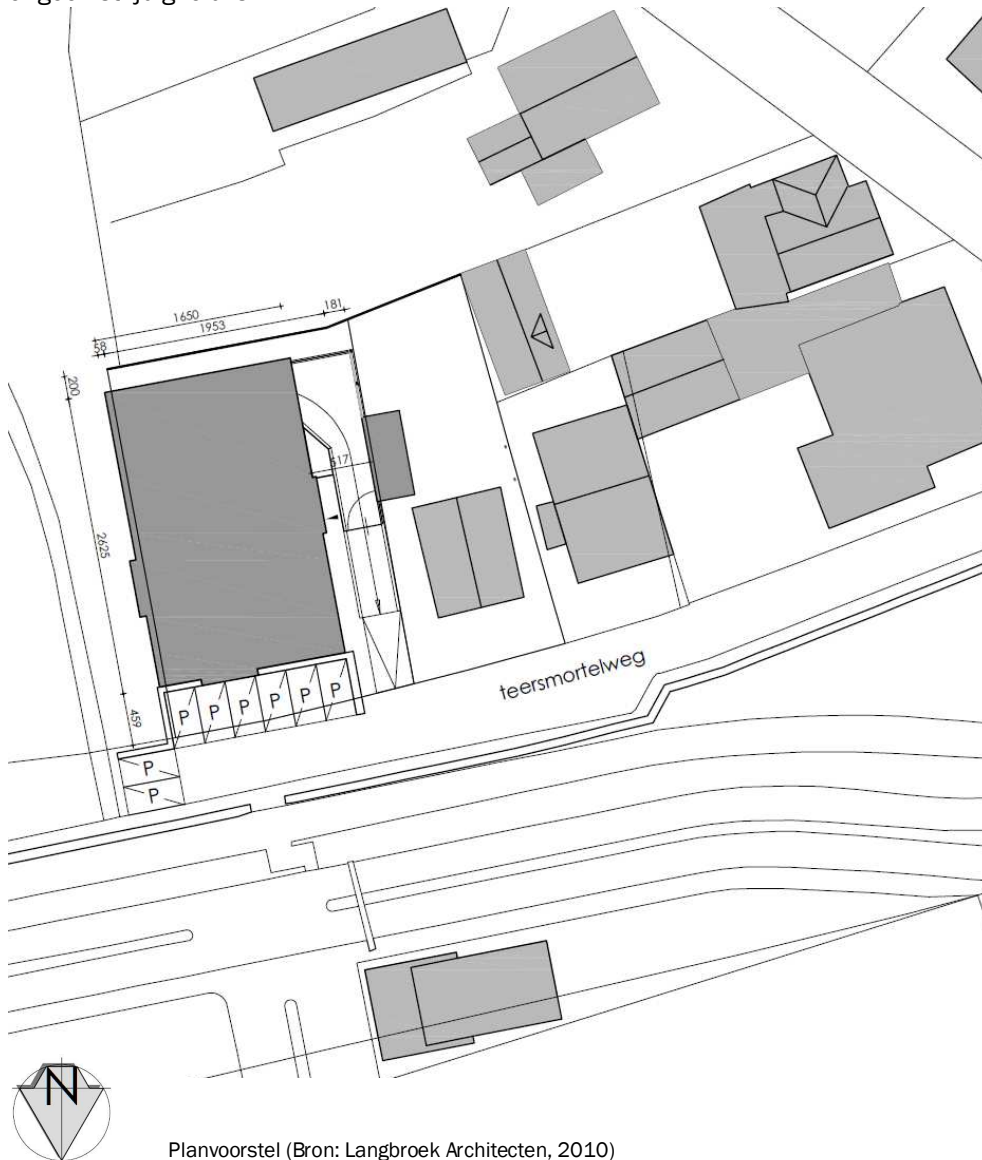
Plangebied en omgeving

De Molenberg en omgeving, ten oosten van het plangebied, is in het groenstructuurplan aangemerkt als primaire groenstructuur. De noordelijk gelegen Stationslaan en de oostelijk gelegen Bronckhorstlaan zijn aangemerkt als primaire hoofdbomenstructuur. Voor het plangebied en omgeving is er geen verandering tussen de bestaande situatie en de toekomstvisie.

3.5.3 Voorbereidingsbesluit omgeving kasteel

Ter plaatse van het plangebied geldt het voorbereidingsbesluit omgeving kasteel. Het college is voornemens het kasteel met het daaromheen gelegen terrein, de molen en omgeving en de Kasteellaan vanaf villa Sterrebosch tot aan de Ringlaan aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. Ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht dient een bestemmingsplan vast te worden gesteld. De herziening van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen wordt voorbereid voor het gebied.

De voorbereidingsbescherming kan met het projectbesluit worden doorbroken omdat er geen strijdigheid is.



Planvoorstel (Bron: Langbroek Architecten, 2010)

4 Planbeschrijving

4.1 Ruimtelijke structuur

Het projectvoorstel voorziet in de oprichting van een 3-laags complex met zes appartementen op de verdiepingen en commerciële ruimten op de begane grond. In de commerciële ruimten op de begane grond komt advocatenkantoor 'Jansen en Van Gaal'. Het complex heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van circa 9,5 meter. De bouwhoogte van het complex ligt op één lijn met het niveau van de Molenberg. Het complex heeft een breedte van 16,5 meter en een diepte van 26,5 meter.

Onder het appartementcomplex komt een kelder met daarin 10 parkeerplaatsen en bergingen. De kelder is te bereiken via een hellingbaan vanaf de Teersmortelweg. Aan de Teersmortelweg komen nog eens 6 parkeerplaatsen binnen het plangebied.

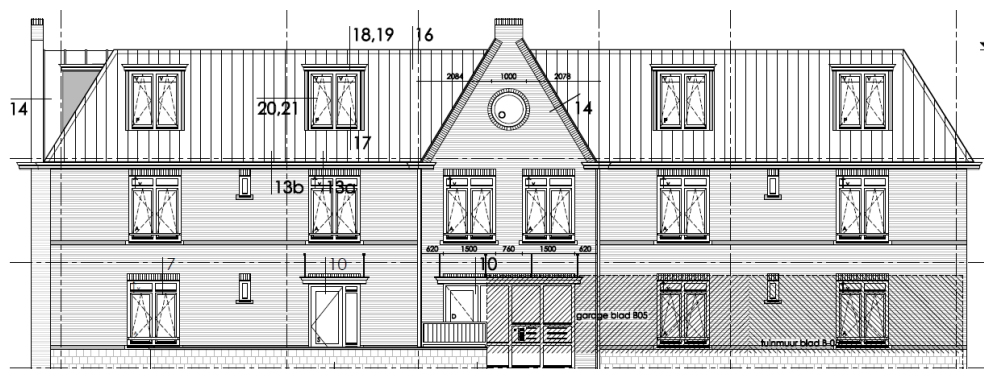
Het complex oriënteert zich vooral op de Teersmortelweg en op de Molenberg met de Oude Molen. De entree bevindt zich in de rechterzijgevel, daar waar ook de hellingbaan naar de parkeergarage zich bevindt. Deze gevel is redelijk open. De achtergevel is bijna geheel gesloten. De gevelopeningen zijn in alle gevels gelijk, behalve in de achtergevel. Aan de Molenbergzijde bevinden zich balkons. De architectuur heeft een historisch karakter.



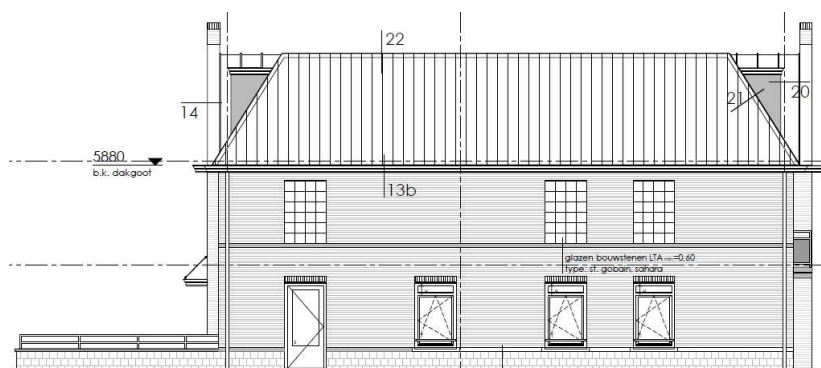
Voorgevel aan de Teersmortelweg (Bron: Langbroek Architecten, 2010)



Linkerzijgevel Molenbergzijde (Bron: Langbroek Architecten, 2010)



Rechterzijgevel: entree (Bron: Langbroek Architecten, 2010)



Achtergevel (Bron: Langbroek Architecten, 2010)

4.2 Functionele structuur

4.2.1 Bebouwing

Het plangebied wordt gebruikt ten behoeve van wonen en commerciële voorzieningen en sluit aan bij de omgeving.

4.2.2 Wegenstructuur

De parkeerkelder is te bereiken via een hellingbaan vanaf de Teersmortelweg. De Teersmortelweg gaat over in de Herenstraat, vanwaar de Stationslaan en het centrum bereikt kunnen worden. Door de geringe omvang van het aantal te bouwen woningen wordt geen negatieve bijdrage aan de verkeersproblematiek verwacht.

4.2.3 Parkeren

Het projectvoorstel voorziet, naast 10 parkeerplaatsen in de kelder, ook in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Teersmortelweg. Tevens zijn er 2 parkeerplaatsen op openbaar terrein voorzien aan de Teersmortelweg, buiten het plangebied. In totaal voorziet het plan in 16 parkeerplaatsen op eigen terrein binnen het plangebied.

Voor de beoogde appartementen zijn 10 parkeerplaatsen voorzien in de kelder van het complex. Voor de commerciële ruimte zijn 6 parkeerplaatsen binnen het plangebied voorzien aan de Teersmortelweg. Tevens kan er gebruik gemaakt worden van de twee parkeerplaatsen op openbaar terrein aan de Teersmortelweg, buiten het plangebied. Het is niet te verwachten dat er in de omgeving hinder zal optreden als gevolg van het parkeren.

4.2.4 Groenstructuur

In het plangebied is geen groen voorzien. Door de bouw van het complex verdwijnen enkele bomen en er komt een grotere bouwmassa terug dan de huidige dansschool.

De Molenberg en omgeving, ten oosten van het plangebied, is in het groenstructuurplan van Wijchen aangemerkt als primaire groenstructuur en is een waardevol element voor Wijchen. Hier verandert niets aan.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Regelgeving en bevoegdheid

Het plangebied hoort tot het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. In de water-toets van dit waterschap wordt aandacht besteed aan vier thema's:

- 1 Waterneutraal inrichten.
- 2 Schoon inrichten.
- 3 Veilig inrichten.
- 4 Bijzondere wateren en voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling zal aan de hand van deze vier thema's van de water-toets verder worden belicht. Daarbij wordt tevens ingegaan op de thema's die in het gemeentelijk waterbeleid aan bod komen. Het betreft de thema's:

- Veiligheid en volksgezondheid.
- Afkoppeling en waterberging.
- Waterkwaliteit.
- Drinkwaterbesparing.
- Natte natuur.
- Beleving (onder andere cultuurhistorisch en landschappelijk).

1 Waterneutraal inrichten

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Wijchen. Het terrein is thans vrijwel geheel verhard. In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De bodem van het plangebied bestaat uit zand met een grondwatertrap VII, de hoogste grondwaterstand is 80 - 140 cm beneden maaiveld.

Geplande verandering

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van de huidige dansschool en het oprichten van een complex met 6 appartementen en commerciële ruimten. Onder het complex zal een parkeergarage worden gesitueerd. In onderstaande tabel is de verandering van de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied weergegeven.

	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	170	440
Verhard terrein	520	260
<i>Totaal verhard terrein</i>	<i>690</i>	<i>700</i>
Totaal onverhard terrein	60	50
Totaal	750	750

Conform gemeentelijk beleid met betrekking tot het thema 'afkoppeling en waterberging', dient binnen het plangebied een hoeveelheid regenwater geborgen te kunnen worden bij een neerslaggebeurtenis van eens in de 2 jaar ($T=2$).¹ Voor deze maat geldt een inhoud van de bergingsvoorziening van 19,8 mm per m² verhard oppervlak. Bij een totaal verhard oppervlak van 700 m² in de nieuwe situatie, betekent dit dat $19,8 \times 700 = 13.860$ liter hemelwater tijdelijk geborgen dient te worden. Dit is een maximum inhoud, aangezien het oppervlak aan onverhard terrein ook (beperkt) hemelwater kan opvangen.

In een later stadium zal de doorlaatbaarheid van de grond worden bepaald, zodat een exacte inhoud van de bergingsvoorziening kan worden berekend. Tevens kan dan worden bepaald op welke wijze zal moeten worden geïnfiltreerd.

2 Schoon inrichten

Het waterschap streeft naar een goede waterkwaliteit in haar beheersgebied. Vuil water dient apart van het schone (hemel)water te worden afgevoerd. Bij realisatie van het complex wordt daarom het afvalwater, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Bij de bouwactiviteiten wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen. Daarmee wordt voldaan aan eisen die gerelateerd zijn aan het gemeentelijk thema's 'waterkwaliteit' en '(drink)waterbesparing'.

3 Veilig inrichten

Het veilig inrichten heeft betrekking op het beheer en onderhoud van waterkeringen en de aanleg van veilige oevers in stedelijk gebied. Het initiatief heeft geen negatief effect op bestaande waterkeringen. Evenmin wordt in het plangebied oppervlaktewater aangelegd. Derhalve is het thema 'veiligheid en volksgezondheid' in dit geval niet relevant.

¹ Het gemeentelijk beleid wijkt af van het waterschapsbeleid, dat compenserende maatregelen verplicht stelt bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²

3 Bijzondere wateren en voorzieningen

Het initiatief is niet gelegen bij (geplande) bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen. Er is geen sprake van oppervlaktewater met een landschappelijke of cultuurhistorische waarde. Het thema 'beleving' uit het gemeentelijke waterbeleid is derhalve voor onderhavig plan niet relevant. Daar voor natuurvriendelijke oevers of natuurontwikkelingsprojecten geen plaats is binnen het plangebied, is het thema 'natte natuur' evenmin relevant.

Conclusie

Op grond van gemeentelijk beleid dient hemelwater in de toekomstige situatie bij een neerslaggebeurtenis van eens in de 2 jaar (tijdelijk) geborgen te worden in het plangebied. De maximum inhoud van de bergingsvoorziening bedraagt 13.860 m³. De voorziening wordt binnen het plangebied gerealiseerd. De exacte inhoud en wijze van berging wordt in een later stadium bepaald.

Vuil water wordt, gescheiden van het schone hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Met inachtneming van genoemde uitgangspunten voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de voorwaarden, wat betreft waterneutraal, schoon en veilig inrichten, van Waterschap Rivierenland.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Ook is overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets. Onderhavig plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan waterschap Rivierenland. De opmerkingen van het waterschap zijn in bovenstaande waterparagraaf verwerkt.

5.2 Bodem

In augustus en september 2007 heeft Inventerra een verkennend en nader bodemonderzoek verricht op de planlocatie aan de Teersmortelweg 8 – 14 te Wijchen (rapportnummer 07-2086-R01MVD, 5 oktober 2007). Dit onderzoek is als separate bijlage bij onderhavig projectbesluit gevoegd. Op basis van de historische informatie werd uitgegaan van een onverdachte locatie.

Conclusies verkennend bodemonderzoek

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat:

- de zintuiglijk onverdachte bovengrond (0 - 0,5 m-mv) ter plaatse van Teersmortel 8 licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood, zink en minerale olie;
- de zintuiglijk onverdachte bovengrond (0,07 - 0,5 m-mv) ter plaatse van Teersmortel 14 licht verontreinigd is met PAK en minerale olie;
- de zintuiglijk (licht puinhoudende) verdachte bovengrond (0,2 - 0,8 m-mv) ter plaatse van Teersmortel 14 (boring 101 en 103) licht verontreinigd is met lood, zink en minerale olie en matig verontreinigd met PAK. Voor EOX wordt de triggerwaarde overschreden.

Na uitsplitsing van dit mengmonster en heranalyse op PAK en EOX blijkt dat de grond matig (boring 101) tot sterk (boring 103) verontreinigd is met PAK; voor EOX worden lichte (boring 101) tot ruimte (boring 103) overschrijdingen van de triggerwaarde aangetoond;

- de zintuiglijk onverdachte ondergrond (0,5 – 1,3 m-mv) van de gehele onderzoekslocatie licht verontreinigd is met minerale olie en PAK;
- het grondwater niet verontreinigd is ten aanzien van de onderzochte parameters.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de gestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ verworpen dient te worden in verband met de verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, EOX en minerale olie in de grond. Er is daarom nader onderzoek verricht.

Conclusies nader bodemonderzoek

Er is een nader onderzoek ter vaststelling van de ernst en de omvang van de PAK- en EOX-verontreiniging. Hiertoe zijn rondom de boringen 101 en 103 7 boringen verricht tot een diepte van maximaal 1,5 m-mv ter horizontale en verticale afperking van de PAK- en EOX-verontreiniging.

Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat:

- De analytisch verdachte bodemlaag waarin tijdens het verkennend bodemonderzoek een ruime overschrijding van de triggerwaarde voor EOX is aangetoond niet is verontreinigd met de afzonderlijke OCB's/PCB's.
- De matig tot sterk met PAK-verontreinigde grond beperkt blijft tot de boringen 101 en 103 en betreft 2 aparte spots. Rondom deze boringen en verticaal gezien is de grond niet of slechts licht verontreinigd met PAK. Enkel ter plaatse van boring 101 van het verkennend bodemonderzoek is de verontreiniging verticaal niet afgeperkt, vanwege kabels en leidingen. De totale omvang van de matige tot sterke PAK-verontreiniging in de grond wordt geraamd op ongeveer 15 m³ (5m x 5m x 0,3m x 2 (in verband met 2 spots)). Er is vooralsnog geen sprake van verwachting minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd (>interventiewaarden) met PAK.

Aanbevelingen

De resultaten van het verrichtte onderzoek ten aanzien van de EOX-verontreiniging leiden niet tot nadere maatregelen of tot nader onderzoek.

Het verrichtte onderzoek naar de PAK-verontreiniging buiten het pand is voldoende uitgevoerd. Aanbevolen wordt, nadat het pand gesloopt is, ter plaatse van het pand aanvullend bodemonderzoek te verrichten, zodat daarmee de PAK-verontreiniging geheel in kaart wordt gebracht.

Indien grond vrijkomt van de locatie als gevolg van bouwwerkzaamheden, dient er circa 15 m³ matig tot sterk met PAK verontreinigde grond apart afgevoerd moet worden naar een erkend verwerker.

Aan het hergebruik van eventueel vrijkomende grond bij graafwerkzaamheden worden beperkingen gesteld in verband met de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. Vrijkomende grond dient conform het Bouwstoffenbesluit (AP04) gekeurd te worden. Voorgesteld wordt om in overleg met de gemeente een gesloten grondbalans te hanteren, waarbij vrijkomende grond, indien gewenst, op het eigen terrein toegepast gaat worden.

Asbestinventarisatie

Tevens is er door Aquatest een volledige asbestinventarisatie gedaan van de dansschool aan de Teersmortelweg 14 gedaan (rapportnummer AS-3192, 20 augustus 2007). Dit rapport is als separate bijlage bij onderhavig projectbesluit gevoegd. Er zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen tijdens de inventarisatie.

Plan van aanpak PAK-verontreiniging

Voor de PAK-verontreiniging ter plaatse van de dansschool is een plan van aanpak opgesteld door Inventerra (d.d. februari 2011). Dit rapport is als separate bijlage bij onderhavig projectbesluit gevoegd. Bij de graafwerkzaamheden voor de aanleg van de parkeerkelder zal ook de met PAK verontreinigde grond ontgraven worden. Het plan van aanpak beschrijft hoe wordt omgegaan met de vrijkomende (verontreinigde) grond.

5.3 Geluid

5.3.1 Akoestisch onderzoek

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf zijn bestemd. In voorliggend projectbesluit is sprake de mogelijkheid om woningen met commerciële ruimte op de begane grond te realiseren. De woningen (appartementen) worden gerealiseerd in de zone van de Stationslaan en de spoorlijn Oss-Nijmegen. De onderzoekszone van zowel de Stationslaan als de Spoorlijn is 200 meter. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone. Omdat in het kader van de Wet ruimtelijke ordening aangetoond dient te worden dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening, is de Bronckhorstlaan in het onderzoek opgenomen. Vanwege het voorgaande is een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek is als separate bijlage bij onderhavig projectbesluit gevoegd.

Het onderzoek heeft tot doel de geluidsbelasting op de in de onderzoekszone van de genoemde wegen en spoorweg te projecteren geluidsgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) en het Besluit geluidhinder zijn gesteld. Daarnaast is rekening gehouden met de Kadernota Geluid van de gemeente Wijchen. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wegverkeer en 55 dB railverkeer. Indien, na afweging van maatregelen, niet voldaan wordt aan de grenswaarde is het in bepaalde gevallen mogelijk om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde te doen.

Daarbij dient, conform de Wet geluidhinder en de Kadernota Geluid overwogen te worden of geluidbeperkende maatregelen te realiseren zijn waarbij eerst maatregelen aan de bron en vervolgens maatregelen in het overdrachtsgebied worden afgewogen. Indien deze maatregelen niet doelmatig of haalbaar zijn, kunnen maatregelen aan de gevel worden benoemd. De maximaal mogelijke te verzoeken hogere waarde is 63 dB vanwege wegverkeer en 68 dB vanwege railverkeer.

Vanwege de Stationslaan en de spoorlijn voldoen de 6 appartementen niet aan de grenswaarde.

Maatregelen aan de spoorlijn zoals het verminderen van intensiteiten en het aanbrengen van raildempers zijn onderdeel van het beleid van ProRail. Vanwege de bouw van de woningen zullen deze maatregelen niet worden gerealiseerd.

Bronmaatregelen aan de weg zijn niet doelmatig. Maatregelen zoals het verminderen van intensiteiten is, vanwege de relatie met de overige wegen, niet haalbaar.

Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals schermen zijn verkeerstechnisch, stedenbouwkundig en financieel niet haalbaar, doelmatig en wenselijk. Afstandvergroting is geen optie omdat het gehele perceel bebouwd wordt.

Voor de woningen welke niet aan de grenswaarde voldoen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde van maximaal 58 dB vanwege wegverkeer en 64 dB vanwege railverkeer verzocht.

Er is sprake van het opvullen van een open plek ter verbetering van de stedenbouwkundige structuur.

De woning met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB vanwege wegverkeer heeft een geluidsluwe gevel c.q. buitenruimte.

Voor de woningen die niet aan de grenswaarde voldoen zal, middels een berekening geluidwering gevels, aangetoond moeten worden dat met bepaalde materialen in de gevelconstructie, aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit, wordt voldaan.

Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone blijkt dat er, vanwege het akoestisch niveau, sprake is van een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2 Gemeentelijk geluids- en hogere waardenbeleid

Gemeentelijk geluidsbeleid

In de 'kadernota geluid' (2008) wordt het beleid verwoord, dat het gemeentebestuur wil uitvoeren op het gebied van omgevingslawaai. Voor een belangrijk deel is dit een voortzetting van het huidige beleid. Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden.

De belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

- Bij nieuwbouw van woningen wordt uitgegaan van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden voor weg- en railverkeerslawaai en 50 dB(A) L_{tm} voor industrielawaai. Hiermee wordt gestreefd naar een optimale leefomgevingskwaliteit

- Nieuwe woningen mogen geen belemmering vormen voor bestaande activiteiten zoals bedrijvigheid.
- Wijchen wil een hoge geluidkwaliteit handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven, maar wel zorgvuldig ingepast, zodat de hoge woon- en leefkwaliteit ook dan gewaarborgd blijft. Door een zorgvuldige inpassing moeten ook nieuwe activiteiten onder voorwaarden kunnen worden toegestaan. Toepassing van een hoger geluidsniveau dan het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden.

Gemeentelijk hogere waarden beleid

De gemeente Wijchen heeft de 'notitie Hogere Waarden' (2007) opgesteld dat geldt als beleid voor een uniforme beoordeling én motivering van de verzoeken hogere grenswaarden. De hoofdlijnen van het hogere waarde beleid zijn:

- a Behoud van het heersende geluidsniveau (conserverende werking) en terughoudend in het verlenen van een Hogere waarde.
- b Een hogere waarde procedure kan worden gestart indien op basis van akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting niet verlaagd kan worden tot de voorkeurswaarde door:
 - 1 het treffen van bronmaatregelen
 - 2 een efficiënte ruimtelijke ordening;
 - 3 het treffen van overdrachtsmaatregelen;
 - 4 het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger.
- c Voor vervangende nieuwbouw gelden de volgende aanvullende eisen:
 - 1 Geluidsluwe gevel:

Bij een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarden maar lager dan de voorkeursgrenswaarde + 5dB dient de woning ten minste één gevel met een lager (luw) geluidsniveau te hebben. Het geluidsniveau op deze luwe gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde voor elk van te onderscheiden geluidsbronnen.
 - 2 Woningindeling:

Bij een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde + 5 dB gelden de eisen onder 1], en de volgende aanvullende woningindelingseisen:

 - Verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk aan de geluidsluwe zijde liggen.
 - Ten minste één slaapkamer moet aan de geluidsluwe zijde liggen.
 - 3 Buitenruimte:

Hier worden geen eisen aan gesteld.

De gemeente Wijchen wil het gebruik van dove gevels zoveel mogelijk beperken. Daar waar bronmaatregelen, maatregelen in de overdracht of geluidsisolerende maatregelen niet mogelijk zijn, mag als uiterste maatregel een dove gevel worden toegepast, in combinatie met tenminste één geluidsluwe gevel.

In paragraaf 5.3.1 en in het akoestisch onderzoek is het hogere waarden verzoek gemotiveerd.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekende mate' zijn opgenomen, kan in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiervoor is een nadere toetsing noodzakelijk.

Toetsing initiatief

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisering van een gebouw met commerciële ruimten op de begane grond en zes appartementen op de verdiepingen. Het bouwplan biedt ruimte aan maximaal 500 m² aan commerciële ruimten. Detailhandel is niet toegestaan. Ten tijde van het opstellen van de berekening was het nog niet duidelijk wat de exacte invulling van de commerciële ruimte zou worden.

Voor de berekening is uitgegaan van een kantoor, een dienstverlenend bedrijf of een maatschappelijke voorziening (bijvoorbeeld een huisartsen- of fysiotherapiepraktijk). Inmiddels is bekend dat er een advocatenkantoor komt.

De drempel van 1.500 woningen die is vastgelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt bij lange na niet gehaald. Omdat naast woningen ook commerciële ruimten worden gerealiseerd, valt de ontwikkeling echter niet onder een categorie die zonder meer als 'niet in betekenende mate' kan worden aangemerkt. Voor dergelijke gevallen is door het ministerie van VROM, in samenwerking met InfoMil, een reken-tool ontwikkeld.

Met deze rekentool kan op een eenvoudige manier worden berekend of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer benodigd. Voor alle overige invoergegevens (waaronder het wegtype, de bestaande verkeersintensiteit en de bomenfactor) wordt in de rekentool uitgegaan van een 'worst-case-scenario'.

Op basis van CROW-publicaties 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' en 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' kan worden bepaald hoe groot de extra verkeersgeneratie ten gevolge van een nieuw initiatief is. Uit deze publicaties blijkt dat voor een woning in een groen-stedelijk woonmilieu kan worden uitgegaan van 6,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In totaal gaat het derhalve om $6 \times 6,4 =$ circa 40 motorvoertuigbewegingen/etmaal.

Het is nog niet bekend welke functies in de commerciële ruimten zullen worden gevestigd. Volgens de genoemde CROW-publicaties kan de verkeersgeneratie, afhankelijk van de functie, variëren van circa 10 tot circa 90 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo.

In onderstaande tabel is voor een aantal mogelijke functies de verkeersgeneratie opgenomen, uitgaande van een locatie in de 'rest bebouwde kom':

Functie	verkeersgeneratie per 100 m² bvo (mvt/etmaal)
consultatiebureau	10,4
huisarts	22,7
fysiotherapiepraktijk	40
gezondheidscentrum	23,1
apotheek	91
kinderdagverblijf	32,7
kantoor met baliefunctie (voorstad/snelweglocatie)	17

Uitgaande van een worst-case-scenario (verkeersgeneratie van een apotheek van 500 m²) bedraagt de verkeersgeneratie van de commerciële ruimten circa 455 motorvoertuigbewegingen/etmaal. De totale verkeersgeneratie van de onderhavige ontwikkeling bedraagt daardoor maximaal circa 500 motorvoertuigbewegingen/etmaal. Het aandeel vrachtverkeer is, gezien de functies in het plangebied, zeer beperkt.

Wanneer in de rekentool het aantal van 500 mvt/etmaal wordt ingevoerd met een aandeel vrachtverkeer van 1%, blijkt dat de toenames van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ruim onder de norm van 3% van de grenswaarde blijven².

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		500
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,48
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er wordt derhalve voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In en in de omgeving van het plangebied komt geen hinderlijke bedrijvigheid voor die een belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

² voor zowel NO₂ als PM₁₀ bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³. Een initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties NO₂ en PM₁₀ minder dan 3% van de grenswaarde, oftewel minder dan 1,2 µg/m³ bedraagt.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het initiatief ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

5.7 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Quickscan flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven. Dit onderzoek is als separate bijlage bij onderhavig projectbesluit gevoegd.

Aanleiding voor dit verkennend onderzoek (quickscan) vormt de voorgenomen realisatie van zes appartementen met commerciële ruimte aan de Teersmortelweg te Wijchen. Het plangebied bestaat uit een voormalig dansschoolgebouw met verharding (parkeerplaatsen). Aangrenzend aan het perceel ligt een strak gemaaide weide, omgeven door een haag met een molen.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige gebouw en de realisatie van een complex, bestaande uit zes appartementen, commerciële ruimten op de begane grond, een kelder met tien parkeerplaatsen en bergingen. Aan de Teersmortelweg komen nog eens zes parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Beschermde gebieden

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens zijn in het ontwikkelingsgebied slechts enkele beschermde soorten te verwachten. Dit betreft vogels en vleermuizen.

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van bomen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hollen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie zijn echter geen grote bomen (diameter borsthoogte > 0,3 meter) aangetroffen met (voor vleermuizen geschikte) gaten, hollen of scheuren.

Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering of op zolders. Het te slopen dansschoolgebouw bestaat deels uit een plat dak. De rest van het pand bestaat uit een dak met dakpannen, ideaal voor vleermuizen. Daarnaast is het gebouw opgetrokken uit spouwmuren met verluchtingsgaten, waar vleermuizen zouden kunnen in- en uitvliegen. Spouwmuren kunnen tevens worden gebruikt door kraamkolonies. Daarnaast bevindt zich boven de ingang van het gebouw een houten betimmering waar vleermuizen zich achter kunnen ophouden. Gezien de aard van de bebouwing, de groene, parkachtige omgeving van het plangebied, wordt aanbevolen een aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de te verwijderen bebouwing uit te voeren.

Conclusie

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd. Dit geldt voor vele spechten- en uilensoorten en in bomen broedende roofvogels. Het plangebied zelf wordt niet geschikt geacht als (permanente) verblijfplaats voor deze soorten.

Het te slopen dansschoolgebouw heeft spouwmuren, dakpannen, houten betimmering waarachter zich vleermuizen zouden kunnen ophouden. Er dient derhalve nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te verwijderen bebouwing te worden uitgevoerd.

Indien er geen vleermuizen in de bebouwing worden geconstateerd, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en Faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

5.8.2 Vleermuizenonderzoek

Door ecologisch Adviesbureau Cools is een vleermuizenonderzoek uitgevoerd (d.d. november 2010). Dit onderzoek is als separate bijlage bij onderhavig projectbesluit gevoegd.

Conform het protocol voor vleermuisinventarisaties is het plangebied zesmaal bezocht in de periode februari tot en met september 2010. Op de zolderruimte boven de dansruimte verbleef in de zomer wellicht een dag dan wel een gedeelte van een nacht één exemplaar van de laatvlieger. Van een vaste verblijfplaats zoals bedoeld in de Flora- en faunawet is echter geen sprake.

Buiten het gebouw wordt het plangebied door de gewone dwergvleermuis en laatvlieger uitsluitend gebruikt als foerageergebied. In de Flora- en faunawet staat aangegeven dat: 'het aantasten van foerageerplaatsen is alleen ontheffingsplichtig indien zij van groot belang zijn voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de betreffende soort, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn'. Gezien het (zeer) gering aantal exemplaren dat tijdens de bezoeken is waargenomen kan het plangebied niet worden aangemerkt als een belangrijk foerageergebied. Daarnaast zijn in de directe omgeving nog voldoende alternatieve foerageergebieden aanwezig, waardoor op lokaal niveau er geen negatieve effecten zullen zijn voor de foeragerende vleermuizen.

Uitgaande van het vleermuizenonderzoek in 2010 is voor de geplande activiteiten in relatie met de herinrichting van het plangebied de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

Door BAAC is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) uitgevoerd (d.d. januari 2011). Dit onderzoek is als separate bijlage bij onderhavig projectbesluit gevoegd. Hierna volgen de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek.

Conclusie

Voor het plangebied gold er een hoge archeologische verwachting op het aantreffen van resten uit de ijzertijd, vroeg-Romeinse tijd, midden Romeinse tijd en laat Romeinse tijd tot de vroege middeleeuwen.

Binnen het plangebied zijn er akkereerdgronden aangetroffen. De samenstelling van het bodemprofiel in boring 1, 3 en 4, en de vondst van archeologische indicatoren tot in de C-horizont geeft aan dat de bodem verstoord is. In deze verstoringen zijn op verschillende diepten (van mv. tot 150cm –mv.) archeologische indicatoren aangetroffen met een ouderdom van de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Doordat het bodemprofielen van boring 1, 3 en 4 in het plangebied verstoord zijn tot een diepte van 150 cm –mv is het niet plausibel dat er archeologische resten in situ aangetroffen kunnen worden.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek wordt geadviseerd dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemverstorende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

5.10 Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van De Oude Molen. De nokhoogte van het complex ligt ongeveer gelijk aan het niveau van de molenbelt. Er is derhalve geen sprake van een beperking van de windvang van deze historische molen.

6 Financiële haalbaarheid

Het beoogde project is een particulier initiatief. Hilva Vastgoed b.v. en de gemeente sluiten een anterieure overeenkomst af dan wel maken een exploitatieplan betreffende de exploitatie van de grond en de bouw van de woningen. De afspraken die hierin staan, zullen inzicht geven in de kosten die de gemeente maakt en hoe die verhaald worden op de initiatiefnemer. Deze overeenkomst dient voor vaststelling van het projectbesluit te zijn gesloten.

7 Procedures

Voor voorliggend project is de gemeente Wijchen voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

In het kader van het projectbesluit vindt vooroverleg plaats met de betrokken instanties, zoals het waterschap en de provincie.

Op de voorbereiding van het projectbesluit wordt van het ontwerp, met de hierbij behorende stukken, kennis gegeven in de Staatscourant en via internet. Gelijktijdig wordt deze kennisgeving toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het besluit in het geding zijn, aan het waterschapsbestuur en aan besturen van gemeenten die belang hebben bij het besluit.

Door eenieder kunnen zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent vaststelling van het projectbesluit.

Na de vaststelling wordt het projectbesluit bekend gemaakt. Ter kennisgeving wordt het besluit tot vaststelling van het projectbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, via internet en toegezonden aan de in een eerder stadium betrokken instanties.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Gelderland (2010). *Ruimtelijke Verordening Gelderland*
- Provincie Gelderland (2006). *Regionaal plan voor de stadsregio Arnhem Nijmegen*
- Gemeente Wijchen (2009). *Structuurvisie Wijchen*
- Gemeente Wijchen (2008). *Groenstructuurplan Wijchen 2008-2018*
- Gemeente Wijchen (1994). *Bestemmingsplan 'Centrum Wijchen'*
- Topografische Dienst (2004). *Topografische Atlas Gelderland*
- Uitgeverij Nieuwland (2005). *Grote Historische topografische Atlas Gelderland 1:25.000*

8.2 Websites

- www.maps.google.com, 2009
- www.gelderland.nl/risicokaart, 2009