

■ Gemeente Wijchen

■ Bestemmingsplan 'Huurlingsedam, Fase 2'

■ Vast te stellen



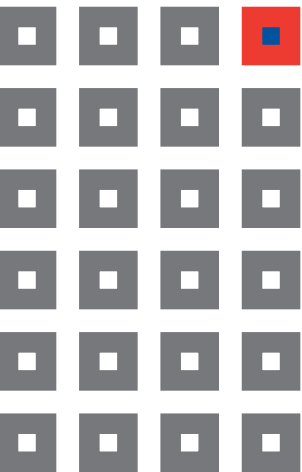
6 juni 2017



Gemeente Wijchen

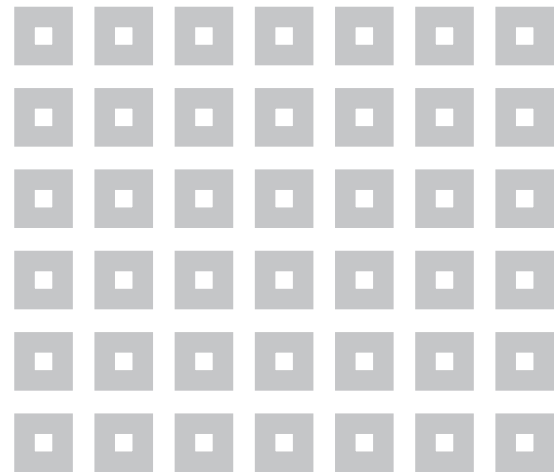
## Bestemmingsplan 'Huurlingsedam, Fase 2'

Vast te stellen



Inhoud:

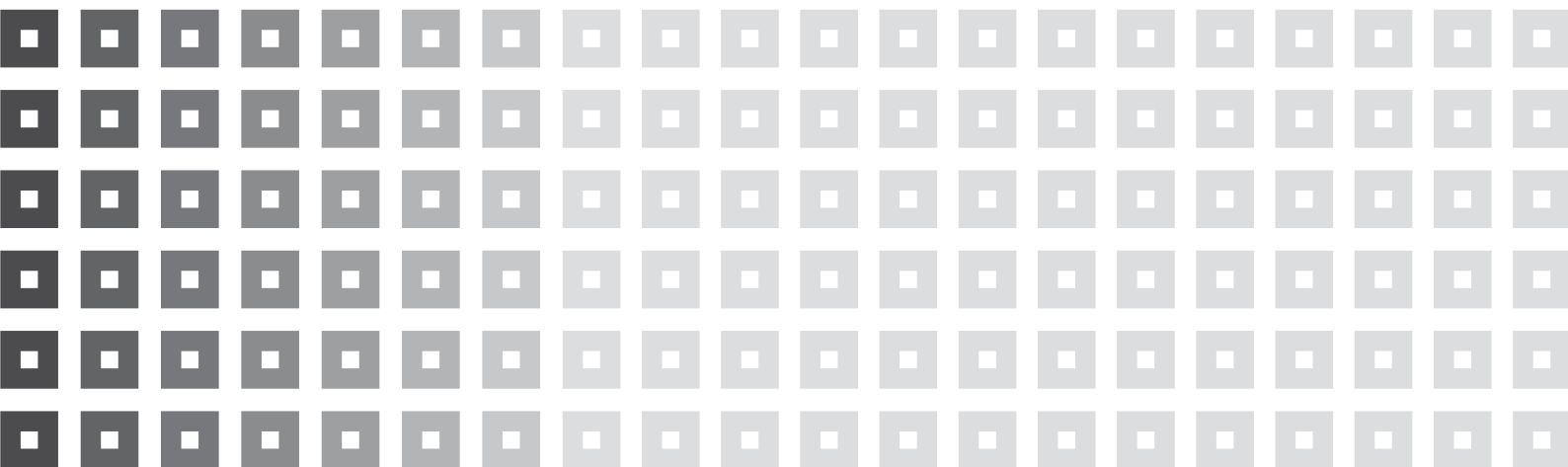
- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 878.423.02  
datum: 6 juni 2017  
bestand: J:\878\423\02\3.Projectresultaat

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam







## **Inhoudsopgave van de toelichting**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel van het plan	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Voorgaande bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	1
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	3
2.2	Achtergrond	4
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur Huurlingsedam-Noord	6
2.4	Juridische aspecten	18
<b>3</b>	<b>Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting</b>	<b>23</b>
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	25
3.3	Regionaal beleid	28
3.4	Gemeentelijk beleid	28
<b>4</b>	<b>Mobiliteit</b>	<b>33</b>
4.1	Kader	33
4.2	Onderzoek	34
4.3	Conclusie	36
<b>5</b>	<b>Natuur en landschap</b>	<b>37</b>
5.1	Kader	37
5.2	Onderzoek	39
5.3	Conclusie	42
<b>6</b>	<b>Water</b>	<b>43</b>
6.1	Watertoets	43
6.2	Gemeentelijk beleid en waterbeheer	43
6.3	Huidig watersysteem	44
6.4	Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan	45
6.5	Toekomstige situatie	45
6.6	Overleg met waterbeheerder	49
<b>7</b>	<b>Archeologie en cultuurhistorie</b>	<b>51</b>
7.1	Archeologie	51
7.2	Cultuurhistorie	55

<b>8</b>	<b>Milieu</b>	<b>57</b>
8.1	Algemeen	57
8.2	M.e.r.-beoordeling	57
8.3	Bodemkwaliteit	57
8.4	Akoestische aspecten	59
8.5	Luchtkwaliteit	60
8.6	Milieuozonering	62
8.7	Externe veiligheid	66
8.8	Overige belemmeringen	67
8.9	Duurzaamheid	67
<b>9</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>71</b>
9.1	Economische uitvoerbaarheid	71
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71
9.3	Handhavingsaspecten	72
<b>10</b>	<b>Procedure</b>	<b>75</b>
10.1	Vorbereidingsfase	75
10.2	Ontwerpfase	75
10.3	Vaststellingsfase	75

#### **Bijlagen bij de toelichting**

1. Parkeerbalans
2. KuiperCompagnons, diverse kaarten verkeer
3. Tauw bv, Natuurtoets Huurlingsedam Fase 2, projectnummer1223406, Deventer, d.d. 15 december 2014
4. Tauw bv, Stikstofdepositie Huurlingsedam fase 2, projectnummer1227649, gemeente Wijchen, d.d. 30 januari 2015
5. Stichting Das&Boom, Onderzoek naar de compensatiemaatregelen voor de Das in het gebied "Huurlingsedam fase IIa" (gemeente Wijchen), Beek-Ubbergen, juni 2016
6. Sweco Nederland B.V., Watertoetsdocument Huurlingsedam, achtergronddocument Waterparagraaf Huurlingsedam fase 2 te Wijchen, projectnummer 350832, Arnhem, 23 november 2016
7. BAAC, Bewoning op en gebruik van het plangebied tussen neolithicum en nieuwe tijd, inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Wijchen, projectnummer A-14.0147, Deventer, d.d. februari 2015
8. Verhoeven Milieutechniek B.V., Diverse (bodem) onderzoeken, Drie locaties binnen het 'Plangebied Huurlingsedam' te Wijchen, projectnummer B13.5555, Zaltbommel, d.d. 16 januari 2014
9. Verhoeven Milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Huurlingsedam 33 te Wijchen, projectnummer B14.5742, Zaltbommel, d.d. 17 juli 2014
10. Beoordeling bodemkwaliteit bestemmingsplan 2<sup>e</sup> fase, gemeente Wijchen, d.d. 19 december 2014
11. KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Bestemmingsplan Huurlingsedam, Fase 2 (Wijchen), Rotterdam, d.d. 28 juni 2016
12. Hazenberg Archeologie Leiden b.v., Huurlingsedam fase 2; Advies voor bestemmingsplan, Leiden, d.d. 12 oktober 2012
13. Zienswijzenota Huurlingsedam fase 2;



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

De gemeente Wijchen heeft ten zuidoosten van de kern Wijchen de nieuwe woonwijk 'Huurlingsedam' gepland. Deze woonwijk, voortvloeiend uit het Structuurplan Huurlingsedam d.d. 22 juni 2006, voorziet in de bouw van circa 1.100 woningen, verdeeld over meerdere fasen. Nu de eerste fase geheel is afgerond, wil de gemeente Wijchen een juridisch-planologisch kader scheppen voor (een gedeelte van) de tweede fase.

Huurlingsedam, Fase 2 voorziet oorspronkelijk in circa 700 woningen. Omdat een dergelijke ontwikkeling niet past binnen het regionale woningbouwafspraken, is het aantal woningen voorlopig naar beneden bijgesteld. Het huidige woningbouwprogramma 2015-2025 voorziet de bouw van maximaal 231 woningen binnen Huurlingsedam, Fase 2. Het is overigens de bedoeling dat de overige woningen in de toekomst alsnog gerealiseerd worden, momenteel is dit echter niet aan de orde. Het voorliggende bestemmingsplan biedt dan ook uitsluitend het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 231 woningen.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De nieuwe woonwijk Huurlingsedam is geprojecteerd ten zuidoosten van de kern Wijchen en ten noordoosten van de wijk Kerkeveld. Het plangebied van het bestemmingsplan "Huurlingsedam, Fase 2" wordt globaal begrensd door:

- Diverse agrarische percelen in het noorden;
- de Marskramer en het agrarisch bedrijf aan Huurlingsedam 33 in het oosten;
- de weg Huurlingsedam en de reeds gerealiseerde delen van Huurlingsedam, fase 1 in het zuidwesten; en
- de Zuiderdreef in het noordwesten.

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

## 1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Ter plaatse van het voorliggende plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 26 maart 1998 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen en op 10 november 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan "Huurlingsedam, Fase 2" vervangt het voorgenoemde bestemmingsplan.

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast deze inleiding uit een planbeschrijving (hoofdstuk 2) en een verantwoording ten aanzien van de aspecten ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (hoofdstuk 3), mobiliteit (hoofdstuk 4), natuur en landschap (hoofdstuk 5), water (hoofdstuk 6), archeologie en cultuurhistorie (hoofdstuk 7) en milieu (hoofdstuk 8). Tenslotte wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond (hoofdstuk 9) en wordt ook ingegaan op de procedure (hoofdstuk 10).



Afbeelding 1.1: globale ligging plangebied

## 2 Planbeschrijving

De voorliggende ontwikkeling is onderdeel van de totale ontwikkeling Huurlingsedam, een nieuwe wijk aan de oostrand van Wijchen, waarvan de eerste fase (ten zuiden van de Huurlingsedam) reeds is gerealiseerd. Het gebied ten noorden van de Huurlingsedam zal gefaseerd ontwikkeld worden. De ontwikkeling van Huurlingsedam, Fase 2 vormt de eerste stap en omvat de bouw van circa 230 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiertoe het juridisch-planologisch kader.

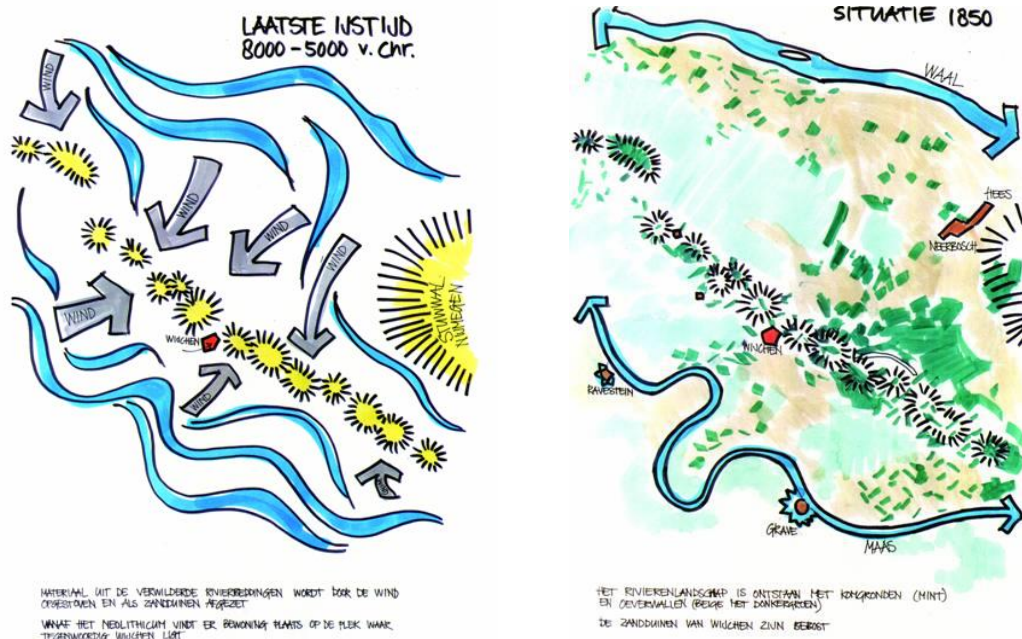
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie - de bestaande situatie in het plangebied - goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie. De eerste paragraaf staat in het teken van de historische ontwikkeling (ontstaansgeschiedenis)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

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

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



Afbeelding 2.1: ontstaansgeschiedenis van Wijchen

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

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

## 2.2 Achtergrond

### *Structuurplan Huurlingsedam 2006*

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

In het structuurplan voor Huurlingsedam wordt een inventarisatie, analyse en concept beschreven van de wijk. Als conclusie is hieruit voortgekomen dat Huurlingsedam een

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

Zoals voornoemd zullen de woningen verspreid worden gerealiseerd over meerdere jaren. De eerste fase van circa 400 woningen is in 2014 afgerond. Begin 2014 is de planvoorbereiding van de tweede fase gestart, waar op (lange) termijn ruimte is voor 700 woningen. Op grond van het meest recente woningbouwprogramma van de gemeente Wijchen is het aantal woningen in fase 2 voorlopig naar beneden bijgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de bouw van circa 230 woningen.

#### *Ruimtelijke Structuur van Wijchen*

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

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



Afbeelding 2.2 stedenbouwkundige schets: relatie met het dorp

#### *Nieuw 'dorp'*

De ruimtelijke begrenzing is de basis voor het ontwikkelen van het woongebied tot een "nieuw dorp", dat als ruimtelijke eenheid herkenbaar is en een onderscheidend karakter ontleend aan onder andere de ligging en aanwezige elementen. Geïnspireerd op traditionele dorpen

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

Huurlingsedam is een 'dorp' in ontwikkeling, dat gefaseerd wordt gerealiseerd. De eerste fase is inmiddels afgerond. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor de tweede fase.

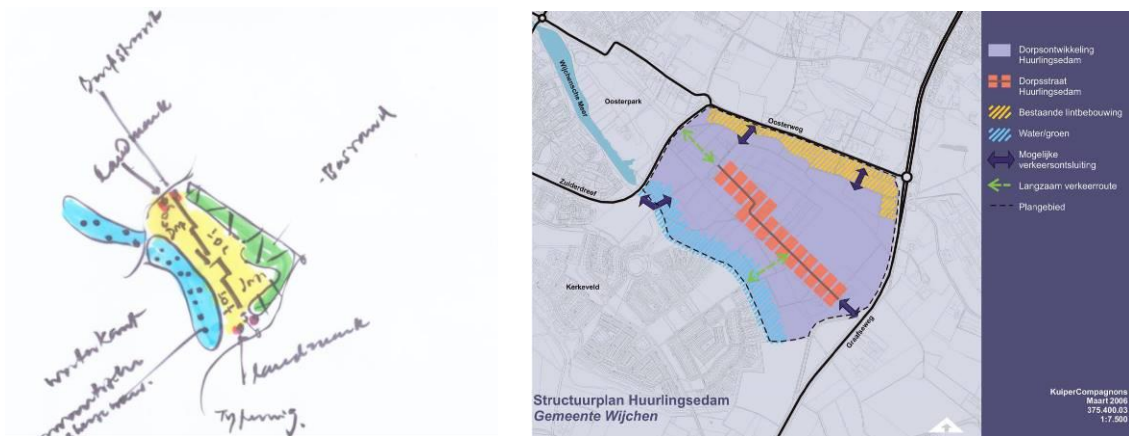
## 2.3 Ruimtelijke en functionele structuur Huurlingsedam-Noord

### 2.3.1 Achtergrond

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

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

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



Afbeelding 2.3: structuurplan 2006 Huurlingsedam

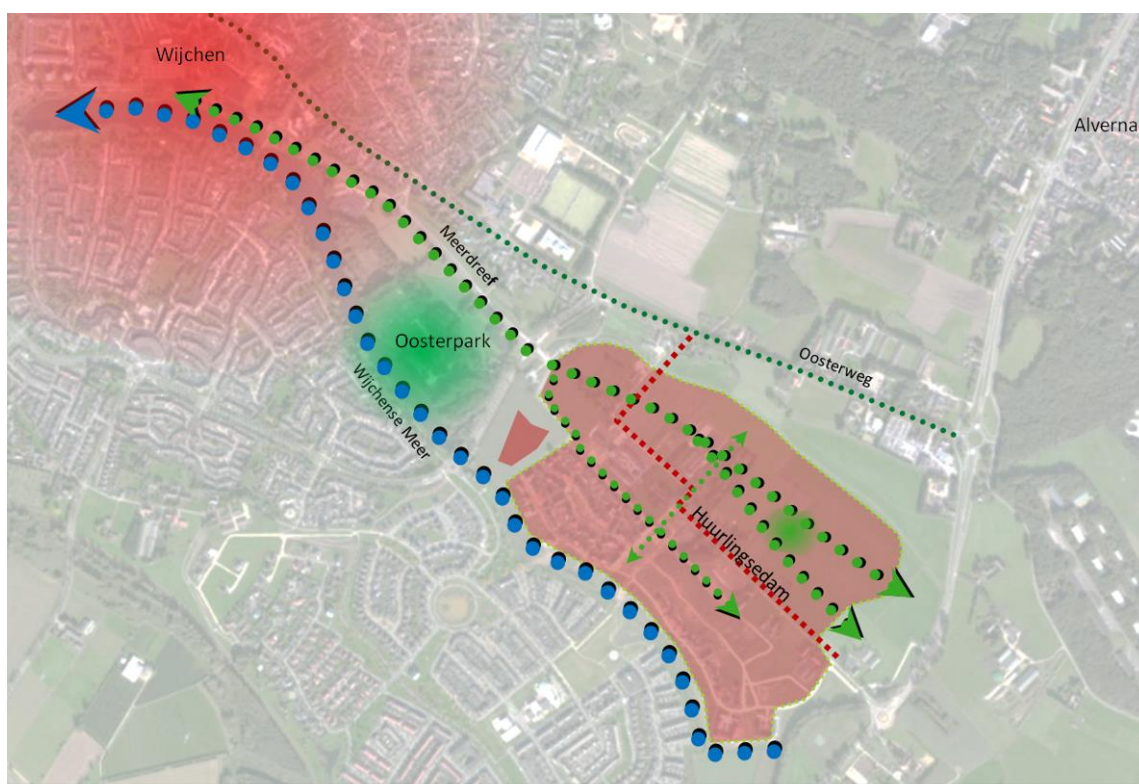
Deze elementen krijgen vorm door:

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

5. de intensivering van bebouwing aan de Huurlingsedam.

#### *Hoofdstructuur Huurlingsedam fase 1*

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



Afbeelding 2.4: ruimtelijke dragers Huurlingsedam



Afbeeldingen 2.5 Huurlingsedam-Noord

### 2.3.2. Hoofdstructuur Huurlingsedam Noord

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

#### *De Huurlingsedam*

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





Afbeelding 2.6: ruimtelijke dragers Huurlingsedam-Noord



Afbeelding 2.7: ruimtelijke hoofdstructuur Huurlingsedam

## Groen

De hoofdgroenstructuur van Huurlingsedam-Noord, waar het voorliggende plangebied deel van uitmaakt, volgt een lanenpatroon evenwijdig aan de Huurlingsedam (zie afbeelding 2.6). Er zijn in totaal vier groene ruimten aanwezig (zie afbeelding 2.8):

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

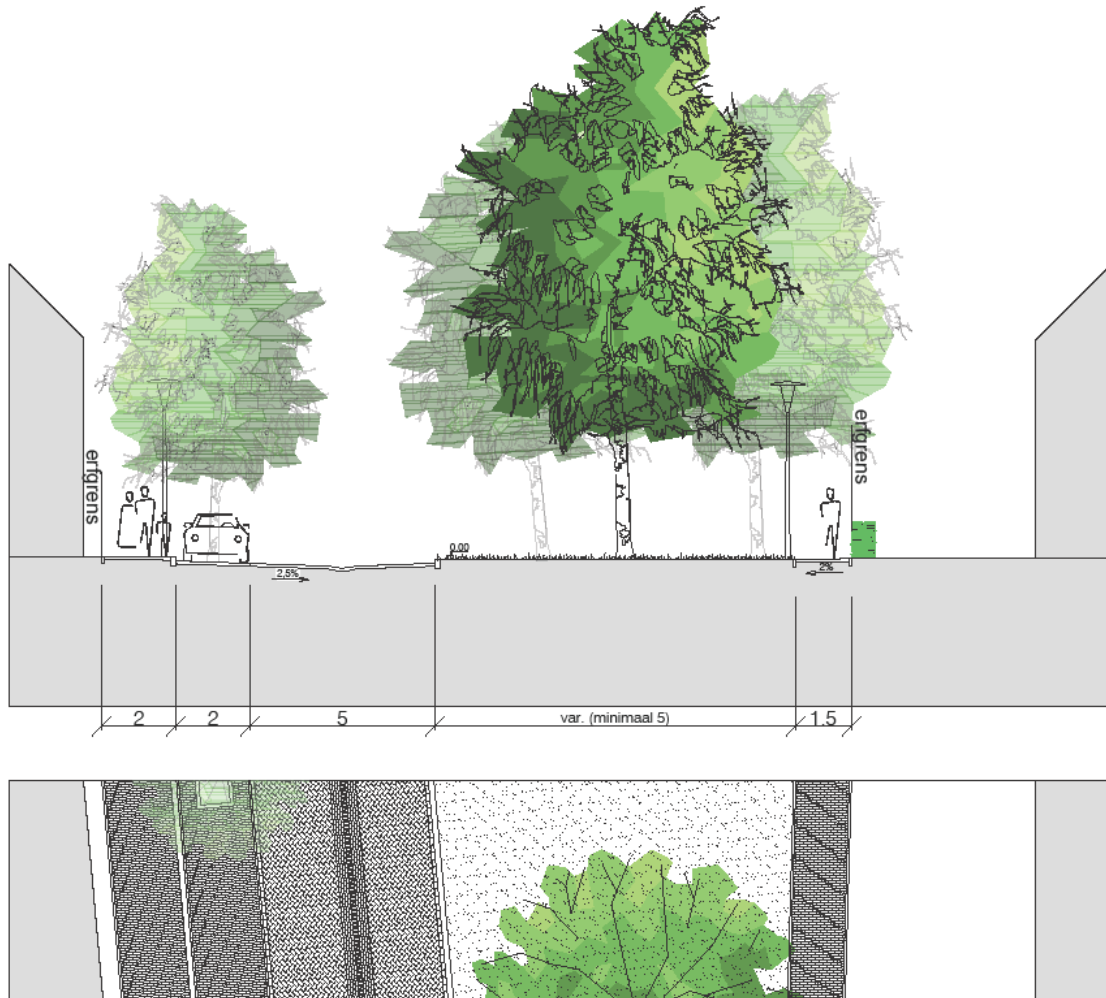
De voorgenoemde inrichting van de vier groene ruimte is in overeenstemming met het gemeentelijk speelbeleid, dat in juni 2016 is vastgesteld. Naast de voorgenoemde groene ruimten wordt het woongebied aan de noord- en oostzijde begrensd door het open landschap, als overgang naar de Oosterweg en de Graafseweg.



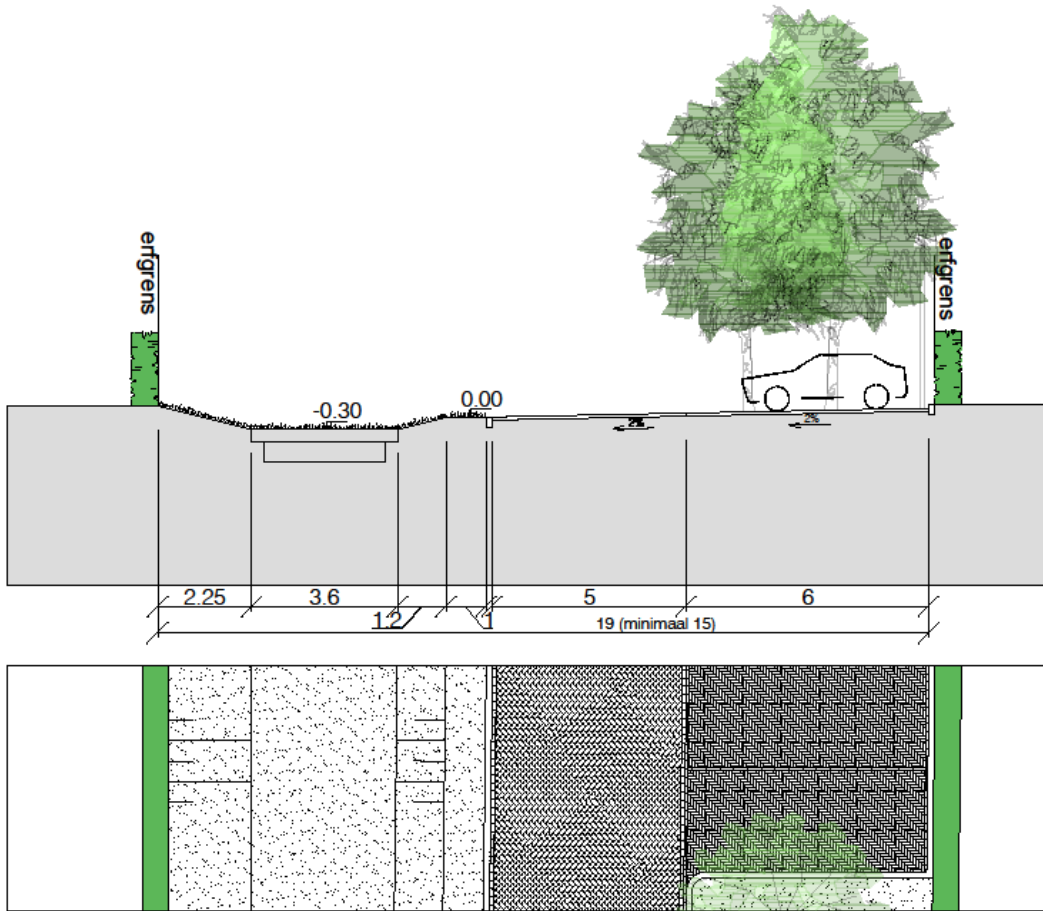
Afbeelding 2.8: groenstructuur Huurlingsedam-Noord

### ***Straatprofielen***

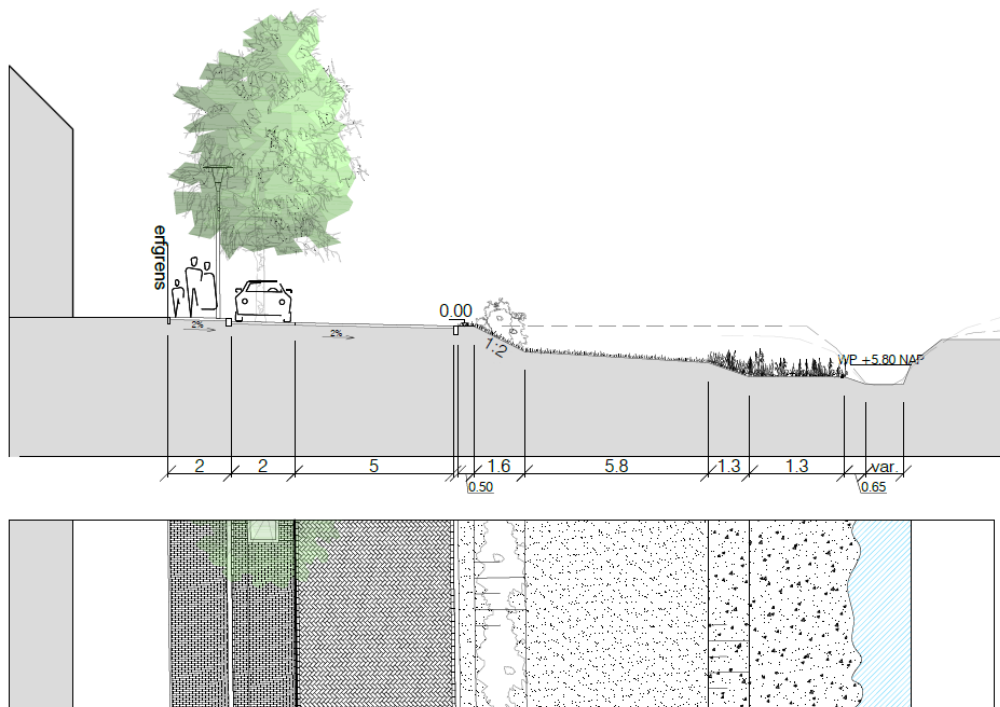
Een van de karakteristieke straatprofielen is ter plaatse van de lanen. Afbeelding 2.9 toont de opzet. Bepalend voor dit profiel is de doorgaande groenstrook. Deze varieert van circa 5 meter tot 25 meter (of meer). In deze strook is ruimte voor verschillende soorten bomen, in diverse maten.



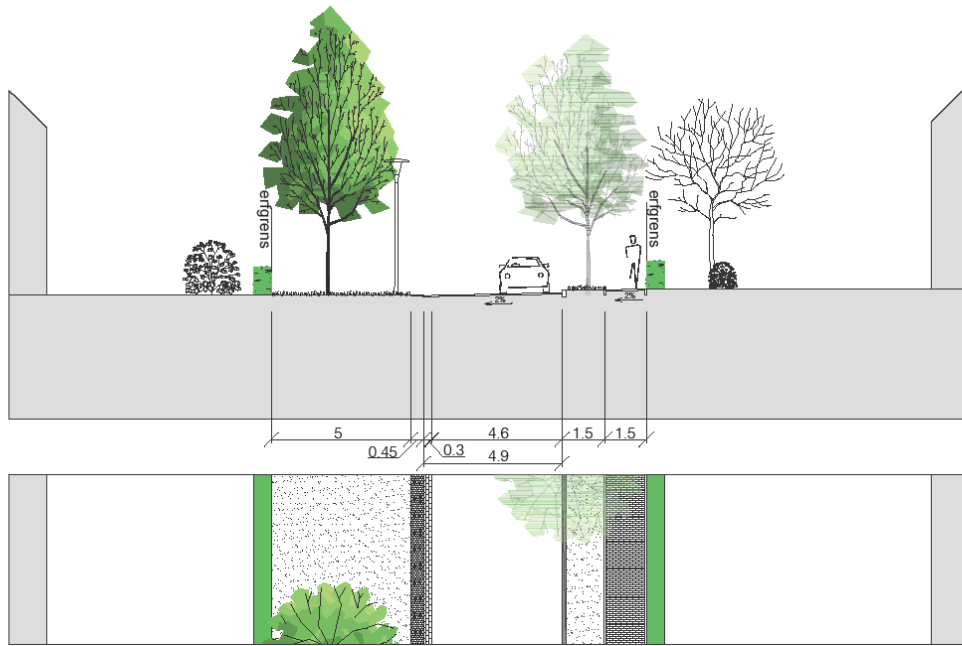
2.9.1



2.9.2: ter plaatse van parkeercoffer en wadi



2.9.3



2.9.4

Afbeeldingen 2.9: principeprofielen lanen (1), wadi's (2), noordrand (3) en Huurlingsedam (4)

### **Bebouwing**

Het karakter van bebouwing van Huurlingsdam-Noord sluit aan op de reeds gerealiseerde bebouwing binnen fase 1. De fijnmazige structuur van bebouwing zoals deze in fase 1 is gerealiseerd, zal ook in Noord worden nagestreefd. Daarbij zullen verschillende typologieën en een diversiteit aan bouwstijlen bijdragen aan het dorps karakter en de herkenbaarheid van de wijk (zie afbeelding 2.10)



Afbeelding 2.10: bebouwing fase 1, verschillende typologieën en bouwstijlen

In het algemeen dient een lange aaneenschakeling van gelijkvormige bebouwing te worden vermeden. Vrijstaande, half geschakelde woningen, rijwoningen en appartementen dienen daarom zoveel mogelijk gemengd te worden gesitueerd. De lengte van de blokken van rijwoningen zal net als in fase 1 beperkt blijven tot circa 25 meter (maximaal 6 woningen). Zeer incidenteel kunnen er langere blokken worden toegepast. In dat geval zal het blok visueel worden geleed door bijvoorbeeld de vormgeving van het dak, de gevel of de massa.

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



Afbeelding 2.11: overzicht bebouwingsensembles Huurlingsedam-Noord

In de totaalopzet van het gebied zijn vier bebouwingsensembles te herkennen (zie afbeelding 2.11). Elk ensemble heeft een afwijkende ruimtelijke opbouw en wordt gekenmerkt door een diversiteit aan sferen.

#### *Huurlingsedam*

Het eerste ensemble betreft het bebouwingslint Huurlingsedam (zie afbeelding 2.11). De Huurlingsedam kan worden gezien als de dorpsstraat van de wijk. Het bebouwingslint wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van nieuwe vrijstaande, halfgeschakelde en rijwoningen, afgewisseld door verschillende (voormalige) boerderijen. Er is sprake van een grote diversiteit in bouwstijlen en dakvormen. Er wordt een onregelmatig bebouwingsritme nagestreefd, waarin de dichtheden onderling sterk

kunnen verschillen. Om dit beeld te versterken dienen voorgevels op wisselende afstanden ten opzichte van de openbare weg te worden gesitueerd. Ook zal de afstand tussen de bebouwing bij voorkeur verschillen: de ene keer staan woningen bijna tegen elkaar, de andere keer is er juist een grote tussenruimte.

#### *Het Dorp*

Het tweede ensemble - "Het Dorp" – is ten noorden van de Huurlingsedam gelegen en beslaat het overgrote deel van het plangebied. Dit deel is opgezet als een herkenbaar woongebied met een dorps karakter, zoals dat ook in fase 1 is gerealiseerd (zie afbeelding 2.12). Dit dorps karakter komt tot uiting in de bebouwingsstructuur, die zich kenmerkt door een sterke afwisseling van vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen, alsmede enkele appartementen. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur is het meanderend stratenpatroon. De toekomstige bebouwing volgt de veranderende richting van de straat en er is sprake van een verspringende rooilijn. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit één of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvorm en -richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks als evenwijdig aan de straat).

De lengte van de blokken met rijwoningen zal net als in fase 1 merendeels beperkt blijven tot circa 24 meter. Incidenteel kunnen langere blokken worden toegepast, echter nooit langer als 36 meter. Zoals voornoemd zal alle bebouwing van een kap worden voorzien, waarbij verschillende kapvormen en -richtingen worden nagestreefd. Door detaillering aan te brengen in het metselwerk, dakgoten en entrees van de woningen zal de uniciteit van de woningen of woningblokken benadrukt worden.

Op verschillende locaties kunnen gestapelde woningen worden gerealiseerd. Het heeft de voorkeur deze toe te passen op markante locaties, teneinde de oriëntatie binnen de wijk te versterken.

#### *Het Eiland*

Het derde ensemble betreft "Het Eiland". Dit vormt een zelfstandige ruimtelijk eenheid omringd door water. Het betreffende ensemble maakt onderdeel uit van het voorliggende plangebied, maar is vooralsnog voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. In de toekomst wordt hier een op zichzelf staande buurt gerealiseerd, die wordt gekenmerkt door de overgang naar het water.

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

#### *Het Buurtschap*

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



Afbeelding 2.12: gevarieerde bebouwing (fase 1)



Afbeelding 2.13: begrenzing deelgebied fase 2

### 2.3.3. Huurlingsedam-Noord, Fase 2

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 231 woningen (fase 2) binnen Huurlingsedam-Noord en omvat de strook bebouwing langs de Huurlingsedam en het gebied tussen de Huurlingsedam en Zuiderdreef (afbeelding 2.13). Dit gebied grenst direct aan de bebouwing die in fase 1 is gerealiseerd en komt voort uit de hiervoor beschreven hoofdstructuur



voor Huurlingsedam-Noord als geheel. Fase 2 wordt begrenst door één van de lanen, die zich manifesteert als een groene rand. Deze groene rand vormt de afronding van de bebouwing en de overgang naar het bestaande agrarische gebied, dat later bebouwd kan worden.

### *Fase 2*

De tweede fase valt grofweg uiteen in twee afzonderlijke delen. Het noordwestelijk gelegen gebied vormt de aansluiting met de Zuiderdreef en Meerdreef, die als verbindingsweg naar Wijchen fungeert. Het tweede deel is evenwijdig aan de Huurlingsdam gelegen, direct ten noordoosten van Fase 1. Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het verkavelingsplan dat in maart 2016 is opgesteld (afbeelding 2.14) dat hierna op hoofdlijnen wordt omschreven.



Afbeelding 2.14: stedenbouwkundige schets Huurlingsdam fase 2



Afbeelding 2.15: verkavelingsplan Huurlingsedam fase 2 (november 2016)

#### *Fase 2: noordwestelijke deel*

De ruimtelijke opzet van het noordwestelijke deel wordt gekenmerkt door een centrale brink, die de bestaande rotonde ruimtelijk verbindt met de Huurlingsedam en het overige woongebied van Huurlingsedam-Noord. Deze ruimtelijke verbinding is vormgegeven als groene ruimte met een doorgaande langzaam verkeersroute. De begrenzing aan de noordzijde van dit deel van fase 2 wordt gevormd door nieuwe woonbebouwing en woonstraat. Deze woonstraat vormt in een latere fase de westelijke hoofdontsluiting voor de wijk Huurlingsedam-Noord. Tussen deze weg en de bestaande watergang is ruimte voor een smalle groenstrook.

#### *Fase 2: deel evenwijdig aan de Huurlingsdam*

Aan de noordelijke zijde van de Huurlingsdam is nieuwe woningbouw gesitueerd tussen de Huurlingsdam en een nieuwe groene woonstraat evenwijdig aan het bebouwingslint. De nieuwe (groene) woonstraat vormt de (tijdelijke) rand van de wijk Huurlingsedam(-Noord). De straat wordt gekenmerkt een meanderende rijbaan, begeleid door een brede groenstrook met bomen. In deze strook zijn speelplaatsen opgenomen ter plaatse van de groengebieden uit het basisplan voor Huurlingsedam-Noord (in paragraaf 2.3 omschreven). Tussen de Huurlingsdam en de nieuwe woonstraat zijn enkele dwarsverbindingen opgenomen, die zowel voor langzaamverkeer (en in een enkel geval autoverkeer) parkeren als voor waterberging (wadi's) geschikt zijn.

## **2.4 Juridische aspecten**

### **2.4.1 Inleiding**

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

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

### **2.4.2 Bestemmingsmethodiek**

Het voorliggende bestemmingsplan faciliteert de ontwikkeling van Huurlingsedam Fase 2. Bij de opzet van het plan is gekozen voor directe eindbestemmingen, aansluitend bij de systematiek van het bestemmingsplan voor Huurlingsedam, Fase 1. Op basis van de bepalingen zoals opgenomen in de eindbestemmingen kan direct een omgevingsvergunning worden afgegeven,

indien het bouwplan past binnen de regels die gelden bij de bestemming. De keuze voor eindbestemmingen komt voort uit de wens om zoveel mogelijk rechtszekerheid richting omwonenden te creëren. Waar mogelijk is wel de nodige flexibiliteit behouden.

### 2.4.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

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

#### ***Hoofdstuk 1 Inleidende regels***

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

#### ***Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels***

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

##### *Groen*

De hoofdgroenstructuur binnen Huurlingsedam, Fase 2 is grotendeels voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor plantsoenen, groenstroken, natuurlijke oevers, parkeerplaatsen, paden en in- en uitritten. Daarnaast zijn de gronden expliciet bestemd voor de aanleg (en instandhouding) van wadi's, teneinde te kunnen voorzien in de benodigde waterberging.

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

##### *Verkeer*

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

##### *Water*

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

### *Wonen*

De beoogde nieuwe woningen in Huurlingsedam, Fase 2 zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat zowel aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde als vrijstaande woningen zijn toegestaan. Dit is middels een aanduiding op de verbeelding weergegeven. Voor de woningen geldt een maximum bouwhoogte van 12 meter, waarbij de woningen met een kap dienen te worden afgedekt.

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

- het oppervlak voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mag per perceel maximaal 110 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' niet meer dan 50% mag bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter.
- de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 meter en met een maximum van 4 meter. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### *Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)*

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

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

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

#### *Anti-dubbeltelregel*

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

#### *Algemene bouwregels*

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

Tevens is een regeling ten aanzien van parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het vigerende gemeentelijke

parkeerbeleid. Thans is het gemeentelijk parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden. Indien het parkeerbeleidsplan in de toekomst herzien wordt, dient getoetst te worden aan het laatste gemeentelijke parkeerbeleid.

#### *Algemene gebruiksregels*

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

#### *Algemene afwijkingsregels*

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

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

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

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

#### **2.4.4 Geometrische plaatsbepaling**

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



### 3 Ruimtelijke Ordening en volkshuisvesting

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 SVIR en Barro

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

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

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

**Ad a)** In april 2015 hebben de gemeenten van de subregio Nijmegen en omgeving overeenstemming bereikt over het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Uitgangspunten van de gemaakte afspraken zijn een tijdhorizon van 10 jaar met als startpunt 2015 en een jaarlijkse actualisatie van het programma op basis van actuele prognoses.

Begin 2015 zijn door de in de (sub)regio samenwerkende gemeenten afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma voor de periode t/m 2024. Deze afspraken zijn gebaseerd op de Socratesprognose. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij brief van 15 maart 2016 meegedeeld in te kunnen stemmen met de gemaakte afspraken. Op grond van dit woningbouwprogramma is er in de gemeente Wijchen in de periode 2015 t/m 2024 ruimte voor de toevoeging van netto 734 woningen. In de periode tot en met 2015 zijn 52 woningen gerealiseerd, zodat er in de periode 2015 tot en met 2024 nog een opgave van 682 woningen resteert (waarvan 150 woningen aan Huurlingsedam, Fase 2 worden toegerekend).

Na de besluitvorming van de raad in juli 2015 over het woningbouwprogramma in Wijchen voor de periode 2014-2025 zijn in de subregio Nijmegen de vervolgstappen gezet voor de

actualisering van de cijfers. Dit heeft op 2 november 2015 geresulteerd in nieuwe bestuurlijke afspraken op basis van de Primos-prognose van 2014 zoals opgesteld door ABF Research. De nieuwe woningbouwcijfers geven voor Wijchen ruimte voor het realiseren van 111 extra woningen in de periode tot 2025 (waarvan 31 woningen aan Huurlingsedam, Fase 2 worden toegerekend). Daarmee komt het totale aantal te realiseren woningen binnen de gemeente Wijchen – voor de periode tot 2025 - op 793 (682+111).

Het college van burgemeester en wethouders van Wijchen heeft een voorlopig programma vastgesteld dat voorziet in de realisering van 793 woningen in de periode tot en met 2025. Huurlingsedam, Fase 2 is met 181 woningen opgenomen in het hiervoor bedoelde, door burgemeester en wethouders vastgestelde, voorlopige programma.

Het bestuurlijk akkoord met de VOF Huurlingsedam is echter gebaseerd op een totaal van 231 woningen voor Huurlingsedam, Fase 2. Naast de 150 woningen uit het besluit van juli 2015 en de 31 extra woningen uit het besluit van 2 november 2015 hebben de gemeente en de VOF Huurlingsedam afgesproken 50 extra sociale huurwoningen te realiseren. Deze afspraak is bekrachtigd door de raad (beslisnota 16 RZ 104, Ruimte voor woningbouw). De betreffende 50 woningen vallen buiten het contingent van de subregionale woningbouwprogrammering 2015-2025. Het verzoek tot deze 50 sociale huurwoningen wordt aan de Provincie voorgelegd middels het voorliggende bestemmingsplan.

Tegelijkertijd wordt in de subregio opnieuw gewerkt aan de actualisering van de cijfers. ABF Research maakt een update van de Primos cijfers (van 2014 naar 2015) die zoveel mogelijk is toegespitst op de lokale en regionale situatie voor wat betreft bouwprogramma, wonen en zorg en op basis waarvan de groei van het aantal huishoudens inzichtelijk is. Verder zal dit jaar het onderzoek WoON 2015 worden uitgevoerd en het actuele woningmarktscenario bepaald (van trend naar herstel is de verwachting). In het najaar van dit jaar zal dat leiden tot een actualisatie van de Socratesprognose. In de subregio zal wel verder gesproken worden over de disbalans die ontstaan is in de verdeling tussen Nijmegen en het ommeland.

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

**Ad b)** Het voorliggende bestemmingsplan voorziet de bouw van maximaal 231 woningen. Daartoe is in 2006 het structuurplan voor Huurlingsedam vastgesteld. Voorafgaand aan het structuurplan was het voorliggende plangebied in structuurvisies voor de gehele gemeente genoemd als voor de hand liggende woningbouwlocatie. In de Strategische visie 2025 (2003) wordt Huurlingsedam aangemerkt als 'reguliere' woningbouwlocatie aan de oostkant van de gemeente.

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

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



### 3.1.2 Conclusie

Het rijksbeleid is vooral kaderstellend voor het beleid van andere overheidsinstanties. Onderhavige ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau, daarom wordt in het rijksbeleid niets vermeld wat specifiek betrekking heeft op het voorliggende plangebied. Wel is de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen. Zoals blijkt uit paragraaf 3.1.1 wordt hieraan voldaan (zie ook paragraaf 3.2.2). Het voorliggende plan is daarom in lijn met het Rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels (zie paragraaf 3.2.2).

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang. De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.

Bij de omgevingsvisie zijn een aantal gebiedskaarten opgesteld. Voor het plangebied is de gebiedskaart 'Regionaal' relevant. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Regio Stadsregio'. Op de overige gebiedskaarten is het plangebied niet aangeduid of zijn de onderwerpen niet relevant. Over het gebied 'Regio Stadregio' meldt de visie het volgende.

#### *Regio Stadsregio*

De Stadsregio Arnhem Nijmegen wordt gekenmerkt door:

- het grootste stedelijke netwerk van Oost-Nederland;
- hoge kwaliteit van het voorzieningenniveau;
- kennisinstellingen: universiteit en hogescholen;
- de strategische ligging halverwege de Randstad en het Ruhrgebied;

- economische kracht: brede basis en topsectoren;
- goede bereikbaarheid over weg, water en spoor;
- de combinatie van stedelijke kwaliteiten en een mooie natuurlijke omgeving.

De kwaliteiten van de Stadsregio bepalen in belangrijke mate de ontwikkelingsmogelijkheden en daarmee ook de concurrentiepositie van Gelderland in internationaal en nationaal verband. De innovatieve kwaliteiten bepalen de potenties van de regio. Bijzonder aan de Stadsregio is verder de combinatie van grote stedelijke kwaliteiten, kleine stadjes en dorpen en schitterende, gevarieerde natuurgebieden. De Stadsregio biedt binnen een compact bestek zowel stedelijke dynamiek als rust en ruimte.

Belangrijkste opgaven voor de Stadsregio zijn:

- versterking van de basiseconomie en de topsectoren;
- versterking van het stedelijk kerngebied;
- realisatie van een aantrekkelijk regionaal vestigingsklimaat voor wonen en werken;
- behouden en verbeteren leefbaarheid in steden en omringende kernen;
- verbeteren interne en externe bereikbaarheid;
- behouden en benutten gebiedskwaliteiten.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een versterking van het stedelijk kerngebied en is in lijn met het provinciale belang ten aanzien van de Stadsregio en het overige gestelde in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Het beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie, is verankerd in de Omgevingsverordening. Deze verordening is op 24 september 2014 vastgesteld. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie er aan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

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

#### *Paragraaf 2.2.2.1 Nieuwe woonlocaties*

Het Gelderse kwalitatieve woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten (bevolkingsprognose en woningbehoefteonderzoek) levert de provincie aan de regio's informatie over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie over de woningbehoefte werd per regio als indicatieve taakstelling door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de 'Kwantitatieve opgave wonen'. Deze afspraken vervangen het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

De kwantitatieve taakstelling uit de 'Kwantitatieve opgave wonen' is een bovengrens. De Omgevingsverordening Gelderland sluit uit dat er bovenop de indicatieve taakstelling in de

'Kwantitatieve opgave wonen' in een regio mogelijkheden voor het realiseren van woningen in bestemmingsplannen worden opgenomen, die niet in de 'Kwantitatieve opgave wonen' passen. Het bouwen van meer woningen, dan waar in een regio behoefte aan is, kan tot onbedoelde migratiestromen leiden en uiteindelijk zelfs tot leegstand in die regio of elders. Bovendien vergroot overcapaciteit de kans op onrendabele investeringen en andere financiële risico's.

Zodoende worden de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering.

Zoals blijkt uit paragraaf 3.1.1. van deze toelichting hebben de in de (sub)regio samenwerkende gemeenten afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma voor de periode t/m 2024. Deze afspraken zijn gebaseerd op de Socratesprognose. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben bij brief van 15 maart 2016 meegedeeld in te kunnen stemmen met de gemaakte afspraken. Het voorliggende bestemmingsplan is passend binnen het voorgenoemde regionale woningbouwprogramma.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 231 nieuwe woningen mogelijk, als onderdeel van de nieuwbouwwijk Huurlingsedam. Voor de bouw van deze wijk is in 2006 het structuurplan Huurlingsedam vastgesteld. Voorafgaand aan het structuurplan was het voorliggende plangebied in structuurvisies voor de gehele gemeente genoemd als voor de hand liggende woningbouwlocatie. In de Strategische visie 2025 (2003) wordt Huurlingsedam aangemerkt als 'reguliere' woningbouwlocatie aan de oostkant van de gemeente.

Het voorliggende plangebied omvat de tweede fase van Huurlingsedam en sluit in stedenbouwkundig opzicht aan bij de eerste fase, direct ten zuiden van het voorliggende plangebied. De stedenbouwkundige visie voor fase 2 wordt niet aangepast (Structuurplan 2006, gebaseerd op circa 1.150 woningen voor de totale wijk). Binnen de bestaande visie is een fasering uitgewerkt voor 231 woningen. Uitgangspunten voor de fasering zijn onder andere:

- Organische groei: het is niet zeker wanneer en hoeveel extra woningen in de toekomst worden toegewezen. De wijk dient bij elke groeistap een afgerond geheel te blijven.
- De weg de Huurlingsedam is als 'dorpslint' de drager van het plan. Bebouwing langs de Huurlingsedam krijgt daarom prioriteit. Van daaruit wordt in de toekomst noordwaarts gebouwd richting de Oosterweg.

De tweede fase van Huurlingsedam wordt passend ontsloten. Aan de westzijde wordt de wijk via Mulder en een nog aan te leggen woonstraat ontsloten op de Zuiderdreef. Aan de oostzijde wordt het woongebied via de Huurlingsedam direct op de Graafseweg (N324) ontsloten. Ter hoogte van deze aansluiting is tevens een bushalte gesitueerd, waardoor het plangebied ook middels openbaar vervoer ontsloten wordt.

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

### **3.2.3 Conclusie**

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

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020**

De gemeente Wijchen werkte met 19 andere gemeenten samen in de voormalige Stadsregio Arnhem Nijmegen. Volgens het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem Nijmegen 2005-2020 wilde de stadsregio werken aan een aantrekkelijke, internationale concurrerende regio Arnhem Nijmegen. Het doel was bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven'. Dit Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

De woningbouwontwikkeling van Wijchen-Oost (Huurlingsedam) is reeds aangegeven in het Regionaal Plan. Onderhavige ontwikkeling maakt deel uit van deze woningbouwontwikkeling.

### **3.3.2 Conclusie**

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

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Strategische visie (2003)**

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. Het is een doel om

ongeveer 1.500 woningen te realiseren aan de oostzijde van Wijchen met een zeer groen karakter, in combinatie met het versterken van de hier aanwezige groene en recreatieve functies. Circa 440 van de 1.500 woningen zijn inmiddels vergund en gebouwd (eerste fase).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van de tweede fase mogelijk, waarin circa 230 woningen zijn voorzien.

### **3.4.2 Structuurplan Huurlingsedam**

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

De beoogde ontwikkeling past binnen het beeld geschetst in het structuurplan.

### **3.4.3. Structuurvisie Wijchen**

De gemeente Wijchen heeft een structuurvisie opgesteld in het kader van de nieuwe Wro. De structuurvisie is grotendeels gebaseerd op de - in 2007 vastgestelde - strategische visie. De Structuurvisie Wijchen is op 9 juli 2009 vastgesteld.

De 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 is op de structuurvisie kaart gesitueerd binnen het (magentakleurig) vlak "Ontwikkelen Wonen" (Huurlingsedam). In de afgelopen decennia heeft Wijchen een groeisput doorgemaakt naar 40.000 inwoners, waarvan er 32.000 in de kern Wijchen wonen. De komende twintig jaar wil de gemeente op een zorgvuldige manier doorgroeien. Een geleidelijke groei én de opvang van de afname van de gemiddelde woonbezetting tot 2,2 personen in 2015 leidt tot een toename van circa 3.500 woningen. Hierbij wil de gemeente de bestaande kwaliteiten qua geluidbelasting, leefbaarheid en duurzaamheid continueren.



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

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

#### *Twee uitleglocaties*

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

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

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

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

### 3.4.4 Woonvisie 2012-2016: Duurzaam Wijchen

De woonvisie 2012-2016 is een strategische visie op wonen in de gemeente Wijchen. De woonvisie loopt tot en met 2016, maar houdt rekening met de trends die na 2016 blijven.

De belangrijkste bouwlocaties voor de gemeente Wijchen voor de komende tien jaar zijn Huurlingsedam, Centrum, Tuin van Woezik, Hoge Rot fase 2 en de transformatie van de Kraanvogelstraat. Met deze projecten wordt tot 2020 aan de vraag van de inwoners voldaan. Nieuwe woningbouwplannen dienen van toegevoegde waarde te zijn op deze ontwikkellocaties.

In de woonvisie is bepaald dat Wijchen maximaal 1.900 woningen mag bouwen vanaf 2010 tot 2020. Dit aantal is inmiddels achterhaald en geactualiseerd in het (sub)regionale woningbouwprogramma voor de periode t/m 2024 (zie ook paragraaf 3.1.1.). Naast de kwantitatieve opgave, gaat de focus uit naar de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Aansluiting op de woningbehoefte van de inwoners van Wijchen is hierbij leidend. Het aantal woningen is dan ook geen doel op zich.

De beoogde ontwikkeling maakt deel uit van één van de belangrijke bouwlocaties in Wijchen (Huurlingsedam). De realisatie van de beoogde ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke woonvisie, met name qua diversiteit en gemengde woonwijken. De voorliggende ontwikkeling biedt niet alleen kansen voor starters, maar voorziet tevens in voldoende doorgroeimogelijkheden, doordat zowel betaalbare koopwoningen als middeldure koopwoningen worden gerealiseerd. In aanvulling daarop is in de Samenwerkingsovereenkomst voor Huurlingsedam een bepaling opgenomen dat onderzocht zal worden of er concrete behoefte is naar levensloopbestendige woningen. Afhankelijk van deze behoefte kan dit worden toegepast bij de twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en hoekwoningen.

Momenteel wordt er gewerkt aan de Woonvisie 2017-2021, die naar verwachting in december 2016 zal worden vastgesteld. Daarin is er extra aandacht voor diverse woonvormen en –typen, alsmede de betaalbaarheid en beschikbaarheid daarvan. Het voorliggende bestemmingsplan sorteert hier op voor, onder meer door ruimte te bieden aan circa 50 sociale huurwoningen.

### 3.4.5 Conclusie

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





## 4 Mobiliteit

### 4.1 Kader

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

#### **Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020**

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

#### **Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)**

Het GVVP (Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan) is op advies van de gemeenteraad opgesplitst in twee delen. Het eerste deel met beleid en maatregelen geldt voor de komende 10 jaar. Dit plan is 30 oktober 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee is beleid voor de vormgeving van wegen, verkeersveiligheid, openbaar vervoer en parkeren aangepast aan de tijd en de landelijke ontwikkelingen. Het tweede deel is op 5 februari 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het GVVP deel 1 verwoordt de missie van het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid als "kwaliteit in mobiliteit". De visie hierachter is om nu en in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeers- en vervoersysteem te realiseren.

In het tweede deel wordt een actualisatie gegeven naar aanleiding van de grote regionale ontwikkelingen die op de gemeente afkomen, zoals Regiorail (o.a. Keerspoor). Bij de

totstandkoming van dit rapport is een rol weggelegd voor burgerparticipatie. Het GVVP deel 2 bevat twee delen:

- In het GVVP deel 2A komt de barrièrewerking van het spoor aan bod. Oplossingsrichtingen zijn onderverdeeld in een korte en een lange termijn.
- In het GVVP deel 2B is een varianten-onderzoek voor de omgeving Schoenaker – Randweg Noord – Gagelvenseweg beschreven.

### **Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen**

Op 16 juni 2016 is het Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen in werking getreden. Het gemeentelijke uitgangspunt luidt dat elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt getoetst aan de maximale parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Het parkeerbeleid gaat verder in op diverse gebieden en gebruikers. Zo wordt het centrum apart belicht, komen gehandicaptenparkeerplaatsen aan bod, wordt ingegaan op grote voertuigen en krijgt het parkeren van fietsen speciale aandacht. Als laatste komen nog andere gebieden en gebruikers zoals de schoolomgeving en carpoolmogelijkheden in beeld.

## **4.2 Onderzoek**

### **Verkeersgeneratie**

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een gemiddelde weekdag.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde als aaneengebouwde woningen (koop en sociaal). Op grond van de CROW-richtlijnen geldt voor aaneengebouwde (koop)woningen een verkeersgeneratie van 7,5 motorvoertuigbewegingen per woning op een gemiddelde weekdag<sup>1</sup>. Voor aaneengebouwde woningen in de sociale sector geldt een verkeersgeneratie van 5,3 motorvoertuigen per woning op een gemiddelde weekdag<sup>1</sup> en voor twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen bedraagt de verkeersgeneratie respectievelijk 8,2 en 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning op een gemiddelde weekdag<sup>1</sup>. Conform de meest recente verkaveling zijn de volgende woningtypen aanwezig:

<b>Woningtypen</b>	<b>Verkeersgeneratie per woning</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>
Vrijstaand	8,6	19	163
Twee-aaneengebouwd	8,2	58	476
Aaneengebouwd (koop)	7,5	55	413
Aaneengebouwd (sociaal)	5,3	95	504
<b>Totale aantal verkeersbewegingen</b>			<b>1.556</b>

<sup>1</sup> Uitgaande van een ligging in de rest van de bebouwde kom, binnen matig stedelijk gebied

Op basis van de bovenstaande tabel kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling tot 1.556 extra motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag leidt. Er wordt verwacht dat 65% van het verkeer de wijk uit georiënteerd is op de Graafseweg en 35% op de Zuiderdreef.

### **Ontsluiting**

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

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

De Huurlingsedam vormt een fietsroute van oost naar west, die daarnaast fungeert als weg voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer. Een doorgaande route voor autoverkeer is daarom niet mogelijk. De Huurlingsedam sluit op 2 plaatsen aan op de nieuwe doorgaande weg ten noorden van het nieuwe woongebied, die de overgang naar het agrarische landschap markeert. Daarnaast komt de doorgaande verbinding van de Huurlingsedam naar de Oosterweg voor autoverkeer te vervallen (zie afbeelding 4.1). Wel blijft er auto- en fietsverkeer mogelijk op de Oosterweg.



Afbeelding 4.1: verkeersstructuur fase 2

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

### **Parkeren**

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

Ter waarborging van voldoende parkeervoorzieningen wordt aangesloten bij het 'Parkeerbeleidsplan Gemeente Wijchen' d.d. 10 mei 2016, dat op 16 juni 2016 in werking is getreden. Op grond van het parkeerbeleidsplan wordt bij nieuwe ontwikkelingen getoetst aan de CROW-publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De bebouwde kom van Wijchen - waarbinnen het voorliggende plangebied is gelegen – is aangemerkt als 'matig stedelijk' gebied. Huurlingsedam Fase 2 is gelegen aan de rand van Wijchen en behoort daarmee tot de 'rest van de bebouwde kom'. Gelet op het voorgaande gelden voor Huurlingsedam fase 2 de volgende (maximale) parkeernormen:

<b>Soort woning</b>	<b>(Maximale) parkeernorm<sup>2</sup> per woning</b>
Vrijstaande woningen	2,6
Twee-onder-een-kapwoningen	2,5
Rijwoningen (koop)	2,3
Rijwoningen (sociale huur)	2,0

Om te kunnen voorzien het benodigd aantal parkeervoorzieningen is in de regels bepaald dat bij twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden te worden. De overige parkeerbehoefte wordt opgelost in de openbare ruimte. Hiertoe is in dit bestemmingsplan voldoende ruimte gereserveerd binnen de bestemming 'Verkeer'. Uit bijlage 1 bij de toelichting blijkt dat de benodigde parkeerbehoefte volledig binnen het plangebied kan worden opgevangen.

### **4.3 Conclusie**

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

<sup>2</sup> Uitgaande van een ligging in de rest van de bebouwde kom, binnen matig stedelijk gebied

## 5 Natuur en landschap

### 5.1 Kader

#### **Soortenbescherming**

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

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

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

1. Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
2. Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
3. Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (Hrl) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast sprake is van één van de volgende belangen:
  - b. de bescherming van flora en fauna;
  - d. de volksgezondheid of openbare veiligheid;
  - e. dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in januari 2009<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

4. Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (Vrl). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen<sup>4</sup>. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van soorten van tabel 2 Ffw en/of tabel 3 Ffw niet (kunnen) worden ontzien, geldt dat het niet nodig is ontheffing aan te vragen als:

- de functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven), en;
- de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen binnen of buiten het plangebied niet verstoord worden.

Hetzelfde geldt voor de bestaande voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaats van vogels, met als extra toets dat aangetoond moet worden dat verstoring niet van wezenlijke invloed is op de populatie.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Ffw). Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

### **Gebiedsbescherming**

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

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen beschermde natuurgebieden, en tevens voor ontwikkelingen buiten beschermde natuurgebieden die van invloed kunnen zijn op beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

---

<sup>4</sup> Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

## 5.2 Onderzoek

### **Natuurtoets Huurlingsedam-Noord**

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied is er een Natuurtoets<sup>5</sup> uitgevoerd voor heel Huurlingsedam-Noord. Het onderzochte gebied is dan ook groter dan het thans voorliggende plangebied. Niettemin zijn de resultaten onverminderd van kracht. Het rapport is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Gedurende het onderzoek is gekeken naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten. Op grond van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- In de reeds aanwezige bebouwing in het plangebied bevinden zich mogelijk verblijfplaatsen van de steenmarter en (diverse soorten) vleermuizen. Bij eventuele sloop van deze bebouwing dient nader onderzocht te worden welke functies de te slopen gebouwen hebben voor deze soorten. Vooralsnog is sloop niet aan de orde, de bestaande woningen aan de Huurlingsedam (met bijbehorende bebouwing) worden gehandhaafd.
- Daarnaast dient de sloop van gebouwen en het verwijderen van bomen en struiken gezien te worden als een voor vogels versturende activiteit, die buiten het vogelbroedseizoen plaats dient te vinden. Daarnaast kunnen er in de gebouwen van het plangebied jaarrond beschermde verblijfplaatsen voorkomen van gierzwaluw, huismus, kerkuil en/of steenuil. Voor de kerkuil en steenuil vormt het plangebied mogelijk een cruciaal foerageergebied. In het voorjaar van 2017 wordt daarom nader onderzoek uitgevoerd naar het functie van het voorliggende plangebied als foerageergebied van de steenuil en/of kerkuil. Het betreffende onderzoek zal in ieder geval voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden worden afgerond. Indien nodig worden er compenserende maatregelen getroffen. Bij de eventuele sloop van bebouwing in het plangebied is eveneens nader onderzoek nodig naar de voorgenoemde soorten. Vooralsnog is sloop niet aan de orde, de bestaande woningen aan de Huurlingsedam (met bijbehorende bebouwing) worden gehandhaafd.
- In het plangebied zijn daarnaast een hoofdburcht en bijburcht van dassen vastgesteld. Hierdoor is nader onderzoek nodig naar de functies van het plangebied voor de das en de effecten van het beoogde plan op de dassen. Dit onderzoek heeft reeds plaatsgevonden en komt verderop in deze paragraaf aan de orde.
- Tot slot komen de grote en kleine modderkruiper mogelijk voor in de sloot die door het plangebied loopt. Dempen en/of aanpassingen van deze watergang zou negatieve effecten op deze soorten met zich mee kunnen brengen. Nader onderzoek naar het voorkomen van de grote- en kleine modderkruiper is daarom nodig indien er maatregelen uitgevoerd worden in of aan de watergang. Wanneer de watergangen vergraven worden, dient gewerkt te worden volgens het ecologisch werkprotocol om nadelige effecten zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn het wegdrijven van de vissen vlak voorafgaand aan de werkzaamheden, het werken buiten de voortplantingsperiode van de modderkruiper en het wegvangen van alle aquatische fauna voorafgaand aan de werkzaamheden. De aanwezigheid van de kleine- en grote modderkruiper vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

Uit het onderzoek is gebleken dat nader onderzoek naar de das gedaan moet worden en onderzoek naar andere beschermde diersoorten bij het slopen van bebouwing in het

---

<sup>5</sup> Tauw bv, Natuurtoets Huurlingsedam Fase 2, projectnummer1223406, Deventer, 15 december 2014

plangebied. Omdat sloop niet aan de orde is, is vervolgonderzoek uitsluitend benodigd voor de Das. Dit onderzoek is verderop in de toelichting nader toegelicht. Ook de toetsing aan de Ecologische Hoofdstructuur en Natuurbeschermingswet zijn meegenomen in dit onderzoek. Hieruit is gebleken dat er voor de Ecologische Hoofdstructuur geen vervolgonderzoek nodig is. Er is wel een advisering geformuleerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de stikstofdepositie op het natura 2000-gebied 'Uiterwaarden Waal'. Dit nader onderzoek wordt tevens verderop in de toelichting besproken.

### ***Dassenonderzoek***

Uit de Natuurtoets voor Huurlingsedam-Noord (waaronder fase 2) is gebleken dat dit gebied gebruikt wordt als foerageergebied door de Das. Ook bevond er zich ten tijde van de natuurtoets een dassenburcht op een voormalige heester- en boomkwekerij ten noorden van het voorliggende plangebied. Het betreffende dassenburcht zal in het kader van het voorliggende bestemmingsplan (fase 2) niet aangetast worden. Wel wordt deze dassenburcht bij de ontwikkeling van toekomstige fase aangetast. Ook heeft de ontwikkeling van Huurlingsedam-Noord als geheel impact op het foerageergebied van de Das, dat voor een groot deel zal verdwijnen. Derhalve is onderzocht welke impact de bouw van Huurlingsedam-Noord op de Das heeft. Tevens is bepaald welke compensatiemaatregelen nodig zijn zodat de noodzakelijke ontheffing voor de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet verkregen kan worden. Het betreffende onderzoek naar de das is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Een bondige samenvatting van het rapport, inclusief compensatiemaatregelen, is hieronder omschreven.

Uitgangspunt van het onderzoek is de ontwikkeling van Huurlingsedam-Noord als geheel, dat is onderverdeeld in twee fasen: IIa en IIb. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op fase IIa.

### *Grondgebruik*

In fase IIa zal circa 8,3 hectare (maïs)akker en 0,7 hectare grasland definitief als foerageergebied voor de das verdwijnen. In een latere fase (IIb) zal nog eens 13,9 hectare (maïs)akker en 1,9 hectare grasland verdwijnen.

### *Dassenburchten*

In en rondom het gebied zijn er diverse dassenburchten en dassensporen gevonden. In het rapport over de das in de bijlage wordt nadere relevante informatie gegeven over de burchten.

### *Dassenvoorzieningen*

De dassentunnels onder de N324 die aangelegd zijn in 2002 worden goed belopen door dassen.

De tunnel onder de Huurlingsedam nabij de rotonde bij de N324 die is aangelegd als compensatiemaatregel voor het project Huurlingsedam Fase 1, functioneert niet. De tunnel is geplaatst op een onlogische plaats en daarnaast is de tunnelmonding dichtgegroeid met gras.

### *Compensatiemaatregelen*

In het geval van de Huurlingsedam fase IIa en IIb wordt een groot deel van het foerageergebied van zowel de dassen uit de wal van Janssen sierbestrating, als de dassen bij de gemeentewerf vernietigd en zijn ze – indien fase IIb in de toekomst ook doorgang vindt - volledig aangewezen op graslanden en akkers in de buurt van andere dassenfamilies. De dassen van de gemeentewerf raken vrijwel geïsoleerd door de geplande bebouwing. Het te vernietigen



dassenleefgebied is dus wel van essentiële waarde voor de betrokken dassenfamilie. Compensatie van dit verlies is dus ook rechtvaardig. Hiervoor heeft het ministerie in de vorm van de soortenstandaard Das richtlijnen opgesteld.

Het compenseren van het verlies van een burcht is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet relevant, omdat er vooralsnog geen dassenburchten vernietigd worden. Wel gaat er essentieel leefgebied (foerageergebied) van de das verloren.

Maatregelen die hiervoor genomen kunnen worden zijn het compenseren van verlies van primair foerageergebied (vochtig grasland) met 120% door kwaliteitsverbetering van het leefgebied van de dassenfamilies door de aanleg van blijvende graslanden voorzien van lijnvormige beplantingen (hagen/houtwallen) en hoogstamboomgaarden en het compenseren van het verlies van secundair leefgebied (akkers) in oppervlakte met 50% in de vorm van primair dassenleefgebied. Andere maatregelen zijn het aanleggen van dassentunnels en – rasters. Vooral voor de dassenfamilie bij de gemeentewerf is door hun geïsoleerde ligging het van belang dat ze zonder gevaar geleid kunnen worden naar de foerageergebieden direct ten noorden van het plangebied en in de nieuw aan te leggen groenzone.

#### *Aanbevelingen*

In het onderzoeksrapport worden ten aanzien van compensatie de volgende aanbevelingen gedaan voor fase IIa:

1. Verbeteren verbindingzone vanuit burcht gemeentewerf Oosterpark naar foerageergebied ten oosten van de Zuiderdreef.
2. Verbeteren verbindingzone naar foerageergebied ten noorden van de Oosterweg.

Onderdeel van de eerste compensatiemaatregel is de landschappelijke geleiding richting de foerageergebieden. Dat betekent dat direct ten noorden van de bebouwing aan de noordwestzijde van het plangebied (ter hoogte van de Zuiderdreef) een verbindingzone c.q. bufferzone moet worden gecreëerd, tussen de nieuw aan te leggen woonstraat en de reeds aanwezige sloot. Deze bufferzone bestaat uit een dichte vegetatiestrook van bes- en door dragende struiken afgeschermd met een raster aan de straatzijde. Deze bufferzone loopt door tot de Huurlingsedam en is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Groen'.

#### *Conclusie*

Met de realisatie van dit bestemmingsplan gaat foerageer- en leefgebied van de Das verloren. In dit plan wordt een aantal compensatiemaatregelen uitgevoerd, zoals omschreven in het onderzoeksrapport (zie bijlage bij deze toelichting). Deze compensatiemaatregelen zijn nodig, zodat de noodzakelijke ontheffing voor de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet verkregen kan worden. De beoogde bufferzone aan de noordwestzijde van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Groen', waarbinnen de aanleg van een dichte vegetatiestrook mogelijk is.

#### **NatuurNetwerk Nederland**

In de Natuurtoets Huurlingsedam fase 2 (Tauw, 15 december 2014) is getoetst aan bescherming van de NatuurNetwerk Nederland (voorheen: Ecologische hoofdstructuur). Hieruit is gebleken dat er geen delen van het plangebied zijn die binnen het NNN van de provincie Gelderland vallen. Hoewel het plangebied grenst aan het NNN zal bebouwing binnen het plangebied geen negatieve effecten hebben op het NNN omdat er geen oppervlakteverlies optreedt. De beoogde plannen zijn daarom naar verwachting passend binnen de kaders van het NNN.

### **Natuurbeschermingswet**

Voor de geplande ontwikkeling van het Huurlingsedam, Fase 2 zijn de mogelijke effecten van stikstofemissie en –depositie nader in kaart gebracht<sup>6</sup>. De totale geactualiseerde modellering en ecologische analyse in het kader van de Natuurbeschermingswet is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uitkomsten van het onderzoek tonen dat de ontwikkeling van Huurlingsedam, Fase 2 – waarbij is uitgegaan van de oorspronkelijke 700 woningen - een stikstofemissie met zich meebrengt die deels neerslaat in de omgeving. Een deel hiervan slaat neer binnen de Natura 2000-gebieden 'Uiterwaarden Waal' en 'Rijntakken'. De depositie is lokaal hoger dan 0,05 mol N ha/jr en de achtergronddepositie bedraagt 1606 mol N ha/jr. Binnen dit gebied bevinden zich drie kwalificerende habitattypen, te weten zachthoutoibos, ruigten en zomen en meren met krabbenscheer en fonteinkruiden.

#### *Conclusie*

De berekende toename van 0,05 mol bovenop de achtergronddepositie zorgt niet voor overschrijding van de kritische depositiewaarden van de aanwezige habitattypen. Significante effecten kunnen hierdoor uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen nodig in het kader van de Natuurbeschermingswet in de vorm van een passende beoordeling.

### **5.3 Conclusie**

Voor de das geldt dat er in het plangebied maatregelen getroffen moeten worden ter compensatie van het leefgebied van de das. De eventuele sloop van diverse gebouwen in het plangebied kunnen tevens compensatiemaatregelen met zich meebrengen voor andere beschermde diersoorten. Vooral nog is dit echter iet aan de orde. In een aantal gevallen dient er nader onderzoek plaats te vinden naar de aantasting van de leefomgeving van de beschermde diersoorten in het gebied als wordt besloten om over te gaan tot een wijziging van de omgeving. Uit onderzoek blijkt dat de aangrenzende Ecologische hoofdstructuur niet wordt aangetast door de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan. De beoogde plannen zijn niet in strijd met de Ecologische Hoofdstructuur en de Natuurbeschermingswet. Nader onderzoek hiernaar is daarom niet nodig.

---

<sup>6</sup> Tauw bv, Stikstofdepositie Huurlingsedam fase 2, projectnummer1227649, gemeente Wijchen, 30 januari 2015

## 6 Water

### 6.1 Watertoets

Op basis van de wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij onder andere bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitenplanse omgevingsvergunningen, buitentoepassingverklaringen van een beheersverordeningen en ontheffingen voor een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water (2003 en 2008).

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 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (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.

### 6.2 Gemeentelijk beleid en waterbeheer

Er zijn veel beleidstukken over water vastgesteld. Zowel provincie, waterschap als gemeente stellen waterbeleid vast.

Het gemeentelijk waterbeleid (strategische waternota en uitvoeringsplan) 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 riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheergebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Waterwet vergunning af voor lozing van op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen. Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de 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.

Op grond van de Waterwet (art 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevegd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand

voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen dan wel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap. Daarnaast heeft de gemeente op grond van de Wet milieubeheer (art. 10.33) de zorgplicht voor het inzamelen en transporteren van het stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt, naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet.

### 6.3 Huidig watersysteem

#### Ligging

Aan de zuidoostkant van Wijchen tussen de Oosterweg en de wijk Kerkeveld ligt woningbouwlocatie Huurlingsedam. Deze uitbreidingswijk wordt in verschillende fasen ontwikkeld. De eerste fase is inmiddels in uitvoering en grotendeels afgerond. Met de tweede fase wordt nu gestart.

#### Bodemopbouw

De bodem in het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden (Rn95C). Deze gronden bestaan uit zware zavel en lichte klei. In het oosten liggen ooivaaggronden (bodemcode KRd1) en poldervaaggronden (bodemcode Rn67C). Deze gronden bestaan respectievelijk uit lichte zavel en lichte kleigronden. In het noordoosten liggen kalkloze poldervaaggronden bestaande uit zware klei (bodemcode Rn44C).

Uit de zandbanenattentiekkaart blijkt dat de dikste deklaag aangetroffen wordt in het zuidwestelijk en noordelijk deel van het plangebied (pleistoceen zand op 3 tot 4 m –mv). Geheel zuidwestelijk wordt het Beddingzand zand aangetroffen op circa 1,5 tot 2 m –mv. In het zuidoosten en oostelijk deel wordt het Pleistocene zand aangetroffen op 0 tot 1,0 m –mv. De deklaag heeft een k-waarde van <0,2 m/dg en is daarmee slecht doorlatend. Infiltratie van regenwater naar de ondergrond is daardoor slechts beperkt mogelijk.

#### Geohydrologie

Op basis van de peilbuisgegevens uit dinoloket loopt de grondwaterstand in noordelijke richting iets op. Dit blijkt ook uit de isohypsenkaart van provincie Gelderland

Op basis van de boringen en de aangetroffen grondwaterstanden lijkt het grondwater op circa +5,70 m NAP aanwezig te zijn. Dit is circa 0,20 m boven het peil van het oppervlaktewater.

De GHG vanuit het MORIA-model van waterschap Rivierenland is, naast de hoogteligging van het plangebied, mede bepalend voor de aanlegpeilen van wegen en woningen. Door het verschil in reliëf van het plangebied is ook het verschil in GHG groot. De GHG varieert in het gebied van +6,40 m NAP op de lage delen in het westen tot circa +7,30 m NAP op de hoge kop langs de Huurlingsedam. Richting het oosten loopt de GHG weer iets af naar +7,10 m NAP.

#### Oppervlaktewater

Het plangebied ligt in afwateringsgebied Citters 1 en in peilvak CIT02b met een streefpeil van +5,50 m NAP. De waterpeilen worden gereguleerd door een stuw ter hoogte van de Ruffelseweg / Nieuwe Lagestraat met een stuwpeil van +5,40 m NAP. Ten zuiden van de bestaande nieuwbouw (Huurlingsedam fase 1) ligt een brede waterpartij die onderdeel uit maakt van het Wijchens Meer. Deze waterpartij is bij de ontwikkeling van fase 1 vergroot met 2,5 ha. De bodem van de watergangen lopen in noordoostelijke richting op tot boven het streefpeil van +5,50 m NAP. Hierdoor kunnen tijdens droge perioden de watergangen droog vallen. Het inlaten van water is hier niet mogelijk.

De watergangen binnen het plangebied zijn door de provincie Gelderland aangemerkt als water met specifieke ecologische doeleinden (SED-wateren). Op grond van de SED-status worden de watergangen in een ecologisch profiel gebracht. Daarmee wordt voldaan aan het 'stand stil – step forward' principe van het provinciaal waterhuishoudingsplan.

#### **6.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan**

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie is 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. In onderstaande paragrafen is een samenvatting opgenomen.

##### **Wateroverlast ontwatering/drooglegging**

De inrichting van het plangebied is afgestemd op de geohydrologische situatie binnen het plangebied. Op basis van de boringen, de aangetroffen grondwaterstanden en de GHG vanuit het MORIA-model zijn weg- en vloerpeilen bepaald. Om aan de ontwateringseis te voldoen wordt het vloerpeil minimaal +7,60 m NAP in de noordwesthoek en +8,60 m NAP. Het minimale wegpeil is +7,20 m NAP. Delen van het plangebied worden dan ook opgehoogt om aan de ontwateringseis te voldoen.

Bij een waterpeil van +5,50 m NAP en een minimaal maaiveld van +7,2 m NAP wordt tevens voldaan aan de droogleggingseis.

##### **Afkoppeling en waterberging**

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Daarvoor wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' gehanteerd. Daarnaast wordt hergebruik van regenwater gestimuleerd, bijvoorbeeld voor beregening, toiletspoeling of wasmachine. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied is aanleg van gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwater- en droogweerafvoer).

De voorkeur gaat uit naar het infiltreren van regenwater in de bodem. Een groot deel van het plangebied bestaat echter uit minder goed doorlatende grond. Daardoor is infiltratie slechts beperkt mogelijk binnen het plangebied. Daarom is gekozen om wadi's aan te leggen. In deze wadi's kan licht verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, terreinen en wegen, gezuiverd worden om vervolgens vertraagd af te vloeien naar oppervlaktewater.

#### **6.5 Toekomstige situatie**

##### **Stedenbouwkundige ontwikkelingen**

In onderhavig plan is het watertoetsproces doorlopen voor fase 2 van woningbouwlocatie Huurlingsedam. Fase 2 van dit plan betreft een ontwikkelingen van woningen en bijbehorende ontsluitingswegen en –paden. In dit plan is uitgegaan van een gemiddelde van 75% verhard per kavel en wegen en paden 100% verhard. Dit levert een toename van 6,92 verharding op in het plangebied.

##### **Hemelwaterafvoer**

De gemeente kiest ervoor hemelwater afkomstig van verhard oppervlak onder vrij verval af te voeren naar wadi's en oppervlaktewater. Hemelwater vanaf perceelsverhardingen wordt

bovengronds onder vrij verval aangeboden op het openbaar gebied. Het wegwater stroomt samen met het water van perceelsverhardingen via het straatprofiel richting wadi's binnen het plangebied of indien mogelijk via een bermassage naar het oppervlaktewater. Het hemelwater van wegen en perceelsverhardingen die langs wadi's liggen, stroomt via de berm rechtstreeks af naar de wadi. Wadi's lozen het overtollige water via een slokop of vaste drempel op het oppervlaktewater. Wegen die direct langs oppervlaktewater liggen lozen het water via een bermassage op het oppervlaktewater. Dakwater van woningen, gelegen langs oppervlaktewater, mag rechtstreeks geloosd worden op het oppervlaktewater. Het hemelwater van de achterpaden en de bergingsdaken wordt geïnfiltreerd in de bodem onder de achterpaden, het overtollige water vloeit via een overstort op openbaar terrein, waarna het via het wegprofiel naar de wadi's wordt getransporteerd

Wadi's fungeren ook als een zuiveringsvoorziening. In de wadi's wordt minimaal 10 mm/m<sup>2</sup> verhard oppervlak geborgen (First-Flush). Het water kan vanuit de wadi infiltreren naar de ondergrond. De ondergrond binnen het plangebied is beperkt geschikt voor infiltratie door de aanwezigheid van een minder goed doorlatende deklaag van klei. Daarvoor zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk. Voor het plan wordt uitgegaan van wadi's die vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater via een drainage. Indien de wadi volledig gevuld is zal deze via een slokop overstorten op het oppervlaktewater. Voor de afvoer van water uit de oostelijke wadi's 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 is een nieuwe (tijdelijke) droogvallende watergang opgenomen voor afvoer naar het oppervlaktewater. Deze watergang heeft een bodembreedte van 0,70 m en een talud van 2:3 en een bodemhoogte van +6,00 m NAP.

### **Waterberging**

Bij de ontwikkeling van woningbouwlocatie Huurlingsedam zijn drie fasen te onderscheiden. Fase 1 is ontwikkeld, voor fase 2 is onderhavig bestemmingsplan opgesteld en in de toekomst is een uitbreiding mogelijk met fase 3. Om ook deze laatste fase (3) mogelijk te maken is bij het ontwerpen van het watersysteem rekening gehouden met deze toekomstige ontwikkeling, zodat het watersysteem ook de afvoer van die fase voldoet.

Het verhard oppervlak van het stedelijk gebied is aangesloten op de wadi's binnen het plangebied. De randen van het plangebied wateren af via berm passages. Deze wateren af op oppervlaktewater. Bij het verhard oppervlak is rekening gehouden met 1 mm berging op het verhard oppervlak. Daarnaast is rekening gehouden dat ook bij toekomstige uitbreidingen (fase 3) 10 mm berging per m<sup>2</sup> verhard oppervlak gerealiseerd wordt in wadi's. Voor de berekening van de uiteindelijke situatie is rekening gehouden met 13,7 ha aangesloten verhard oppervlak.

In de uiteindelijke fase is het model is vervolgens doorgerekend met dezelfde randvoorwaarden als het model van WSRL en dezelfde buien.

Om teveel opstuwung in de watergang te voorkomen zijn alle duikers in de watergang vervangen door nieuwe duikers met een doorsneden van 2000 x1000 mm (bxh). De onderzijde van deze duikers liggen 0,10 m boven de bodem van de nieuwe watergang. Ook is de afmeting van de watergang aangepast door er een half accolade profiel van te maken. De huidige bodembreedte blijft gelijk, maar aan de zuidkant van watergang is een verlaagde berm op +5,55 m NAP aangebracht met talud van 1:3 conform ecologische profielen van WSRL, de plasberm is minimaal 2 meter breed en ligt net boven streefpeil. Daarnaast ligt het onderhoudspad van minimaal 4 meter breed en een minimale hoogte van +6,00 m NAP. Dit onderhoudspad sluit, waar nodig, via een talud 1:3 aan op een wegberm van 0,50 m langs nieuwe woonwijk. De insteek van de wegberm ligt veelal op +7,17 m NAP.

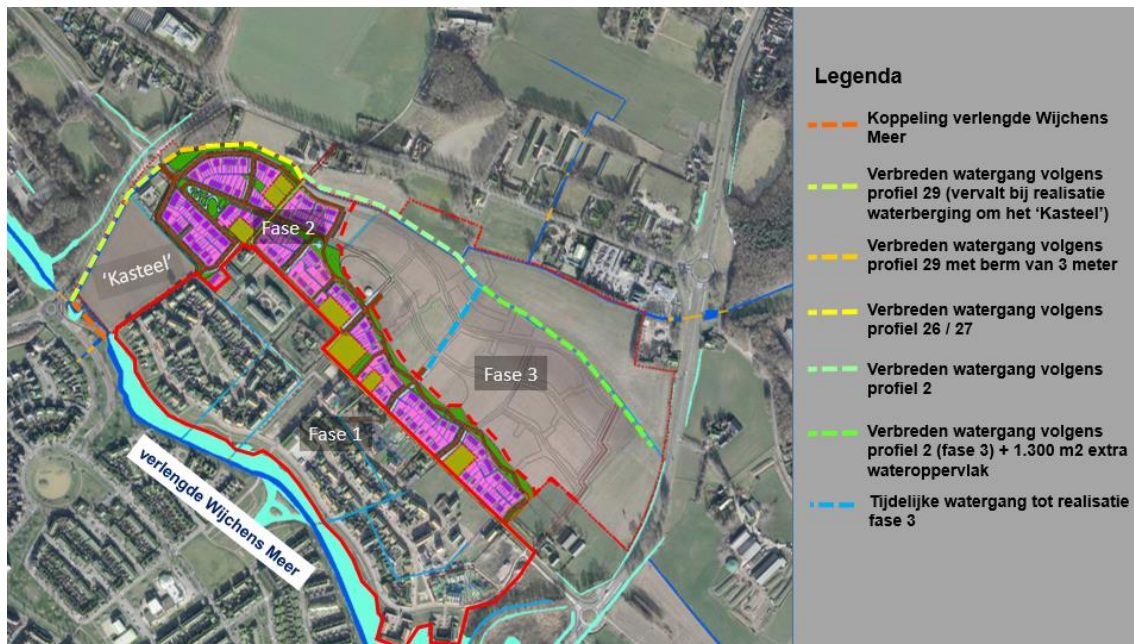
Het verhard oppervlak in fase 2 is 6,89 ha en voor fase 3 is dit geschat op 13,7 ha.

Volgens de standaard rekenregels (waterberging 436 m<sup>3</sup>/ha verhard oppervlak met maximale peilstijging van 0,30 m), van het waterschap zou voor fase 2 (6,89 ha. x 436 m<sup>3</sup>/ha) 3.004 m<sup>3</sup> waterberging gerealiseerd moeten worden. De berging van 765 m<sup>3</sup> in de wadi's (dit is exclusief de berm passages) mag hiervan afgetrokken worden. Voor fase 2 is dan 2.239 m<sup>3</sup> (3.004 – 765) waterberging vereist. Dit komt neer op 0,75 ha wateroppervlak.

Voor fase 3 is dit (13,7 ha. x 436 m<sup>3</sup>/ha) 5.973 m<sup>3</sup> waterberging. De berging van 1.370 m<sup>3</sup> in de wadi's (totaal 10 mm berging in wadi's per m<sup>2</sup> verhard oppervlak) mag hiervan afgetrokken worden. Voor fase 3 is dan 4.603 m<sup>3</sup> (5.973 – 1.370) waterberging vereist. Dit komt neer op 1,53 ha wateroppervlak. Totaal is voor fase 2 en 3 2,28 ha wateroppervlak vereist.

Bij het bepalen van de afvoer uit het plangebied zijn in het SOBEK-model de watergangen verbreed met circa 3 meter (plasberm incl. talud) (zie ook de dwarsprofielen in bijlage 4). De plasberm doet volledig mee voor de bergingsopgave. In fase 2 zal de A-watergang verbreed worden vanaf de te graven tijdelijke watergang (zie afbeelding 6.1) tot aan de aansluiting op het verlengde Wijchens Meer. Dit betreft de profielen 2, 26, 27 en 29. De totale lengte van dit deel is ca. 1.000 m. Hiermee is 3000 m<sup>2</sup> waterberging gerealiseerd. In fase 3 zal de verbreding van de B-watergang, vanaf de tijdelijk te graven watergang in fase 2, verder richting het oosten plaats vinden over een lengte van circa 490 m. Dit komt neer op 1.470 m<sup>2</sup> extra waterberging. Daarnaast is in fase 3 nog een extra waterberging voorzien van ca. 1.300 m<sup>2</sup> deze berging zorgt voor vermindering van peilstijging na realisatie van fase 3 en 1,23 ha. extra waterberging rond het 'Kasteel'. Totaal wordt in fase 2 en 3 1,807 ha waterberging aangelegd.

Bij de ontwikkeling van fase 1 is 2,5 ha waterberging gerealiseerd. Op basis van het verhard oppervlak van fase 1 is circa 9.150 m<sup>2</sup> extra waterberging aanwezig voor fase 2 en 3. Totaal zal na realisatie van bovengenoemde waterbergingen 2,722 ha waterberging aanwezig zijn. Daarmee wordt voldaan aan de berekende bergingsopgave van 2,28 ha. In onderstaande afbeelding zijn de te verbreden watergangen weergegeven.



Afbeelding 6.1: toekomstige waterstructuur

Uit de berekeningen blijkt dat de peilstijging bij een T=10 voldoet aan de gestelde eisen en dat bij een T=100 geen inundatie vanuit de watergangen plaats vindt.

Op het IT-riool (beton 600 mm) in de Huurlingsedam is extra verhard oppervlak aangesloten door de ontwikkeling van fase 2. Deze leiding loost via een interne drempel op een transportleiding die uitkomt in het verlengde Wijchens Meer. Uit de hydraulische berekening blijkt dat deze leiding robuust genoeg is, het waterpeil in de leiding stijgt tot circa +7,82.

Voor berging en vertraagde afvoer zijn 14 wadi's ontworpen en 3 berm passages. In deze systemen is 996 m<sup>3</sup> berging aanwezig. De berging van 10 mm is een opgave die als "berging in riolering" opgenomen moet worden in het VGRP / BRP van gemeente Wijchen om de berging ook te borgen in het gemeentelijk beleid.

### **Afvalwaterafvoer**

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

### **Beheer en onderhoud**

De bestaande A-watergang langs fase 2 krijgt een ander profiel om de afvoer en berging te realiseren van fase 2 en de toekomstige fase 3. Het bestaande onderhoudsregime van het waterschap ligt langs de noordkant en blijft gehandhaafd. Langs de zuidkant van de A-watergang is eveneens een onderhoudspad voorzien vanwaar het onderhoud kan plaatsvinden van een deel het profiel en het overige groen. Langs de waterloop geldt een ruimte van 4 m (onderhoudsstrook) aan weerszijde waarlangs onderhoudsmaterieel vrij kan bewegen zonder obstakels.

Details rondom het beheer en onderhoud zullen in onderling overleg met gemeente en waterschap moeten worden vastgelegd in een beheer en onderhoudsplan.

### **Waterkwaliteit en waterveiligheid**

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken, dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Licht verontreinigd hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een zuiverende voor-ziening, zoals een wadi.

Voor de volksgezondheid en de flora en fauna is een goede waterkwaliteit van belang. De waterkwaliteit van het oppervlaktewater wordt in sterke mate bepaald door de diepte en de mogelijkheid van doorstroming. De wadi's kunnen na een hevige regenbui tijdelijk vol staan. In het stedelijk gebied is veiligheid dan ook een belangrijk aspect. Door het toepassen van een minimaal talud van 1:3 en een maximale diepte van 0,30 m is voldoende rekening gehouden



met het aspect veiligheid. Het is belangrijk het afstromend water naar en in de wadi's schoon te houden. Daarom wordt geadviseerd speciale hondenuitlaat stroken aan te leggen die niet in direct contact komen met afstromend water. Het gevaar op besmetting door verontreinigd water is daardoor te verkleinen. In wadi's worden geen waterspeelplaatsen voor kinderen aangelegd.

### **Natuurwaarden**

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Het plangebied ligt in een SED-vlak. Het beleid van provincie Gelderland is erop gericht de natuurwaarden van wateren met de aanduiding SED (specifiek ecologische doelstelling) te beschermen en te herstellen. Met Waterschap Rivierenland is afgestemd dat verdiepen van de watergang is niet wenselijk, maar het veranderen van de watergang kan, mits de breedte op waterlijn bij lage afvoeren niet groter wordt. Op grond van de SED-status wordt de watergang in een ecologisch profiel bracht. Daarmee wordt voldaan aan het 'stand stil – step forward' principe van het provinciaal waterhuishoudingsplan.

### **6.6 Overleg met waterbeheerder**

In het kader van het watertoetsproces heeft overleg plaatsgevonden. Op 9 april 2014, 20 juni, 23 september en 16 en 23 november 2016 hebben de ontwikkelaar, de gemeente en het waterschap bij elkaar gezeten om de waterhuishouding in het plangebied door te nemen. Opmerkingen en aanpassingen naar aanleiding van deze overleggen zijn in onderhavige rapportage zijn verwerkt.



## 7 Archeologie en cultuurhistorie

### 7.1 Archeologie

#### 7.1.1 Kader

##### ***Wet op de archeologische monumentenzorg***

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

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

##### ***Archeologiebeleid gemeente Wijchen***

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

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

#### 7.1.2 Onderzoek

In archeologisch opzicht is Wijchen een rijke gemeente. Op veel plaatsen binnen de gemeente zijn vindplaatsen uit diverse archeologische perioden, van het Neolithicum tot de Middeleeuwen

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

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

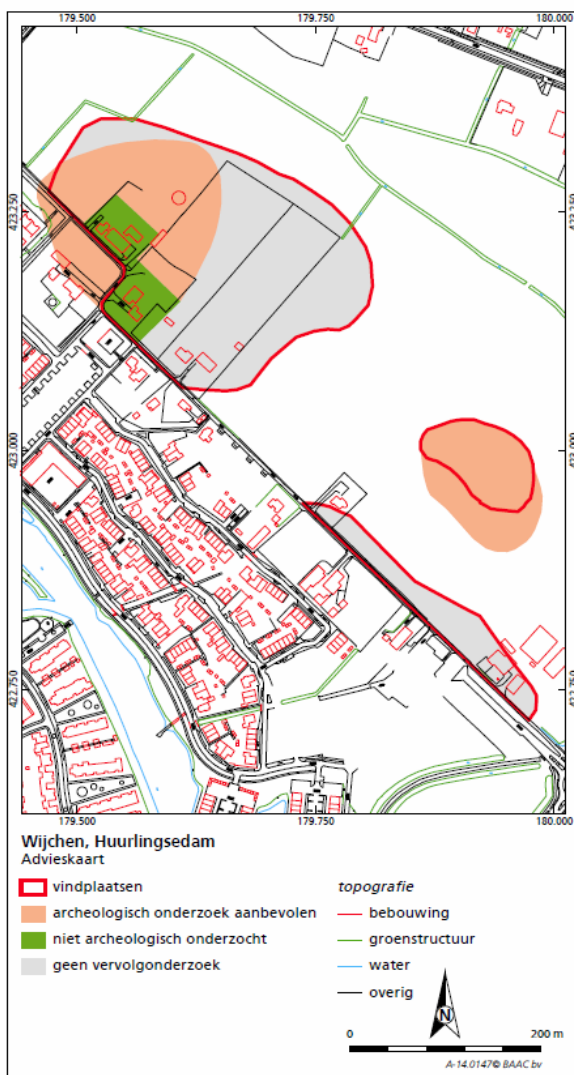
In totaal zijn op basis van dit inventariserende onderzoek binnen het plangebied Huurlingsedam zeven vindplaatsen gedefinieerd, waarvan er zes binnen het voorliggende plangebied liggen (zie afbeelding 7.1). Het betreft zones waarbinnen de aanwezigheid van (deels) intacte (grond)sporen van bewoning (nederzettingssporen)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



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

Dit onderzoek heeft de aard, omvang, datering en het karakter van de archeologische waarden nog niet in voldoende mate in kaart gebracht. Hiervoor is verder inventariserend onderzoek in de vorm van een archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd. Door middel van dit verdiepende onderzoek is naast aard, omvang, datering en karakter ook de behoudenswaardigheid van de archeologische waarden vastgesteld. Er zijn drie vindplaatsen aangewezen die nader onderzocht dienden te worden in het plangebied. Dit advies is beoordeeld en goedgekeurd door het bevoegd gezag (gemeente Wijchen) en als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het advies uit 2012 worden tevens vindplaats 4, 5 en een deel van vindplaats 6 genoemd die binnen het plangebied vallen. Voor deze vindplaatsen is geen nader onderzoek nodig omdat de grond hier niet verstoord gaat worden. Als er niettemin toch bodemversturende activiteiten gaan plaatsvinden, dient er alsnog archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

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



Afbeelding 7.2: advieskaart naar aanleiding van proefsleuvenonderzoek

### Vindplaats 1

In het onderzoeksgebied zijn aanwijzingen voor bewoning op het terrein uit het neolithicum, de ijzertijd en de Romeinse tijd aangetroffen. Op de vindplaats zijn paalkuilen, kuilen en greppels blootgelegd evenals vondstmateriaal dat onderverdeeld kan worden in keramiek, vuur- en natuursteen, metaal en bot. Structuren zoals hoofd- en bijgebouwen zijn in deze fase van het onderzoek niet herkend. Behalve deze nederzettingssporen en vondsten zijn ook off-site structuren in de vorm van greppels aangesneden, evenals een geringe hoeveelheid aardewerk, bouwkeramiek en metaal uit de middeleeuwen/nieuwe tijd.

Op basis van resultaten van het onderzoek moet een deel van de vindplaats beschermd worden middels behoud in situ. Indien dit niet mogelijk is door behoud ex situ, door middel van een opgraving. Door middel van een dubbelbestemming in de verbeelding van het bestemmingsplan is de archeologische waarde in het gebied gewaarborgd.

### *Vindplaats 2*

Deze vindplaats bestaat met name uit aardewerk uit de ijzertijd. Ook is een enkele scherf aardewerk en een brok bewerkte vuursteen uit de periode neolithicum-bronstijd aangetroffen. Sporen als zodanig zijn niet blootgelegd. Vermoedelijk is op deze locatie sprake van de periferie van een nederzetting waarvan de kern ten zuidwesten van de Huurlingsedam ligt. Evenals op vindplaats 1 zijn ook hier offsite structuren als greppels en kuilen uit de middeleeuwen/nieuwe tijd aangetroffen. Ook is een kleine hoeveelheid vondstmateriaal uit deze periode verzameld. Het gaat om aardewerk, bouwkeramiek, glas en metaal.

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

### *Vindplaats 3*

Op vindplaats 3 is een enkel antropogeen spoor uit vermoedelijk de prehistorie blootgelegd. Met name het vondstmateriaal (aardewerk, vuur- en natuursteen) wijst op bewoning of gebruik van het terrein in het neolithicum en de ijzertijd. Op basis van het lage aantal aangesneden sporen is de verwachting dat hier sprake is van de periferie van een nederzetting. De mogelijkheid dient echter overwogen te worden of zich in de relatief grote ruimte tussen de sleuven niet ook nog sporen zullen bevinden. Bovendien is de verwachting op basis van het AHN dat ook sporen ten zuidoosten van de vindplaats aanwezig kunnen zijn.

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

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

## **7.1.3 Conclusie**

Resultaten uit het sleuvenonderzoek tonen aan dat er zich mogelijk op twee vindplaatsen in het plangebied voorwerpen van archeologische waarde in de grond bevinden. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de beoogde ontwikkeling door middel van mogelijk nader onderzoek op de aangewezen locaties met een archeologische waarde.

## **7.2 Cultuurhistorie**

### **7.2.1 Kader**

#### ***Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)***

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne

monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

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

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

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

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

### ***Cultuurhistorische Waardenkaart Gelderland***

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

#### **7.2.2 Onderzoek**

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische gewaardeerde aspecten of monumenten aanwezig. Korthedshalve wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2, waar reeds is ingegaan op dit aspect.

#### **7.2.3 Conclusie**

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



## 8 Milieu

### 8.1 Algemeen

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

### 8.2 M.e.r.-beoordeling

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

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van 231 woningen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde 2.000 woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

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

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

### 8.3 Bodemkwaliteit

#### 8.3.1 Kader

##### ***Wet bodembescherming***

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

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

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

### ***Besluit bodemkwaliteit***

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

### ***Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)***

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

## **8.3.2 Onderzoek**

In december 2014 is een rapportage opgesteld van de verschillende uitgevoerde bodemonderzoeken van de afgelopen jaren voor het plangebied Huurlingsedam, Fase 2. Dit plangebied is ruimer dan het voorliggende plangebied en omvat globaal het gebied tussen de Huurlingsedam en Oosterweg. Door de jaren heen zijn onderzoeken uitgevoerd voor de locaties Oosterweg 144 (perceel F717), de percelen P220, P2076, P1938, P38, P41, P366, P45, P46, P1193 en de locaties Huurlingsedam 15, 17 en 33. De belangrijkste resultaten zijn hieronder opgenomen, de volledige rapportages<sup>7</sup> zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

### ***Locatie Oosterweg 144***

In 2008 is er met goed resultaat de bodem gesaneerd omdat er verontreiniging van een lekkende brandstoftank was ontstaan. Uit onderzoek in 2014 is gebleken dat er asbest is aangetroffen op de locatie. Met uitzondering van een deel van de locatie (Ruimtelijke eenheid 9) liggen alle gevonden waarden ver beneden het saneringscriterium. Indien de aanwezige asbestbuizen en stukjes asbest die op het terrein zijn aangetroffen, worden verwijderd dan is de locatie geschikt voor de functie wonen. Voor het verwijderen van het asbest dient een goedgekeurd plan van aanpak te worden opgesteld.

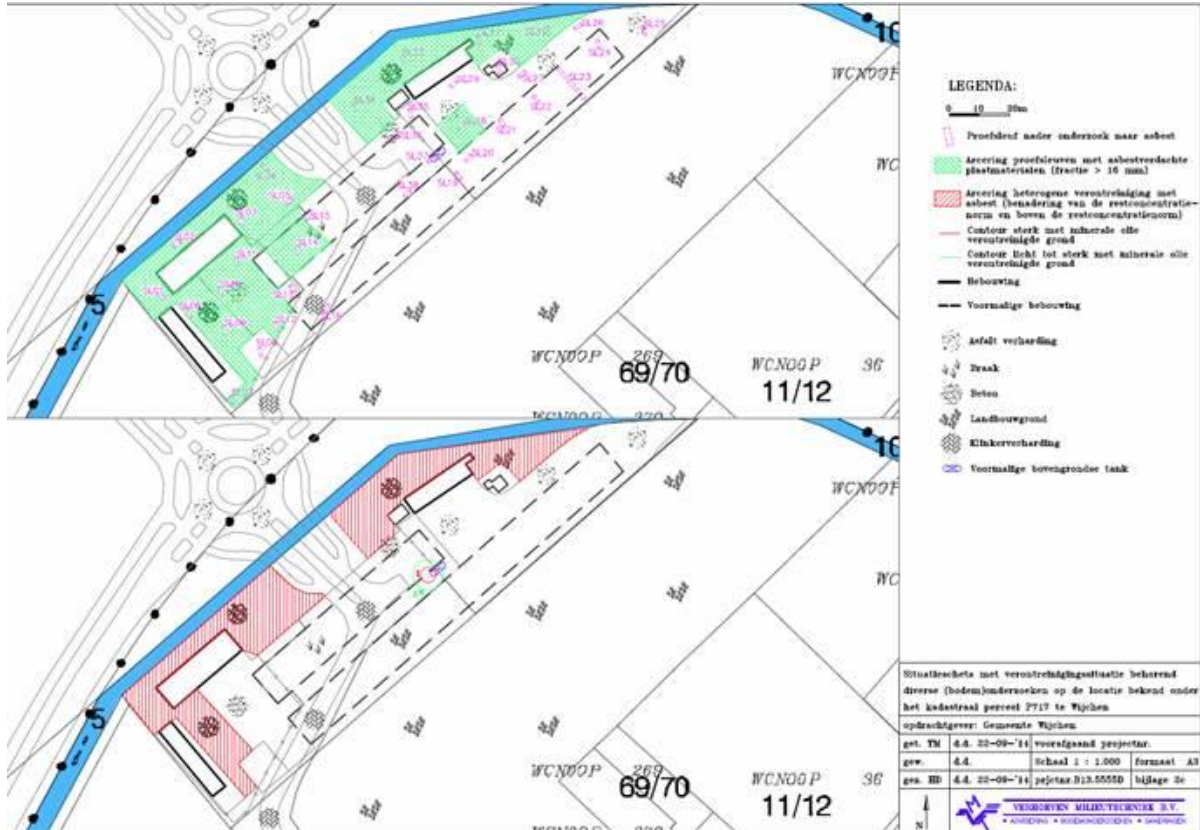
### ***Percelen P220, P2076, P1938, P38, P41, P366, P45, P46, P1193***

Uit onderzoeken naar de bodem blijkt dat de onder- en bovengrond op deze percelen geschikt is voor de functie wonen. De aangetroffen concentraties zijn dermate laag dat er zonder problemen voor de volksgezondheid gebouwd kan worden.

### ***De locaties Huurlingsedam 15, 17 en 33***

<sup>7</sup> Verhoeven Milieutechniek B.V., Diverse (bodem) onderzoeken, Drie locaties binnen het 'Plangebied Huurlingsedam' te Wijchen, projectnummer B13.5555, Zaltbommel, d.d. 16 januari 2014  
Verhoeven Milieutechniek B.V., Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest, Huurlingsedam 33 te Wijchen, projectnummer B14.5742, Zaltbommel, d.d. 17 juli 2014  
Beoordeling bodemkwaliteit bestemmingsplan 2e fase, gemeente Wijchen, d.d. 19 december 2014

Op alle drie de locaties is in beperkte mate verhoogde waarde van enkele metalen gevonden en op enkele plaatsen was het grondwater licht verontreinigd. Deze gevonden waarden vormen echter geen bedreiging voor de volksgezondheid en op de locaties is de bodem geschikt voor de functie wonen.



Afbeelding 8.1: boven: groen: onderzoeksgebied asbestverdachte plaatmaterialen; onder: rood: detectiegrens verontreiniging met asbest.

### 8.3.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (ter plaatse van de verontreiniging op de locatie Oosterweg 144 is geen woonfunctie gepland). Het aspect bodem levert voor de uitvoering van dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

## 8.4 Akoestische aspecten

### 8.4.1 Kader

#### ***Wegverkeerslawaai***

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

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de N324 (Graafseweg), de Huurlingsedam (voor de wegdelen met een maximum snelheid van 50 km/uur) en de route

Oosterweg/Zuiderdreef. De Wet geluidhinder vereist een onderzoeks- en verantwoordingsplicht naar geluidsreducerende maatregelen als de voorkeurswaarde wordt overschreden. Als dat nog niet voldoende resultaat oplevert kunnen hogere waarden worden vastgesteld. Het akoestisch onderzoek kan worden gebruikt om de hogere waarden vast te stellen.

De interne ontsluitingsstructuur in het plan wordt uitgevoerd als 30 km-weg. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de nieuwe en bestaande woningen langs deze wegen ook beoordeeld.

#### ***Onderzoek railverkeers- en industrielawaai***

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

### **8.4.2 Onderzoek**

In het voorliggende plangebied Huurlingsedam, Fase 2 wordt de bouw van meerdere woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Graafseweg en de route Oosterweg/Zuiderdreef. Om deze reden is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>8</sup>. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek beschreven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het verkeer op de Graafseweg en de route Oosterweg/Zuiderdreef geen geluidsbelasting veroorzaakt bij de nieuwe woningen die hoger dan de voorkeurswaarde is. Een hogere grenswaarde procedure is daarom niet aan de orde.

Het verkeer op de nieuw aan te leggen ontsluitingsstructuur veroorzaakt ter plaatse van het nieuw te bouwen woningen die het dichtst bij deze weg zijn gelegen een geluidsbelasting die in het algemeen niet hoger is dan 50 dB. Omdat deze hogere geluidsbelasting uitsluitend aan de orde is op de voorgevel van de nieuwe woningen, de woning een geluidsluwe tuin hebben en op basis van deze relatief lage geluidsbelasting de binnenwaarde kan worden gewaarborgd is sprake van een aanvaardbare geluidssituatie.

### **8.4.3 Conclusie**

Gelet op het voorgaande levert het aspect geluid geen belemmeringen op voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

## **8.5 Luchtkwaliteit**

### **8.5.1 Kader**

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

---

<sup>8</sup> KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bestemmingsplan Huurlingsedam, Fase 2 (Wijchen), Rotterdam, d.d. 28 juni 2016

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast mag de PM<sub>10</sub> 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m<sup>3</sup> maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> aangepast. Voor PM<sub>10</sub> is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO<sub>2</sub>. Daarnaast is het vanaf 1 januari 2015 verplicht te toetsen aan de grenswaarden voor zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>). In de hierna opgenomen tabel zijn de geldende grenswaarden weergegeven.

Tabel 8.1: Geldende grenswaarden NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>

Stof	Grenswaarde
NO <sub>2</sub>	jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m <sup>3</sup>
	24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m <sup>3</sup> en mag maximaal 35 dagen per jaar worden bereikt
PM <sub>2,5</sub>	jaargemiddelde grenswaarde van 25 µg/m <sup>3</sup>

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

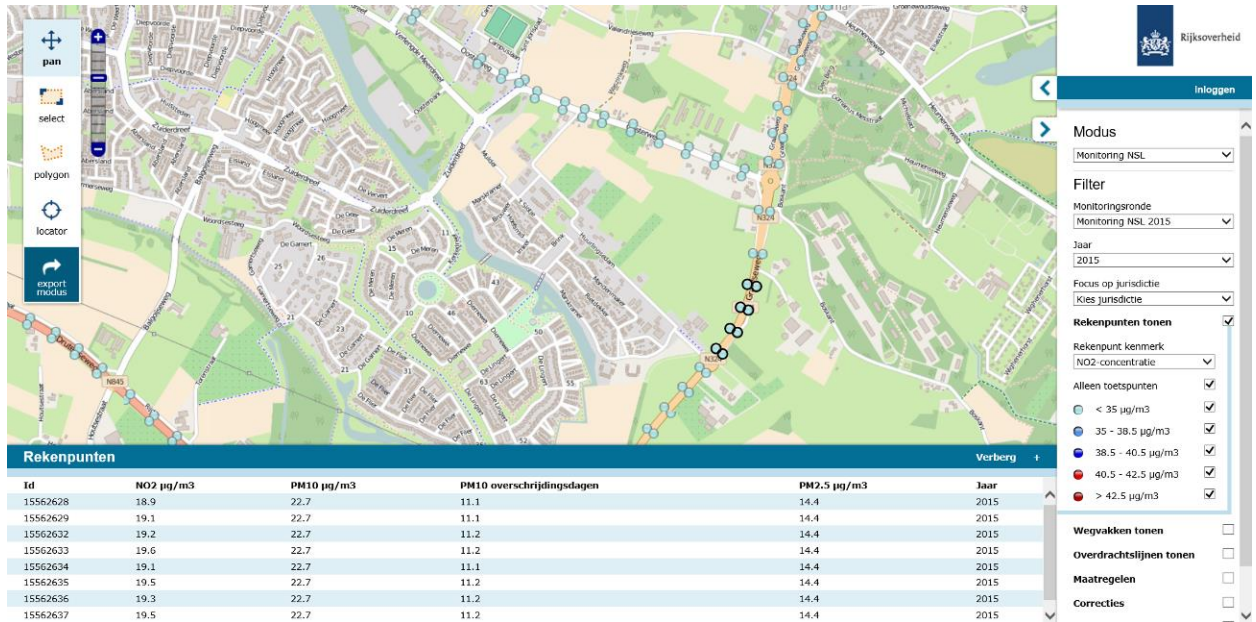
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

## 8.5.2 Onderzoek

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit plan wordt de bouw van maximaal 231 woningen mogelijk gemaakt met twee ontsluitingswegen. Om deze reden past de planontwikkeling binnen de regeling NIBM zodat een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

### *Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen (Rijksweg en Broeksingel) de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. In afbeelding 8.3 zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 8.2 : Overzicht concentratie NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor het peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool)

Uit de afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het projectgebied de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> (voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) en 25 µg/m<sup>3</sup> (voor PM<sub>2,5</sub>) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

### 8.5.3 Conclusie

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

Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> bepaald. Deze waarden zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. Een overschrijding van de grenswaarden is dan ook niet te verwachten.

## 8.6 Milieuzonering

### 8.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

## 8.6.2 Onderzoek

Het voornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 231 woningen. Om die reden dient enerzijds beschouwd te worden of de nieuwe woningen omliggende bedrijven beperken in hun bedrijfsvoering en anderzijds of het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen gegarandeerd kan worden.

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

### *Categorie bedrijvigheid*

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

SBI-Code 2008	Adres	Omschrijving	VNG-Categorie	Richtafstand in meters	Werkelijk afstand (m)	Maatgevend aspect
0147	Oosterweg 263	Pluimveehouderij	4.1	200 (100)	+/- 280	Geur
4673	Oosterweg 300 - 302	'Jansen Steenhandel', groothandel in hout- en bouwmaterialen > 2.000m <sup>2</sup>	3.1	50 (30)	> 250	Geluid
16101	Oosterweg 292	'Houtzagerij Van 't Hoff', houtzagerij	3.2	100 (50)	> 250	Geluid
8891	Huurlingsedam 10A	'Kinderdagverblijf Jaspers', kinderopvang	2	30 (10)	10	Geluid
8891	Warmoezenier 11	Kinderdagverblijf, kinderopvang	2	30 (10)	> 50	Geluid
0141	Huurlingsedam 33	Gebroeders Sengers Wijchen B.V., fokken en houden van rundvee	3.2	100 (50)	+/- 80	Geur
47	Oosterweg 186	'Bloemisterij de Blauwe Steen', detailhandel	1	10 (0)	+/- 60	Geluid
0141	Graafseweg 372	Landbouwbedrijf Pauwels, fokken en houden van rundvee	3.2	100 (50)	> 250	Geur
8621	't Slotje	Orthodontist/ gezondheidscentrum	1	10 (0)	+/- 6	Geluid

Tabel 8.2: Overzicht aanwezige bedrijven met bijbehorende categorie en richtafstand

### *Pluimveehouderij, Oosterweg 263*

Deze inrichting betreft een milieucategorie 4.1 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 200 meter, waarbij geur het maatgevende aspect is. De dichtstbijzijnde woning is op circa 280 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

In het kader van de ontwikkeling van Huurlingsedam heeft Tauw in 2007 een geuronderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat een eventuele toekomstige afronding van Huurlingsedam, Fase 2 deels binnen de individuele geurcontour van 2 OUE/m<sup>3</sup> van de veehouderij aan de Oosterweg 263 valt. Dit betekent dat de vergunde geuremissie van het bedrijf aan de Oosterweg 263 beperkingen oplevert voor de toekomstige afronding van Huurlingsedam, Fase 2. Te zijner tijd dient beoordeeld te worden hoe hier mee omgegaan wordt. Voor het voorliggende bestemmingsplan vormt de veehouderij echter geen belemmering.

*Jansen Steenhandel, Oosterweg 300-302*

Deze inrichting betreft een milieucategorie 3.1 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De dichtstbijzijnde woning is op meer dan 250 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure.

*Houtzagerij Van 't Hoff, Oosterweg 292*

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

*Kinderdagverblijf Jaspers, Huurlingsedam 10A*

Een kinderdagverblijf kan op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering geschaard worden onder de categorie 'kinderopvang'. Ten aanzien van het kinderdagverblijf geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect geluid leidend is. De gereduceerde richtafstand bedraagt 10 meter. De daadwerkelijke afstand van het kinderdagverblijf tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt eveneens 10 meter, waarmee voldaan wordt aan de gereduceerde richtafstand. Gelet op de aard van de inrichting (die passend is in een woonomgeving zoals Huurlingsedam) en het gegeven dat de buitenspeelplaats bij het kinderdagverblijf aan de afgekeerde zijde van de geprojecteerde woningen is gesitueerd, wordt de situatie dan ook acceptabel geacht. Het gebouw waarin het kinderdagverblijf is gevestigd heeft een afschermende werking voor de geprojecteerde woningen ten westen daarvan. Bovendien is tussen de woningen en het kinderdagverblijf een groenstrook van 10 meter breed voorzien. Gelet hierop is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bovendien is sprake van een hoge mate van voorzienbaarheid. Toekomstige bewoners zijn namelijk op de hoogte van het feit dat aan de Huurlingsedam 10a een kinderdagverblijf is gevestigd.

*Kinderdagverblijf, Warmoezenier 11*

Een kinderdagverblijf kan op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering geschaard worden onder de categorie 'kinderopvang'. Ten aanzien van het kinderdagverblijf geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect geluid leidend is. De daadwerkelijke afstand van het kinderdagverblijf tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt ruim 50 meter. Daarmee gelden er geen belemmering vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering en kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse gegarandeerd worden.

*Bloemisterij de Blauwe Steen, Oosterweg 186*

Deze inrichting betreft een milieucategorie 2 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De dichtstbijzijnde woning is op meer dan 60 meter afstand gesitueerd, waardoor voldaan wordt aan de richtafstand uit de VNG-brochure.



*Landbouwbedrijf Pauwels, Graafseweg 372*

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

*Orthodontist / gezondheidscentrum, 't Slotje 7*

Voor de vestiging van de orthodontist c.q. het gezondheidscentrum is in het verleden een afzonderlijke planologische procedure doorlopen. Deze inrichting betreft een milieucategorie 1 inrichting. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter, waarbij geluid het maatgevende aspect is. De daadwerkelijke afstand van het gezondheidscentrum tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt echter slechts 6 meter. Omdat de gereduceerde richtafstand 0 meter bedraagt, kan echter voorzien worden in een goed woon- en leefklimaat. Bedrijven en voorzieningen in milieucategorieën 1 en 2, zoals een gezondheidscentrum en orthodontist, worden bovendien passend geacht in een woonomgeving zoals Huurlingsedam. Daarnaast is de entree van het gebouw aan de afgekeerde zijde van de geprojecteerde woningen gesitueerd (aan de zijde van 't Slotje), waardoor de kans op eventuele geluidhinder minimaal is. Gelet hierop kan een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd worden.

*Veehouderij, Huurlingsedam 33*

Aan Huurlingsedam 33 is een rundveehouderij gevestigd. De VNG-categorie voor een dergelijke activiteit is 3.2. De richtafstand bedraagt 100 meter ten opzichte van een rustige woonwijk, gemeten vanaf de grens van de inrichting tot de gevel van de woningen. De daadwerkelijke afstand van de inrichtingsgrens tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde woning bedraagt circa 80 meter. De richtafstand van 100 meter zal dan ook een aantal woningen overlappen. Vandaar dat niet zonder verdere uitwerking kan worden gesteld dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De dichtstbijzijnde woonfunctie in de huidige situatie betreft de woning Huurlingsedam 74. Deze woonfunctie is op circa 71 meter afstand van de inrichtingsgrens gelegen. Deze woning ligt daarmee dichterbij dan de geprojecteerde woningen in het voorliggende plangebied (circa 80 meter). Omdat ter plaatse van de woonfunctie aan Huurlingsedam 74 voldaan dient te worden aan de gestelde voorschriften uit het Activiteitenbesluit, zal ter plaatse van het plangebied tevens voldaan worden aan deze voorschriften. De woning aan Huurlingsedam 74 is immers leidend voor de beschikbare milieuruimte van het bedrijf. Bovendien zijn de aanwezige stallen bij het bedrijf - die maatgevend zijn voor het aspect geur - op circa 105 meter afstand van de geprojecteerde woningen gelegen. Gelet hierop kan ter plaatse van het plangebied voldaan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

Het agrarisch bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering, omdat de beoogde woningen op grotere afstand worden gerealiseerd dan de bestaande woonbebouwing aan Huurlingsedam 74.

### **8.6.3 Conclusie**

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen en (agrarische) bedrijven. Middels toetsing aan de richtafstanden is gebleken dat beoogde nieuwe woningen enkel voor wat betreft de aanwezige veehouderij aan Huurlingsedam 33 niet zonder meer aan de (gereduceerde) richtafstanden voldaan kan worden. Gelet op de specifieke situatie en de aanwezige omstandigheden wordt de afstand tot deze inrichting echter acceptabel geacht, waardoor een goed woon- en leefklimaat in voldoende mate gegarandeerd kan worden.

## 8.7 Externe veiligheid

### 8.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

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

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

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

#### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor***

Per 1 juli 2014 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;

- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.
- d. Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

### 8.7.2 Onderzoek

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

### 8.7.3 Conclusie

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

## 8.8 Overige belemmeringen

### *Inleidend*

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

### *Onderzoek*

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

### *Conclusie*

Er zijn geen overige belemmeringen die de realisatie van de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

## 8.9 Duurzaamheid

### 8.9.1 Kader

#### *Nationaal klimaatbeleid*

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn

wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO<sub>2</sub>-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

### **Duurzaam bouwen**

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

## **8.9.2 Onderzoek**

Duurzaamheid is al vanaf de planontwikkeling van Huurlingsedam een belangrijk speerpunt en wordt concreter naarmate het ontwerp vordert. De duurzaamheidsstrategie heeft zowel betrekking op de algemene werkwijze als op de concrete maatregelen om de duurzaamheid te verhogen. Door een integrale en multidisciplinaire aanpak wordt duurzaamheid geborgd in de plannen. De mate van duurzaamheid moet uiteindelijk aan de plannen af te lezen zijn en voor de toekomstige bewoners (bewust) herkenbaar zijn.

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

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

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

### **Hergebruik bestaande structuren**

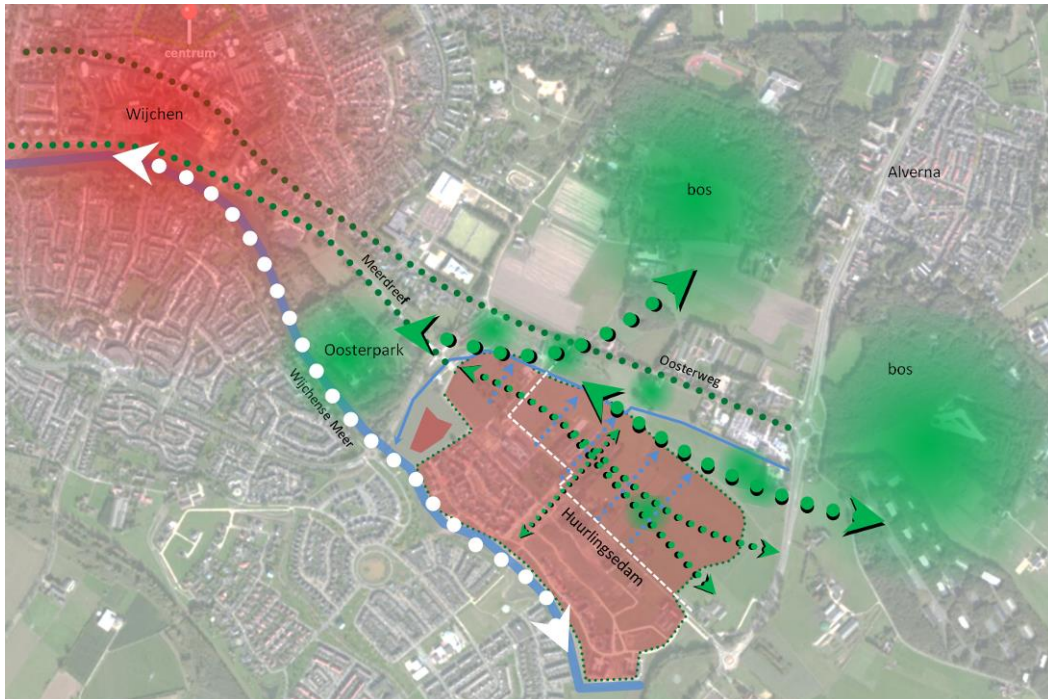
De Huurlingsedam ligt op een zandopduiking bij het Slotje tussen twee oude stroomgeulen aan de westkant van Wijchen. De basis van het 'nieuwe dorp' vormt het huidige landschap van de Huurlingsedam, de oude weg met de bestaande erven, de beplanting en greppels. Aan weerszijden van de Huurlingsedam varieert de ondergrond en het grondwaterpeil. Het nieuwe dorp komt als een enclave in het landschap te liggen, omzoomd door een groene dorpsrand die aansluit op het omliggende landschap. De groene dorpsrand van Fase 2 bestaat uit open

weidegebied en wordt plaatselijk aangevuld met bomen en bosschages. Op hoger schaalniveau vormt het een landschappelijke schakel tussen het Oosterpark en het bosgebied ten zuiden en westen van de dorpskern Alverna.

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

### **Water en oevers**

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



Afbeelding 8.3: relatie stedelijk gebied/groen met Huurlingsedam

### **Hemelwaterinfiltratie**

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

### **Groen**

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

### **Woonstraten met gemengd gebruik**

Voor het hele plangebied geldt een verkeersregime van 30 km/u, waarin bij voorkeur straten met een meanderend of geknikt verloop worden toegepast. Hierdoor kunnen verkeersdrempels worden vermeden of slechts incidenteel toegepast. Op deze wijze wordt de ongedwongen dorpse sfeer benadrukt. Deze verkeerskundige situatie wordt doorgezet in Fase 2, waarbij zowel de fiets als auto gebruik maken van eenzelfde rijbaan. Om de dorpse sfeer nog verder te versterken is het maaiveld eenvoudig vormgegeven: een brede rijbaan met gebakken stenen, die tevens ruimte biedt voor langsparkeren. Aan de andere zijde van de rijbaan is een groene zone voorzien, met een afwisselende breedte en ingericht met gras en (een variatie aan) bomen. In deze groene zone is tevens een wadi voorzien, waarin het regenwater van de verhardingen terecht komt en kan infiltreren. Langs de woningen is een voetpad voorzien.

### **Toepassing van duurzame materialen**

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

### **Inpasbaarheid zonnepanelen**

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

## **8.9.3 Conclusie**

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

## 9 Uitvoerbaarheid

### 9.1 Economische uitvoerbaarheid

#### ***Exploitatieverplichting***

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

#### ***Kostenverhaal en tegemoetkoming in schade***

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

#### ***Conclusie***

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### 9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Plan(vormings)proces*

De hoofdlijnen van de hoofdstructuur voor Huurlingsedam, Fase 2 zijn gepresenteerd tijdens een raadcommissie bijeenkomst op 15 mei 2014. Hierop is positief gereageerd door de raad.

Het ontwerp van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is vervolgens behandeld tijdens twee informatieavonden (11 oktober en 25 november 2014) voor bewoners van fase 1 en bewoners aan de Huurlingsedam. De opmerkingen hebben zich beperkt tot klachten over de inrichting en onderhoud van het maaiveld in de reeds gerealiseerde wijk (Fase 1). Met bewoners aan de Huurlingsedam is van gedachte gewisseld over de ontsluiting van auto's van en naar de nieuw te realiseren woningen. Deze zijn verwerkt in de ontsluitingsstructuur voor Fase 2 en de Huurlingsdam.

Na de informatieavonden in 2014 is het een tijd stil geweest rondom de ontwikkeling van Huurlingsedam, Fase 2. De oorzaak hiervan is de (sub)regionale woningbouwprogrammering, die op dit moment geen ruimte biedt voor de ontwikkeling van 700 woningen. Simpelweg omdat er geen actuele behoefte is voor een dergelijk aantal woningen. Derhalve is het programma de afgelopen tijd in overeenstemming gebracht met de actuele woningbehoefte en teruggebracht tot 231 woningen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur voor Fase 2 wordt echter niet aangepast. Onder leiding van een supervisor is binnen de bestaande visie een fasering

uitgewerkt voor de 231 woningen. De fasering is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de regionale woningbouwafspraken. Uitgangspunten voor de fasering zijn onder andere:

- organische groei: het is niet zeker wanneer en hoeveel extra woningen in de toekomst worden toegewezen. De wijk dient bij elke groeistap een afgerond geheel te blijven.
- het deelgebied met nieuwbouw langs de Mulder moet vooraan het traject worden geplaatst om 'het hard rijden in dat stukje buitengebied' zo snel mogelijk te verminderen. Het betreft een deelgebied globaal gelegen tussen De Mulder en de Oosterweg
- de weg de Huurlingsedam is als 'dorpslint' de drager van het plan. Bebouwing langs de Huurlingsedam krijgt daarom prioriteit. Van daaruit wordt in de toekomst noordwaarts gebouwd richting de Oosterweg. Om bouwoverlast voor bewoners te verminderen wordt bouwverkeer apart ontsloten via een parallel aan de Huurlingsedam aan te leggen bouwweg.
- bebouwing van het gebied tussen de Mulder en het Verlengde Wijchens Meer wordt uitgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 231 woningen binnen Fase 2. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen (zie ook hoofdstuk 10).

#### *Conclusie*

Gezien op het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

### **9.3 Handhavingsaspecten**

#### ***Inleidend***

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

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

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

*Repressieve handhaving* bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en



privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

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

***Vertaling naar bestemmingsregeling***

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

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



## 10 Procedure

### 10.1 Voorbereidingsfase

#### ***Voor aankondiging***

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden. Deze vooraankondiging voor dit plan heeft plaatsgevonden.

#### ***Overleg***

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de betrokken instanties, waaronder de provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft op 16 februari 2017 positief gereageerd. Van de provincie is geen reactie ontvangen.

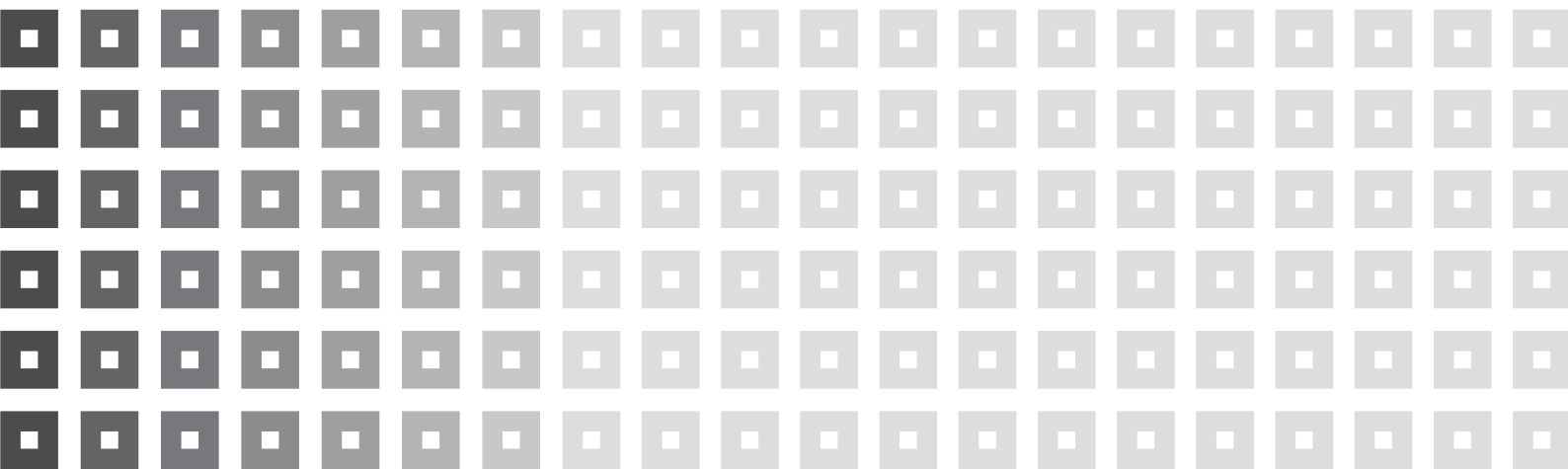
### 10.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken vanaf 22 december 2016 ter inzage gelegen. Binnen dit termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb). Gedurende de inzagetermijn zijn zes zienswijzen ingebracht. De ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn bij de besluitvorming betrokken en opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan en wordt gezamenlijk met het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 10.3 Vaststellingsfase

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

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Water	11
Artikel 6	Wonen	12
Artikel 7	Waarde - Archeologie	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>17</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9	Algemene bouwregels	18
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 12	Overige regels	21
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>22</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	22
Artikel 14	Slotregel	23



## Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Huurlingsedam, Fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0296.Huurlingsedamfase2-VG01 van de gemeente Wijchen.

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

**1.3 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:**

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

**1.4 aan huis verbonden beroep:**

een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

**1.5 aan- of uitbouw:**

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;

**1.6 aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

**1.7 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.8 aaneengebouwd:**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de perceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens hoeft te worden gebouwd;

**1.9 achtergevelrooilijn:**

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;

**1.10 agrarisch grondgebruik**

grondgebruik dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

**1.11 archeologisch gebied (hoge waarde):**

de aan een gebied toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden en archeologische monumenten;

**1.12 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;



**1.13 bebouwingspercentage:**

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

**1.14 bedrijf:**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

**1.15 bestaand:**

- a. bij legaal gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
- b. bij legale bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijgebouw:**

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);

**1.19 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

**1.22 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.23 bouwperceelsgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.24 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**1.25 bouwwerk geen gebouw zijnde:**

elk bouwwerk, dat geen gebouw is;

**1.26 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.27 carport:**

een overdekte stallingsruimte van lichte constructie die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

**1.28 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw, al dan niet met een hellingshoek.

**1.29 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopprijsruimte ter plaatse aanwezig is. Horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

**1.30 escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

**1.31 evenementen:**

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals kermissen, sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, (straat)voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en markten;

**1.32 extensieve recreatie**

vormen van recreatief (mede)gebruik in een gebied, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, fietsen, paardrijden en vissen.

**1.33 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.34 gebruiken:**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**1.35 geschakeld:**

bebouwing waarbij het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw maar waarbij het hoofdgebouw door een bijgebouw is geschakeld aan een ander hoofdgebouw;

**1.36 geurgevoelig object:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

**1.37 handel in en verkoop van goederen via internet:**

bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder niet begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegen anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waar vrijwel uitsluitend een elektronische transactie tot stand komt, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.38 hoekwoning:**

een woning, waarvan zowel de voorgevel als een zijgevel op de bestemming 'Verkeer' of 'Groen' dan wel op een andere openbare ruimte is gericht;

**1.39 hoofdgebouw:**

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;

**1.40 kap:**

een gesloten en (overwegend) hellende of gebogen bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.41 ondergeschikte bouwdelen:**

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, dakoverstekken, erkers, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

**1.42 ondergronds:**

beneden peil;

**1.43 opstelplaats:**

een stuk grond (niet zijnde binnen een gebouw) dat naar omvang en inrichting geschikt is om één personenauto die niet aan het verkeer deelneemt te parkeren;

**1.44 peil:**

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst: de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein;

**1.45 plat dak:**

bovenste afdekking van een gebouw, waarbij de dakhelling maximaal 20° bedraagt;

**1.46 prostitutiebedrijf:**

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

**1.47 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.48 sociale huurwoning:**

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag;

**1.49 sociale koopwoning:**

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 172.000,-;

**1.50 steiger**

een boven het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, waarop verbleven en waarover gelopen kan worden.

**1.51 twee-aaneen:**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in geschakelde hoofdgebouwen en twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

**1.52 uitvoeren:**

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

**1.53 voorgevel:**

de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

**1.54 voorgevelrooilijn:**

een begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd;

**1.55 vrijstaand:**

bebouwing waarbij het hoofdgebouw aan minimaal een zijde niet in de perceelsgrens is gebouwd en vrijstaat ten opzichte van de bebouwing op aangrenzende percelen;

**1.56 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, waaronder duikers, stuwen, gemalen, inlaten en voorzieningen ten behoeve van berging en infiltratie van hemelwater;

**1.57 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden;

**1.58 zijerf:**

het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen naast de zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 afstand van een bouwwerk tot de grens van het bouwperceel:

tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

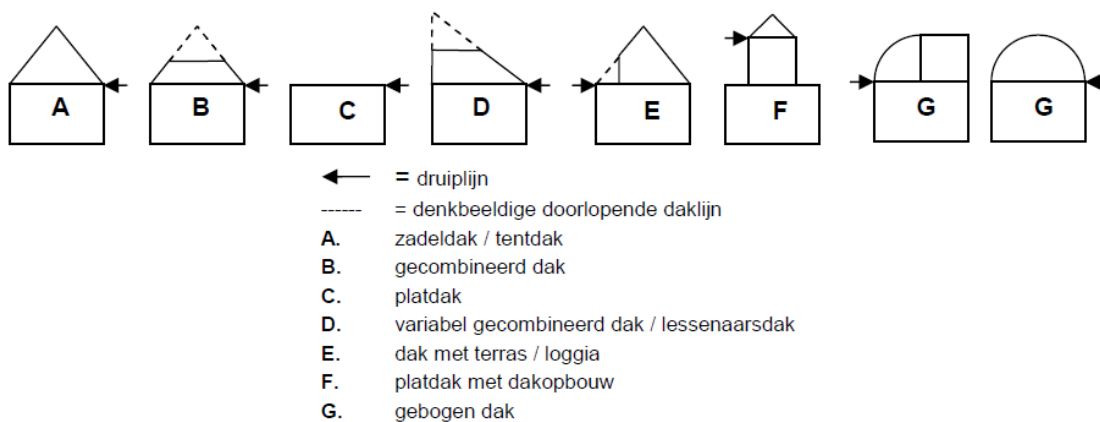
### 2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

in voorkomende gevallen wordt de druiplijn bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



### 2.4 breedte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels.

### 2.5 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.6 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

### 2.7 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- b. natuurlijke oevers, daar waar de gronden grenzen aan de bestemming 'Water';
- c. parkeerplaatsen;
- d. (fiets)paden en in- en uitritten;
- e. water(lopen);
- f. voorzieningen voor waterberging- en infiltratie (waaronder wadi's);
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. hondenuitlaatplaatsen;
- j. tuinen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. beeldende kunstwerken;
- m. evenementen;
- n. tevens voor ontsluitingen, wegen en (fiets)paden ter plaatsen van de aanduiding 'verkeer'; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  1. 8 m voor lichtmasten en verkeerskundige voorzieningen;
  2. 4 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Speelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van speelplaatsen met de hierbij behorende voorzieningen, met een oppervlakte niet groter dan 100 m<sup>2</sup>.
- b. In- en uitritten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

#### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.3 onder a teneinde speelplaatsen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingen met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
  - b. wegen en (fiets)paden;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. water(lopen) en oevers;
  - f. voorzieningen voor waterberging- en infiltratie (waaronder wadi's);
  - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- al dan niet in combinatie met:
- h. nutsvoorzieningen;
  - i. straatmeubilair;
  - j. kunstwerken;
  - k. oeververbindingen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### 4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  1. 8 m voor licht-, reclame- en vlaggenmasten, bewegwijzering en verkeersregulering;
  2. 5 m voor speeltoestellen;
  3. 5 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Artikel 5 Water

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water(lopen) en oevers;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groen en bermstroken;
- d. kunstwerken en andere waterwerken;
- e. bruggen ten behoeve van (langzaam- en weg-)verkeer, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen .

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  1. 4 m voor bruggen en (waterhuishoudkundige) kunstwerken;
  2. 1 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep; met de daarbij behorende:
- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, kunstwerken.

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 6.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- e. voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de voorgenoemde aanduiding is weergegeven;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt.

#### 6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

##### **a Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn**

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

1. aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 110 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 125 m<sup>2</sup> mag bedragen;
3. het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd;
4. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m en met een maximum van 4 m;
5. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m;
6. de bouwhoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

##### **b Aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn**

Voor het bouwen van ondergeschikte aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

1. ondergeschikte aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
2. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
3. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en niet meer dan 4 m;
5. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 8 m<sup>2</sup>;
6. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m;

7. in afwijking van het bovenstaande is per woning maximaal één bijgebouw toegestaan, uitsluitend in de vorm van een voertuigstalling voor minder validen met een oppervlakte van niet meer dan 3,5 m<sup>2</sup> en een hoogte van niet meer dan 1,5 m.

**c Aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn tezamen met een overkapping/luifel**

In afwijking van het bepaalde in 6.2.2 onder a mogen aan- en/of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn gebouwd worden tezamen met een overkapping/luifel, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
2. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
3. de gezamenlijke breedte van aan- en/of uitbouwen en overkappingen/luifels mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
4. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en niet meer dan 4 m;
5. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 8 m<sup>2</sup>;
6. de oppervlakte van de overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 4 m<sup>2</sup>;
7. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
8. de afstand tot het openbaar gebied mag niet minder bedragen dan 2 m.

**6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
  1. 8 m voor vlaggenmasten;
  2. 3 m voor speeltoestellen;
  3. 2,5 m voor pergola's
  4. 3 m voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. voor carports en overkappingen, anders dan bedoeld in lid 6.2.2 onder c, geldt dat:
  1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  3. de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen.

**6.2.4 Zwembaden**

Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:

- a. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de afstand tot de grens van het bouwperceel mag niet minder bedragen dan 2 m;
- d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van die aanduiding.

**6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 onder a, sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - b. lid 6.2.2 onder a, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;
  - c. lid 6.2.2 onder b, sub b voor het toestaan van een grotere horizontale diepte, met dien verstande dat de horizontale diepte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - d. lid 6.2.2 onder b, sub f voor het toestaan van een kleinere afstand tot het openbaar gebied;
- een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
  2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
  3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
  4. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;

5. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### *6.4.1 Aantal woningen*

Het totale aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen' mag niet meer dan 231 bedragen, waarvan tenminste 50 sociale huurwoningen.

### *6.4.2 Parkeren*

- a. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen dienen ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd en in stand gehouden te worden;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - parkeren' is parkeren op eigen terrein niet toegestaan.

### *6.4.3 Aan huis verbonden beroep*

Binnen de bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
- e. vanaf de openbare weg zijn zichtbare excessieve reclame-uitingen niet toegestaan.

### *6.4.4 Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruiken en/of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *6.5.1 Aan huis verbonden bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.4 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van deze bestemming, tenzij:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 30 m<sup>2</sup>.

### 7.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.
- b. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 7.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- b. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, kan zij voorwaarden stellen dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### 7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 7.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.

- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen.

#### 7.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 7.5.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft met een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- g. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist.

#### 7.5.3 *Voorwaarden voor een omgevingsvergunning*

- a. De onder 7.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

## **Hoofdstuk 3    ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 8    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 9 Algemene bouwregels**

### **9.1 Ondergronds bouwen**

De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. de verticale diepte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

### **9.2 Afwijking ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
- d. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat niet onevenredig mogen worden aangetast.

### **9.3 Waterdicht bouwen**

Indien wordt gebouwd onder peil, dient waterdicht gebouwd te worden.

### **9.4 Parkeren**

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge ingevolge het bepaalde in hoofdstuk 2;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf;
- f. een gebruik van aan- of uitbouwen of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte.

### **10.2 Parkeren**

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen', dat op 16 juni 2016 in werking is getreden, of de rechtsopvolger(s) daarvan.
- b. Van het bepaalde onder a. kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.



## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in het plan:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden. In afwijking van het bepaalde hierboven is dit op de (bouw)hoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend van toepassing indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
  2. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden.
- b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is geregeld niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- d. het plaatsen van een antenneopstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. Het antenneopstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning.
  2. Het antenneopstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie.
  3. De hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 13.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1.1 met maximaal 10 %.

##### 13.1.3 Uitzondering

Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

##### 13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 13.2.2 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 13.2.3 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 13.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

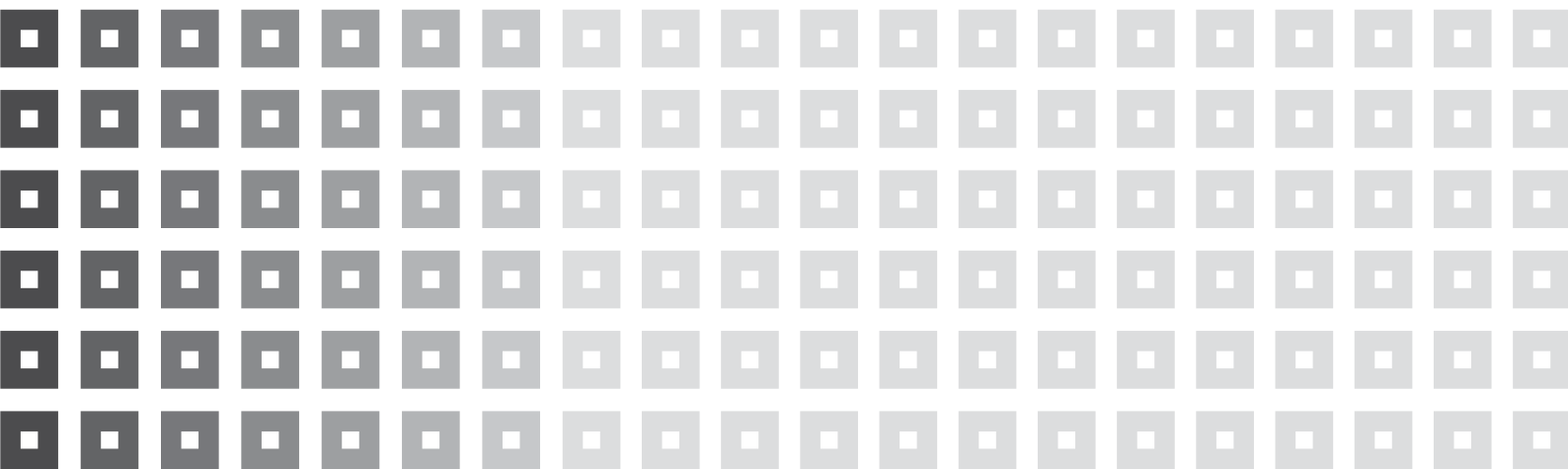
##### 13.2.4 Uitzondering

Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

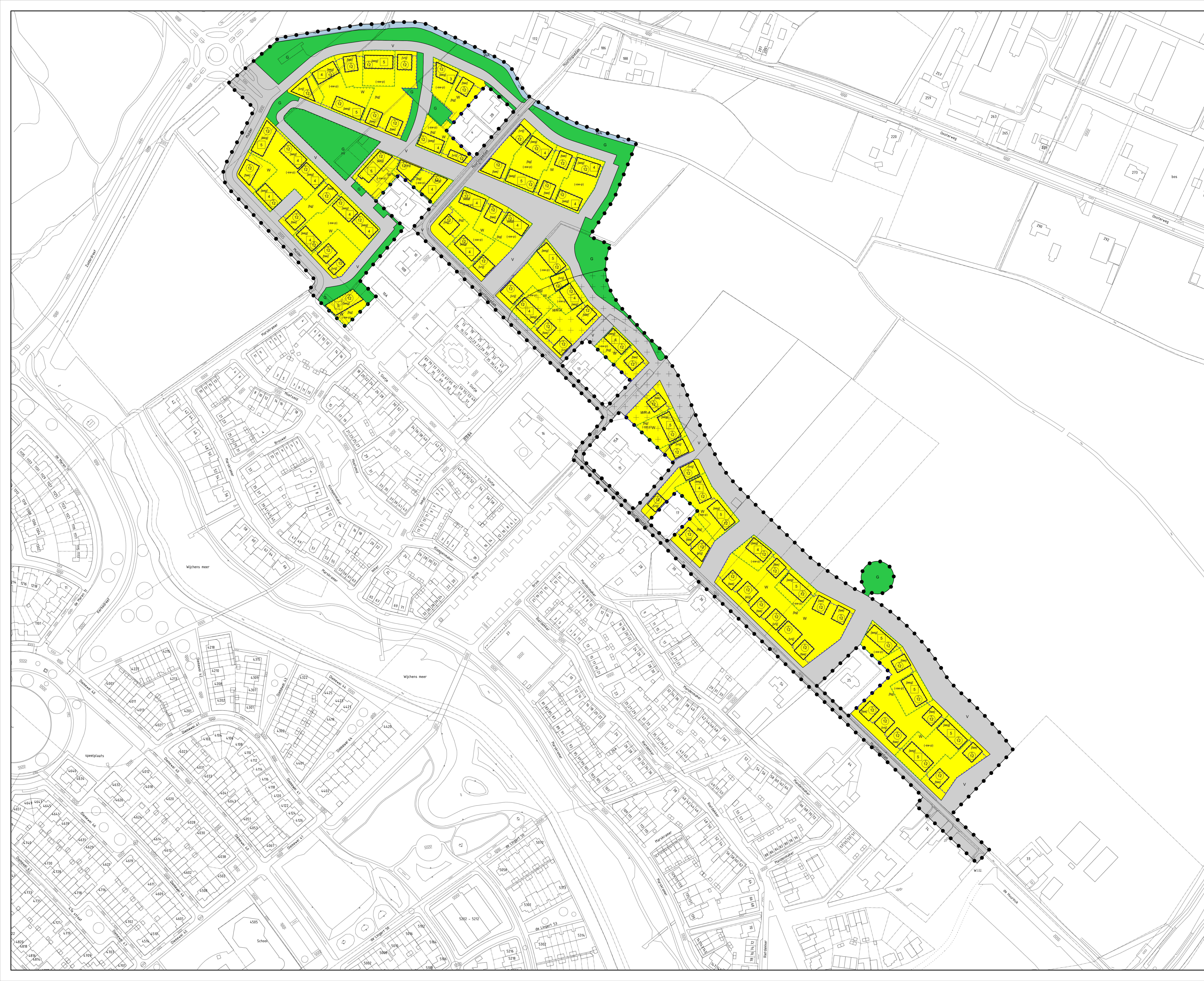
## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hurlingsedam, Fase 2'.









- Plangebied**
- Plangebied
- Enkelbestemmingen**
- G Groen
  - V Verkeer
  - WA Water
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A Waarde - Archeologie
- Functieaanduidingen**
- (sw-p) specifieke vorm van wonen uitgesloten - parkeren
  - (V) verkeer
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- (aeg) aanengebouwd
  - (bg) bigebouwen
  - (bae) twee-aaneen
  - (vrij) vrijstaand
- Maatvoeringen**
- 3 maximum aantal wooneenheden
  - 12 maximum bouwhoogte (m)
- Verklaring**
- bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens

Vast te stellen

OVERLEG

TERNZAKELEGENS  
ONTWERP

VASTGESTELD

GEVALZIGD

WERKNO  
SCHAAAL  
DATUM  
GETEKEND

878.423.02  
1:1000  
juni 2017  
vH/vk/vj

DATEM/PLOT  
USER

Gemeente Wijchen

Bestemmingsplan

Huurlingsedam, fase 2

NL.IMRO.0296.Huurlingsedamfase2-VS01

FORMAAT 100x150

SCHAAL 1:1000

DATUM juni 2017

GETEKEND vH/vk/vj

PROCESSEUR

BIJLAGE

BLAD

**KuiperCompagnons**

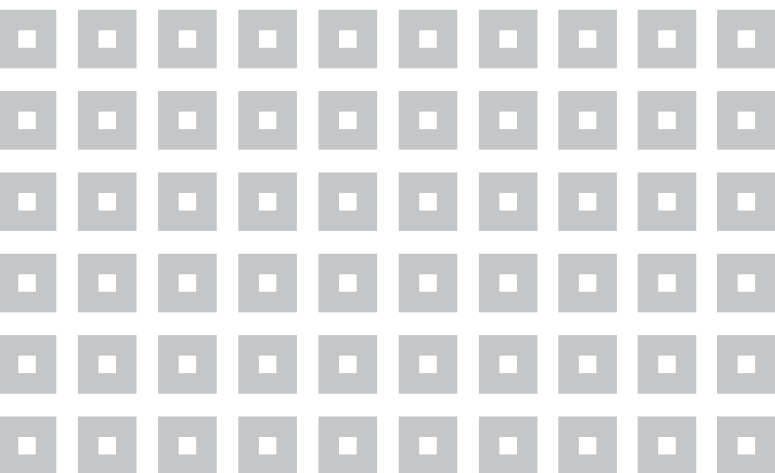
Planruimte Ontwerp, Stedenbouw, Architectuur, Landschap En  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Praktijk: Pruisius 13042 3004 HA Rijksweg  
Boswachter: Van Nethweg 3042 3044 GC Rijksweg  
Telefoon: 0148 424204  
E-mail: kuiper@kuiper.nl  
Internet: www.kuiper.nl









## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

