# TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n De Ploeg

# Inhoudsopgave


**Hoofdstuk 1 Inleiding 5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Huidige planologisch-juridische situatie 6
1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan? 7
1.5 Leeswijzer 7

**Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie 9**

2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9
2.3 ETFAL 12

**Hoofdstuk 3 Beleidskader 13**

3.1 Nationaal beleid 13
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Regionaal beleid 20
3.4 Waterschap 22
3.5 Gemeentelijk beleid 24

**Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving 29**

4.1 Algemeen 29
4.2 Verkeer & parkeren 30
4.3 Bodem 34
4.4 Bedrijven en milieuzonering 35
4.5 Geluid 38
4.6 Luchtkwaliteit 39
4.7 Geur 42
4.8 Omgevingsveiligheid (Externe Veiligheid) 42
4.9 Advies veiligheidsregio 45
4.10 Water 45
4.11 Ecologie 56
4.12 Archeologie & cultuurhistorie 60
4.13 Leidingen 65
4.14 Duurzaamheid 66
4.15 Gezondheid 67
4.16 Plan-m.e.r.-beoordeling 71

**Hoofdstuk 5 Juridische bestuurlijke aspecten 73**

5.1 Inleiding 73
5.2 Juridische systematiek 73
5.3 Werkingsbereik/ toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan 74
5.4 Beschrijving per functie 75

**Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 77**
6.1 Inleiding 77
6.2 Economische uitvoerbaarheid 77
6.3 Kostenverhaal 77

**Hoofdstuk 7 Participatie 79**
7.1 Omgevingsdialoog 79
7.2 Advies Provincie en Waterschap 79

**Bijlagen bij ruimtelijke motivering 81**

**Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 82**
**Bijlage 2 Parkeernotitie 83**
**Bijlage 3 Bodemonderzoek 84**
**Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 85**
**Bijlage 5 Onderzoek milieuzonering 86**
**Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid 87**
**Bijlage 7 Wateradvies 88**
**Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan 89**
**Bijlage 9 Natuurwaardenonderzoek 90**
**Bijlage 10 Stikstofonderzoek 91**
**Bijlage 11 Stikstof bijlage 1 92**
**Bijlage 12 Stikstof bijlage 2 93**
**Bijlage 13 Archeologisch bureauonderzoek 94**
**Bijlage 14 MER beoordeling 95**
**Bijlage 15 Omgevingsdossier De Ploeg 96**
**Bijlage 16 Advies Provincie Gelderland 97**

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels (paragraaf 22n.1) 100**
Artikel 1 Toepassingsbereik 100
Artikel 2 Begripsbepalingen 101
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 106

**Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (paragraaf 22n.2) 108**
Artikel 4 Groen 108
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied 110

Artikel 6 Wonen 111

**Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies (paragraaf 22n.3) 117**

Artikel 7 Toepassingsbereik 117
Artikel 8 Aanvraagvereisten 118
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 119
Artikel 10 Bouwactiviteit - algemeen 120
Artikel 11 Gebruiksactiviteit - algemeen 121
Artikel 12 Parkeren 122

**Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten (paragraaf 22n.4) 123**

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2 123

**Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels (paragraaf 22n.5) 126**

Artikel 14 Overgangsrecht 126

**Bijlagen bij de regels 128**

**Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 129**

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aanleiding voor deze motivering is het voornemen van Van de Klok Nieuwbouw om op de locatie van het voormalige zalencentrum Verploegen en het bijbehorende parkeerterrein 39 woningen te ontwikkelen. De bebouwing op de locatie is niet meer in gebruik. Het zalencentrum is per 1 januari 2025 gesloten ter voorbereiding op de woningbouw. De gemeente heeft aangegeven positief te staan tegenover het voornemen van Van de Klok en is bereid daarvoor de benodigde planologische procedure te doorlopen. Hiervoor is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Wijchen, waarop het college op 27 mei 2025 een positief besluit heeft genomen.

Van de Klok heeft een verkavelingsplan laten opstellen voor de locatie. Het programma bestaat uit totaal 24 grondgebonden woningen en 15 appartementen. De appartementen krijgen de vorm van sociale huur en worden levensloopbestendig. Voor alle koopwoningen is koopstart mogelijk. De grondgebonden woningen vallen binnen twee prijsklassen, te weten 12 woningen onder de betaalbaarheidsgrens en 12 woningen met een VON-prijs tot maximaal NHG.

Om de realisatie mogelijk te maken, dient het omgevingsplan van de gemeente Wijchen voor de projectlocatie te worden gewijzigd. Het verkavelingsplan vormt het uitgangspunt voor het TAM-omgevingsplan.

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie bevindt zich aan de Woeziksestraat in Wijchen, kadastraal bekend als gemeente Wijchen, sectie L, perceelsnummers 4912, 22161 2215 1993 en 1834 (gedeeltelijk). Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.100 $m^2$.

De locatie is gelegen aan de zuidkant van het buurtschap Woezik in de gemeente Wijchen. De locatie ligt aan de noordzijde van de kern, tussen de wijken Veenhof en Saltshof. De locatie vormt een solitaire eenheid, met een samengesteld bouwvolume. Het parkeerterrein aan de zuidzijde van het projectgebied wordt omzoomd door diverse bomen.

Ten zuiden, ten westen en ten noorden van de planlocaties zijn woonwijken gesitueerd. Deze woonwijken zijn gerealiseerd in diverse typologieën en tijdsperiodes. Ten oosten van de planlocatie zijn de Heilige Paschalis Baylon Kerk en de bijbehorende begraafplaats gesitueerd. Oostelijk van de kerk ligt de Schoenaker, de primaire ontsluitingsweg in noordelijke richting van de kern Wijchen.



*Figuur: De omgeving van het plangebied, plangebied ter plaatse van de rode markering*

## 1.3 Huidige planologisch-juridische situatie

De planologisch-juridische situatie van het besluitgebied is vastgelegd in het omgevingsplan van de gemeente Wijchen, in werking vanaf 1 januari 2024.

Het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Wijchen' is sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet afgeleid van de voorgaande bestemmingsplannen: 'Stedelijk gebied Wijchen'.

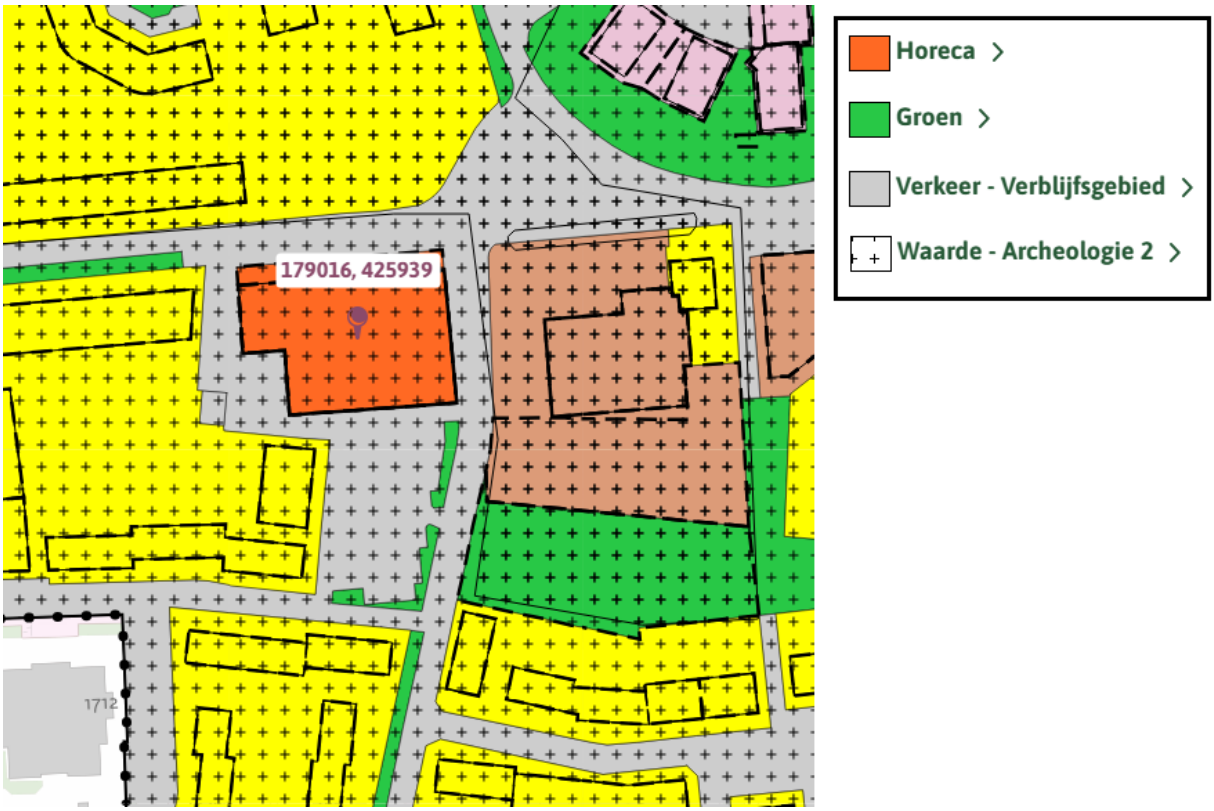
Op basis van deze bestemmingsplannen heeft de locatie de volgende functies:

- 'Horeca' (met een bouwvlak, bedrijfswoning en maximale categorie 4);
- 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- 'Verkeer - Garagebox';
- 'Wonen'
- 'Groen'.

Het plangebied heeft ook de volgende passieve functie:

- 'Waarde - Archeologie 2'

Hieronder is een uitsnede opgenomen van het tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Wijchen (o.b.v. 'Stedelijk Gebied Wijchen').




*Uitsnede tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Wijchen (o.b.v. 'Stedelijk Gebied Wijchen')*

Aangezien de functie ‘Wonen’ niet rechtstreeks is toegestaan, past het voornemen niet binnen de geldende planologische regeling. Voor het realiseren van het voornemen moet daarom worden afgeweken van de geldende planologische regeling.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, wordt voor het plangebied het omgevingsplan gewijzigd door middel van een TAM-omgevingsplan.

## 1.4 Wat is een TAM-Omgevingsplan?

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het Omgevingsplan te wijzigen.

Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het Omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-Omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-Omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het Omgevingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan. De gemeente Wijchen verwerkt het TAM-omgevingsplan op een later moment in het definitieve Omgevingsplan.

## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is de opbouw van de voorliggende ruimtelijke motivering als volgt:

- In Hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen omschreven waarbij wordt ingegaan op de vergelijking van de huidige situatie met het planvoornemen.
- In Hoofdstuk 3 staat het beleidskader centraal.

- In Hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving beschreven met onder andere verkeer & parkeren, bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, omgevingsveiligheid, water, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, duurzaamheid & klimaat, gezondheid en de m.e.r.-beoordeling.
- In Hoofdstuk 5 worden de juridisch bestuurlijke aspecten toegelicht.
- In Hoofdstuk 6 wordt de economische aanvaardbaarheid van het plan besproken.
- In Hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke aanvaardbaarheid aan de hand van participatie omschreven.

# Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

## 2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat de locatie uit een voormalig zalencentrum en het bijbehorende parkeerterrein. aan de zuidwestzijde van het perceel is ook nog een garagebox gesitueerd. Het zalencentrum heeft de locatie al verlaten ter voorbereiding van voorliggend woningbouwplan.

Aan de zuid- en oostzijde zijn enkele bomen gesitueerd, die een laanbeplanting vormen aan de Veenhof.



*Luchtfoto van het plangebied (plangebied aangeduid met rode lijn)*

## 2.2 Toekomstige situatie

### 2.2.1 Planbeschrijving

Het voornemen bestaat uit de realisatie van in totaal 24 grondgebonden woningen en 15 levensloopbestendige appartementen.

De grondgebonden woningen worden in drie rijen gebouwd. Er wordt één rij gerealiseerd met 7 woningen met een plat dak. De overige woningen (met een kap) worden in een rij van 8 en een rij van 9 woningen gerealiseerd. De grondgebonden woningen worden deels aangeboden in de betaalbare klasse en deels in de klasse tot maximaal NHG.

De 15 appartementen worden gerealiseerd in een gebouw van in totaal 3 bouwlagen. De appartementen worden levensloopbestendig.

Naast de woningbouw worden er toegangswegen en parkeerplaatsen aangelegd. Ook is er ruimte voor de aanleg van een speeltuin in de groenzone. Verder worden er bomen aangeplant. Onderstaande afbeelding verbeeld het ontwerp voor de locatie.




*Schetsontwerp van de herontwikkelingslocatie*

Er zijn 69 parkeerplaatsen in- en rondom het plangebied. Aan de Woeziksestraat zal het openbaar parkeren worden uitgebreid waardoor er in totaal 24 openbare parkeerplekken ontstaan aan de Woeziksestraat en Veenhof. Alle parkeerplaatsen zullen openbaar zijn en niet gelegen op eigen terrein.

Het ontwerp is nader toegelicht in het Beeldkwaliteitsplan, dat is toegevoegd als Bijlage 1.

### 2.2.2 Bebouwing en landschappelijke inpassing

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als Bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld in de vorm van beleidsregels zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het uiterlijk van bouwwerken wordt getoetst aan deze beleidsregels alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend (zie artikel 22n.10.1).

Het document is opgesteld om:

- een aantrekkelijk woonmilieu tot stand te brengen;
- de ontwerpers te inspireren en vooraf informatie te geven over de ontwerpuitgangspunten;
- welstand een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen kan plaatsvinden.

***Architectuur***

*Referentie architectuur, gevelindeling en detaillering*

Op de locatie wordt ingezet op architectuur met “dorps” karakter. Van belang is hierbij onderlinge verwantschap tussen de verschillende delen van het plan, waardoor een samenhangend straatbeeld en

bepaalde rust in de uitstraling de boventoon voert. Binnen deze architectuur is voornamelijk ruimte voor verfijning middels detailelementen in plaats van grote “statements” in het straatbeeld. Vooral voor het appartementengebouw op de hoek geldt dat hier een architectuurstijl gewenst is die representatief, verwelkomend en “voorstelbaar” is in het gebied. Het appartementengebouw vertegenwoordigd immers de entree naar de ontwikkeling en de woonwijk als geheel.

*Kleur en materiaalgebruik*

Het hoofdmateriaal wordt uitgevoerd als baksteen. In het hoofdvlak zijn materiaalaccenten zoals houtlook of metalen geveldelen toegestaan mits het metselwerk de boventoon voert. Het metselwerk mag variëren in kleurgebruik van beige / geel, tot (donker)rood / bruin.

Per blok rijwoningen voert één kleur de boventoon, kleur accenten zijn toegestaan mits deze niet gaan concurreren met het geheel. Felle kleuren of spiegelende oppervlaktes (m.u.v. beglazing) zijn niet toegestaan.

Hellende daken worden uitgevoerd in een pannendak in zwarte en grijze kleur, waarbij geglazuurde dakpannen niet zijn toegestaan. De toe te passen materialen dienen mooi te verouderen.

Eventuele zonnepanelen / collectoren worden uitgevoerd in een kleur passend bij de kleur van het dak. Contrasterende kleuren zijn onwenselijk.

*Appartementengebouw*

Het appartementengebouw is gelegen op de hoek van het plangebied nabij de entree naar de bestaande woonwijk. Het ontwerp van het appartementencomplex is grotendeels in overeenstemming gebracht met het ontwerp voor de woningen, zodat het totaalplan een samenhangend steenbouwkundig geheel vormt.

Vanwege de ligging met hoek oriëntatie naar de entreezone zijn er specifieke eisen voor het appartementengebouw opgesteld zodat deze een waardige inpassing vormt op deze locatie. Tegelijkertijd zitten er elementen aan het appartementengebouw die niet voor de woningbouw gelden zoals bijvoorbeeld balkons en entreepartijen.

Qua architectuur geldt eenzelfde uitgangspunt als bij de rijwoningen waar gekozen wordt voor een ingetogen architectuur. Voor materialisatie geldt eenzelfde uitgangspunt als bij de rijwoningen tenzij anders vermeldt.

***Beeldkwaliteit buitenruimte***

*Openbare ruimte*

In de openbare ruimte voert een groene inrichting de boventoon. Verharding wordt waar mogelijk beperkt. Het groen wordt deels ingericht als verblijf / gebruik groen en deels als groen voor klimaatbestendigheid en voor de algehele groene uitstraling van de wijk. Voor het groen wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten. Het parkeren wordt zo veel als mogelijk aan het beeld onttrokken middels hagen. In de afweging voor het toepassen van hagen geniet verkeersveiligheid altijd de voorkeur. Parkeren wordt toegepast op gras doorlatende verharding waardoor het groenoppervlak gemaximaliseerd wordt. Vanwege toegankelijkheid worden parkeerplaatsen voor mindervalide uitgevoerd in een dichtere gras doorlatende verharding of volledig gesloten (klinker)verharding. De overige verharding binnen het plan wordt uitgevoerd in een klinkerverharding in een rode/bruine kleur.

*Parkeren*

Voor de openbare parkeerplaatsen in het plangebied wordt voorgesteld om een waterdoorlatende tegel toe te passen om het verhard oppervlak te beperken. De parkeerplaatsen moeten een onderdeel worden van het openbaar groen in plaats van de geasfalteerde weg.

*Overgang van openbaar naar privé*

De manier van overgang tussen openbaar en privé bepaalt in grote mate de uitstraling van het straatbeeld. Binnen De Ploeg worden de overgangen tussen openbaar en privé zo veel als mogelijk groen uitgevoerd passend bij een dorpse uitstraling. Aan de voorzijdes aangrenzend aan openbaar gebied worden erfafscheidingen uitgevoerd als (inheemse) lage hagen. Zij en achtererven aangrenzend aan openbaar gebied worden uitgevoerd met een hoge haag (max 2m) of begroeid hekwerk. Gebouwde erfafscheidingen zijn niet wenselijk.

## 2.3 ETFAL

Met inachtneming van hetgeen omschreven in Hoofdstuk 3 Beleidskader en Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving met de bijbehorende onderzoeksrapportages en resultaten uit eventuele vervolgonderzoeken, is er met uitvoering van voorliggend ruimtelijk plan sprake van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving, en daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Nationaal beleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en verandering energievoorziening.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaat voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Binnenstedelijke ontwikkeling wonen

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven.

Verstedelijkinsstrategieën

Voor zeven regio’s met de hoogste verstedelijkingsdruk hebben Rijk en regio samen verstedelijkingsstrategieën opgesteld. Het verstedelijkingsconcept beschrijft welke voorwaarden en uitgangspunten er zijn voor de ontwikkeling van nieuwe locaties om te wonen en te werken. Daarvoor zijn vier bouwstenen benoemd:

- leefomgeving;
- mobiliteit;
- economie;
- wonen.

Nieuwe woningen worden bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied geprogrammeerd en nabij (H)OV-knopen. Daarmee worden bestaande steden, regio- en dorpskernen versterkt en wordt tegelijkertijd het landschap gekoesterd. Het doel is leefomgevingen te maken met een menging van functies (wonen/werken/voorzieningen) en voldoende groen (zoals recreatieve uitloopgebieden, sportvelden, natuur en hydrologische buffers).

Beoordeling

Door de locatiekeuze wordt de bestaande kern Wijchen met een inbreiding versterkt. Door de locatie-invulling wordt de ruimte optimaal benut.

Door het stedelijke verzorgingsgebied is er een grote vraag naar woningen. Met het voornemen worden nu 24

woningen en 15 appartemenen toegevoegd, bedoeld voor de doelgroepen uit het woningbouwbeleid. Hiermee wordt er voorzien in sterke en gezonde steden en regio's. Gezien de beoogde groei van Arnhem Nijmegen Foodvalley, kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling binnen het bestaande bebouwd gebied.

Door de ligging van de planlocatie en het beoogde doel, sluit het project aan bij de NOVI en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 3.1.2 Instructieregels Rijks (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's): het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

Toepassing

Voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan zijn de onderstaande categorieën van toepassing:

**Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)**

Voor het Besluit activiteiten leefomgeving (Bkl) betreft dit:

- Doordat er sprake is van een functiewijziging en een verandering in het gebruik dient er rekening te worden gehouden met het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

**Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**

Voor het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) betreft dit:

- Naast de functiewijziging is er ook sprake van de activiteit bouwen. Met het project wordt een nieuw bouwwerk toegevoegd. Dit gebouw dient te worden getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

**Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)**

Voor het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) betreft dit:

- Doordat er sprake is van de toevoeging van nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van 39 woningen dient er ook getoetst te worden aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

In Hoofdstuk 4 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Aan de hand van de aspecten van de fysieke leefomgeving wordt aangetoond dat er wordt voldaan aan de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 4 bij het betreffende aspect behandeld. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 3.1.3.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder voor duurzame stedelijk ontwikkeling is opgenomen als een instructieregel voor het Omgevingsplan, specifiek gericht op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, van kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een Omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het Omgevingsplan rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Bij het bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet beoordeeld worden in hoeverre er sprake is van een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en/of een functiewijziging. Het beoogde en huidige planologische regime moeten daarbij met elkaar vergeleken worden. De kwantitatieve én kwalitatieve behoefte van de ontwikkeling moet worden bepaald op het niveau van het

verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Dit betekent dat het nieuwe plan meer bebouwing toe laat dan het geldende plan.

#### 3.1.3.2 Toetsing

*Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?*

Binnen de locatie is er sprake van een nieuwe ontwikkeling in de vorm van een 39 nieuwe woningen. Doordat sprake is van 39 woningen, wordt de drempelwaarde van 12 woningen bij woningbouw overschreden. De in het plan voorziene ontwikkeling wordt dus aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als omschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De in het plan voorziene ontwikkeling wordt hierdoor aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als omschreven in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bij het plan is sprake van een ladderplichtige ontwikkeling in de context van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. De marktvraag en behoefte worden hieronder onderbouwd.

*Is er behoefte aan de ontwikkeling?*

Om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking, wordt hieronder ingegaan op het ruimtelijk verzorgingsgebied en de behoefte van voorgenomen planvoornemen.

De behoefte voor het planvoornemen in de vorm van extra woningen ten opzichte van de bestaande situatie berust op de grote vraag naar woningen. Deze woonbehoefte is onderschreven in zowel de regionale woondeal, regionale verstedelijkingsstrategie en de gemeentelijke Woonvisie, waaraan is getoetst in respectievelijk paragraven 3.3.1, 3.3.2 en 3.5.3 van deze motivering.

Conform nationaal beleid en de Woondeal wordt met het voornemen 67% van de woningen worden toegevoegd aan het betaalbare segment. Daarmee wordt ook tegenmoetgekomen aan de toenemende behoefte aan woningen voor starters. Op basis van het regionale beleid is er voor de streek Rijk van Nijmegen, voor de periode tussen 2020 en 2040, een doelstelling voor een toevoeging van 8.000 tot 10.000 woningen.

Het plan voorziet in de behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder 12 betaalbare woningen en 15 levensloopbestendige sociale huurappartementen, waarmee wordt aangesloten op de Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028.

Op basis van het bovenstaande is de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, zowel op regionaal, streek, als lokaal niveau, beargumenteerd. Daarnaast ligt het plangebied binnen de zone die in de regionale verstedelijkingsstrategie is aangeduid als 'Geclusterde bebouwing / bebouwd gebied (niet bedrijventerrein'). Daarmee is de locatiekeuze van de ontwikkeling verantwoord.

Met het planvoornemen worden 39 wooneenheden gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie in Wijchen, waar momenteel bebouwing aanwezig is. Er is sprake van transformatie en inbreiding en dus efficiënt ruimtegebruik.

Conclusie

Er kan dan ook op basis van het bovenstaande worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de ladder van duurzame verstedelijking.

### 3.1.4 Conclusie nationaal beleid

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen past binnen het nationaal beleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering en internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- *Gezond en veilig;* dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is ook aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend;* dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

<u>Toetsing</u>

De Provincie Gelderland streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hieruit vloeit de ambitie voort binnen Gelderland woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag te realiseren; voor ieder een passende, duurzame woning. Bij de realisatie van dit project is sprake van een toevoeging in een duurzaam en divers woningaanbod aan de kern Wijchen. Het programma bestaat naast 15 levensloopbestendige sociale huur appartementen, 12 woningen onder de betaalbaarheidsgrens en 12 woningen in de klasse tot NHG.

De Provincie Gelderland streeft naar ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden. Voor het project geldt dat dit binnen het bestaande stedelijke gebied wordt gerealiseerd. Hiermee is deze in lijn met de Omgevingsvisie van de Provincie Gelderland.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Omgevingsverordening gewijzigd. De nieuwe Omgevingsverordening is in werking sinds 2 januari 2024.

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. 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. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

#### 3.2.2.1 Geldende instructieregels

In relatie tot de beoogde ontwikkeling op de planlocatie is Hoofdstuk 5 'Instructieregels Omgevingsplan' uit de Omgevingsverordening relevant. In dit hoofdstuk zijn de provinciale instructieregels opgenomen die gelden bij nieuwe ontwikkelingen. Alle instructieregels die voortvloeien uit de Omgevingsverordening Provincie Gelderland komen hieronder aan bod.

##### *3.2.2.1.1 Wonen*

Doordat sprake is van de ontwikkeling van woonlocaties zijn de instructieregels van wonen het zwaarstwegend.

*Artikel 5.62 - Oogmerk instructieregels over woonlocaties en recreatiewoningen*

*Het in onderdeel a genoemde oogmerk komt voort uit de ambitie om de Gelderlanders nu en in de toekomst te voorzien in een goede woonplek. Die ambitie uit de omgevingsvisie krijgt vorm in het Actieplan Wonen. De woonbehoefte en de balans tussen vraag en aanbod van voor de verschillende doelgroepen beschikbare woonruimte varieert per regio.*

*Deze paragraaf regelt dat in elke regio een regionale woonagenda wordt opgesteld en geactualiseerd en dat de daarin gemaakte afspraken doorwerken in de gemeentelijke Omgevingsplannen. Zo wordt in onderlinge afstemming en samenwerking gewerkt aan de ambitie en opgave van een evenwichtige en toekomstbestendige Gelderse woonvoorraad.*

*Artikel 5.64 - Doorwerking regionale woonagenda*

> ***Lid 1:** Een nieuwe woonlocatie kan in het Omgevingsplan alleen mogelijk worden gemaakt voor zover deze ontwikkeling past binnen de hierover gemaakte afspraken in de regionale woonagenda. De regionale afspraken spelen een belangrijke rol bij de motivering van een nieuwe locatie, naast de Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Uiteraard kan de ontwikkeling van een zodanige schaal zijn, dat de bovenlokale impact ook nog buiten de eigen regio getoetst moet worden, bijvoorbeeld als die impact de provincie- of regiogrens overschrijdt.*
>
> ***Lid 2:** Ten behoeve van de flexibiliteit is het in uitzonderlijke gevallen mogelijk om van een regionale woonagenda af te wijken. In dat geval moet onder andere aantoonbaar sprake zijn van afstemming met de gemeenten in de regio, omdat de ontwikkeling vooruitlopend op de actualisatie van het afsprakenkader mogelijk wordt gemaakt.*

Toetsing

Artikel 5.64 vindt doorwerking in de regionale woonagenda. Per regio stellen de gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda op. Een Omgevingsplan laat nieuwe woningen alleen toe als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.

Als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een Omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch toelaten als:

- de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen;

- Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Met het initiatief worden 15 appartementen en 24 woningen gerealiseerd, waarvan 12 woningen in de betaalbare sector en 12 in de sector tot NHG. De appartenementen worden levensloopbestendig. Omdat de planlocatie nog niet als uit te werken woonbestemming is aangewezen, is de realisatie van woningen pas mogelijk wanneer het gemeentebestuur en Gedeputeerde Staten instemmen met de ontwikkeling.

Het voornemen wordt in 3.3 Regionaal beleid en 3.5 Gemeentelijk beleid getoetst aan de regionale woonagenda, de Woondeal 2.0 en de verstedelijkingsstrategie. Op basis hiervan kan geconcludeerd dat het voornemen aansluit bij de woonagenda en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*3.2.2.1.2 Gelderse Streek - Land van Maas en Waal*

In afdeling 5.3 'Instructieregels Omgevingsplan: landschap' zijn onder artikel 5.39 de instructieregels voor het beschermen van het landschap van 'Land van Maas en Waal' opgenomen.

*Artikel 5.39 (beschermen landschap Gelderse streken: Land van Maas en Waal)*

*Voor zover een Omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Land van Maas en Waal bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Land van Maas en Waal.*

Toetsing

Voor het landschap moet worden voorkomen dat de meer verstedelijkte ontwikkelingsassen, verbonden met Nijmegen, door mogelijk conflicterende, ruimtelijke ontwikkelingen verrommelen, door adequaat te sturen op ruimtelijke kwaliteit en in te zetten op aantrekkelijke landschapsbouw. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om zichtlijnen te behoeden voor verstorende elementen.

Voor het voorliggende project geldt dat er sprake is van een ontwikkeling binnen een bestaande kern. De ontwikkeling sluit vanwege de reeds aanwezige structuren goed aan bij de bestaande bebouwde omgeving.

*3.2.2.1.3 Faunabeheer*

In hoofdstuk 2 van de omgevingsverordening 'Toedeling van beheer en onderhoud', wordt onder afdeling 2.1 'Faunabeheer', de faunabeereenheid benoemd.

*Afdeling 2.1 Faunabeheer*

*Artikel 2.1 (faunabeheereenheid)*

- *Lid 1: Binnen de provincie Gelderland is er één faunabeheereenheid.*
- *Lid 2: Het werkgebied van Faunabeheereenheid Gelderland omvat het hele grondgebied van de provincie Gelderland, met uitzondering van Kroondomein Het Loo.*
- *Lid 3: De faunabeheereenheid heeft tot taak:*

*a. a. het coördineren van de uitvoering van het faunabeheerplan; en*
*b. b. het adviseren van Gedeputeerde Staten over faunabeleid.*

Toesting

De faunabeheereenheid betreft een gegeven. Hieruit volgen geen acties voor het voornemen.

### 3.2.2.2 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling ligt niet binnen een Nationaal Landschap, de Romeinse Limes, de Groene Ontwikkelingszone (GO), het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Hollandse Waterlinie. De locatie maakt ook geen deel uit van een ganzenrustgebied of beschermingsgebied natte landnatuur.

De versterking van Woezik samen met de functieverandering (opheffen van een horeca functie door toevoeging van 24 woningen en 15 appartementen), leiden tot een kwalitatief goede invulling van de ruimte en woonomgeving in Woezik. De locatie biedt een logische mogelijkheid voor inbreiding.

### 3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het ruimtelijk voornemen past binnen de provinciale kaders die worden gesteld in de Omgevingsvisie Provincie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

Het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De voorliggende motivering maakt inzichtelijk dat er wordt voldaan aan de instructieregels die voortvloeien uit de omgevingsverordening.

## 3.3 Regionaal beleid

### 3.3.1 Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.

De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen tot en met 2030. Op dit moment is er tot en met 2030 voldoende plancapaciteit om de opgave in te vullen. Deze capaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw. Daarmee is in theorie voldoende plancapaciteit. Voorliggend plan met 8 woningen wordt opgenomen in de plancapaciteit en draagt dus bij om de gestelde kwantitatieve woningbouwopgave te behalen.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3$^{e}$ betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 405.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2025). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 900-€ 1.185, prijspeil 2025). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Toetsing

Met dit specifieke plan worden 15 appartementen en 24 woningen toegevoegd. Deze woningen bestaan uit 12

woningen in sector tot NHG (prijspeil 2025 is € 450.000) en 12 woningen in de betaalbare sector. De appartementen worden levensloopbestendig en aangeboden als sociale huur. Dit betekent dat 67% van de woningen worden toegevoegd aan het betaalbare segment. Er is een toenemende behoefte aan woningen voor starters. Het plan voorziet hierin. Op deze manier levert het initiatief een bijdrage aan het behalen van de doelen uit de Woondeal 2.0.

### 3.3.2 Verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

De gemeenteraad van Wijchen heeft op 8 december 2022 de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley vastgesteld. De verstedelijkingsstrategie is een plan van de regio Foodvalley, de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de provincies Gelderland en Utrecht, drie waterschappen en 26 regiogemeenten om het landschap, de bereikbaarheid, de werkgelegenheid en het wonen in deze regio's te verbeteren. Het eerste deel van de strategie bevat de uitgangspunten. Het tweede deel bevat per deelgebied de onderzoeksagenda's en de beschrijving van het vervolgproces.

De Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley beschrijft - met als leidend motto 'Meer landschap, meer stad' - welke voorwaarden en principes nodig zijn om de groei te accommoderen en tegelijkertijd de groene leefkwaliteit te versterken.

Het werken met de op hoofdlijnen geformuleerde strategie vraagt om inzoomen. Dit concretiseren vindt plaats in zogenoemde gebiedsuitwerkingen in acht verschillende deelgebieden.

De gemeente werkt deze gebiedsuitwerkingen die betrekking hebben op Wijchen, samen met de provincies Gelderland en Utrecht, uit in programmatische keuzes en investeringen. Dit zorgt voor een goede basis voor het zogenoemde 'ruimtelijke arrangement' dat Gelderland en Utrecht aan het Rijk moeten aanbieden.

Een van de doelen van de verstedelijkingsstrategie is om aan te geven waar op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties in dit gebied gaan komen, gekoppeld aan de andere opgaven die van belang zijn, namelijk verduurzaming van de economie, de bereikbaarheid, versterking van het landschap/de natuur en kwaliteit van de leefomgeving.




*Figuur: Uitsnede kaart verstedelijkingsstrategie (Rijk van Nijmegen) ligging plangebied in rood*

Toetsing

Het Rijk van Nijmegen, waarbinnen Wijchen valt, kenmerkt zich door een woningmarkt die in grote lijnen aanvullend is op stedelijk wonen in de stad Nijmegen. De leefbaarheid in de bestaande kernen staat onder druk, voorzieningen verdwijnen en ook het verenigingsleven heeft het lastig. Woningbouw biedt kansen om de kernen vitaal te houden en de leefbaarheid op peil te houden. Verdichten, transformatie, en mogelijk gestapelde bouw kunnen daarbij helpen mits het behoud van identiteit daarbij geborgd wordt.

De woondealopgave is om tussen 2020 en 2040 50.000 tot 60.000 woningen te bouwen in de Groene Metropoolregio, waarvan 35.000 tot 2030. Voor Rijk van Nijmegen is de opgave tot 2030 zo'n 6.000 woningen (exclusief studentenhuisvesting). Voor de periode tussen 2020 en 2040 betekent de woondealdoelstelling een toevoeging van 8.000 tot 10.000 woningen. De planvoorraad is kwantitatief tot 2030 redelijk op orde in het Rijk van Nijmegen. Veel plannen zijn echter nog zacht en dienen nader geconcretiseerd te worden.

Het gebied waarin de planlocatie is gelegen is aangeduid als 'Geclusterde bebouwing / bebouwd gebied (niet bedrijventerrein'. Het planvoornemen draagt bij aan verdichting van het bestaande bebouwde gebied.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het voornemen in lijn is met de verstedelijkingsstrategie.

### 3.3.3 Conclusie regionaal beleid

Het voornemen voldoet aan het regionaal beleid.

## 3.4 Waterschap

### 3.4.1 Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen zijn beheergebied. Per waterschap is er een aparte waterschapsverordening. Waterschappen krijgen een overgangstermijn voor het vaststellen van deze waterschapsverordening. Uiterlijk op 1 januari 2026 moeten alle waterschappen hun waterschapsverordening hebben vastgesteld.

De gemeente Wijchen maakt onderdeel uit van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap Rivierenland heeft op 30 juli 2024 de wijzigingen in de waterschapsverordening, de legger wateren en de legger waterkeringen vastgesteld.

In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De kaart met de werkingsgebieden geeft aan waar welke regels van de waterschapsverordening gelden.

De regels in deze waterschapsverordening zijn gericht op de volgende algemene doelen:

a. het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste en de gevolgen daarvan;
b. het beschermen en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van het watersysteem;
c. het vervullen van maatschappelijke functies door het watersysteem;
d. het beschermen en verbeteren van de doelmatige werking van een zuiveringtechnisch werk;
e. het voorkomen of beperken van verontreiniging van het grondwater of een oppervlaktewaterlichaam;
f. het beschermen van de staat en werking van een weg voor nadelige gevolgen van activiteiten op of rond die weg. Hieronder valt ook het verruimen of veranderen van die weg.

### 3.4.2 Waterberging

Regenwater dat op een onverharde bodem valt, dringt voor een belangrijk deel in de bodem. Ter plaatse van verhard oppervlak zoals bebouwing en terreinverharding zal het regenwater nauwelijks in de bodem dringen: vrijwel al het water stroomt direct af naar het slotenstelsel. Dit betekent dat het waterpeil bij een flinke regenbui snel kan stijgen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang.

In feite is waterberging extra ruimte in sloten. Hiermee kan (regen)water uit de omgeving worden opgevangen. Technisch gezien is waterberging de ruimte tussen het zomerwaterpeil in de sloot en de bovenzijde van de oever. Het waterschap bepaalt aan de hand van normbuien hoeveel waterberging nodig is. Er zijn door het Waterschap Rivierenland vuistregels aan de hand van normbuien vastgesteld voor de benodigde waterberging in ruimtelijke plannen.

**Normbuien**

Bij een bui T=10+10% mag het waterpeil in de sloot in principe 0,30 meter stijgen. Dit is een regenbui die, volgens de statistieken, eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatsverandering. In het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden geldt voor die situatie een maximaal toelaatbare peilstijging van

0,20 meter vanwege de beperkte drooglegging in het gebied. Bij een regenbui (T100+10%) die op basis van de statistieken eenmaal per 100 jaar voorkomt (let op: dit is toch elk jaar weer 1% kans!), mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau.

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m3 waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m3 waterberging nodig is per hectare verharding.

Waterberging wordt bij voorkeur gerealiseerd in een water met een B-status. Voor de locatie geldt als voorkeursvolgorde:

- Waterberging binnen het plangebied
- Waterberging in de sloot die regenwater uit het plangebied afvoert

- Waterberging binnen hetzelfde peilgebied

Toetsing

Bij voorliggend project is er sprake van woningbouw. Hierdoor is er sprake van een toename aan verharding. Het aspect 'Water' en de daaruitvolgende bergingsopgave worden verder toegelicht in paragraaf 4.10 Water. In deze paragraaf worden ook de te treffen bergingsvoorzieningen genoemd.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen' (vastgesteld 20 oktober 2022)

Het strategisch kompas vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode. De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners. De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Het strategisch kompas heeft tot de volgende zes speerpunten geleid:

1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners van gemeente Wijchen. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking.

De gemeente groeit door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en er wordt gewerkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de vergrijzing wordt tegen gegaan en jongeren een plek kunnen krijgen in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan de gemeente een bijdrage aan levert. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening is er ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft. Het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

De gemeente gaat actief aan de slag met flexibele woonvormen. De huidige samenleving vraagt om adaptief bouwen, om grote projecten gefaseerd te realiseren en telkens te kijken of plannen bijgesteld moeten worden. Op deze manier blijft er goede aansluiting op de behoeften van inwoners en bij de maatschappelijke (regionale) opgave.

Om groene wijken te realiseren, wordt gewerkt met het groen-blauwraamwerk. Er is ruimte voor hogere woongebouwen, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. Zo kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, zonder dat het ten koste gaat van een groene woonomgeving. Er geldt geen harde (maximale) hoogtegrens. Op projectniveau wordt gekeken wat passend en mogelijk is om goed een gevarieerde wijken te realiseren. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding.

Toetsing

Het plan draagt bij aan het realiseren van verschillende ambitites uit het Strategisch Kompas Wijchen 2035. Het plan draagt onder andere bij aan het bereiken van voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase.

Het plan voorziet in 15 levensloopbestendige appartementen en 24 grondgebonden woningen. 12 van deze woningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment. De overige 12 woningen worden gerealiseerd in het segment to maximaal NHG. Hierdoor is er ruimte voor inwoners met zowel een laag als een hoog inkomen, en voor de specifieke doelgroepen van starters en senioren.

Conclusie

Het planvoornemen draagt bij aan het realiseren van verschillende ambities uit het Strategisch Kompas Wijchen 2035.

### 3.5.2 Omgevingsvisie Wijchen

De gemeente Wijchen werkt aan een nieuwe Omgevingsvisie. De ontwerp Omgevingsvisie Wijchen heeft ter inzage gelegen van 15 februari tot en met 28 maart 2024. De omgevingsvisie is vastgesteld in mei 2025. De Omgevingsvisie Wijchen vervangt de Structuurvisie Wijchen uit 2009.

Het Strategisch kompas biedt een goede basis voor de gemeente Wijchen. Op deze basis wordt voortgebouwd in de Omgevingsvisie Wijchen. Om een maximale meerwaarde te bereiken wordt het Strategisch kompas aangevuld met verdieping en verbreding op een aantal onderdelen. Zo wordt een actuele en complete Omgevingsvisie bereikt.

De onderstaande speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie.

1. Voldoende woningen;
2. Aantrekkelijke wijken en kernen;
3. Iedereen aan het werk;
4. Sterke en sociale samenleving;
5. Energieneutraal en fossielvrij.

Voor voorliggend voornemen zijn met name de eerste twee speerpunten relevant. Dit zijn 'Voldoende woningen' en 'Aantrekkelijke wijken en kernen'.

Voldoende woningen

Er is in Wijchen vooral behoefte aan extra woningen die geschikt en betaalbaar zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. Om ook een goede woonplek te bieden aan woningzoekenden met een minder grote portemonnee is de ambitie om een groot deel (67%) van de nieuwbouwwoningen en in nieuwe plannen in het betaalbare huur- en koopsegment te bouwen waarvan minimaal 30% sociale huur. Met het voornemen worden 15 appartementen (sociale huur) en 12 betaalbare koopwoningen, op een totaal van 39 wooneenheden. Daarmee wordt ruim aan beide eisen voldaan.

Onder dit speerpunt is ook aangegeven dat er voor de gemeente Wijchen een uitbreidings- en vervangingsopgave voor zorgwoningen bestaat. Zelfstandig wonen krijgt prioriteit door bestaande en nieuwe woningen levensloopbestendig te maken. Met het voornemen worden 15 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd waarmee wordt bijgedragen aan deze opgave.

Aantrekkelijke wijken en kernen

Waar mogelijk kiest de gemeente Wijchen voor inbreiding boven uitbreiding. Daarbij wordt zuinig omgegaan met het bestaande groen in de wijk en de natuur- en buitengebieden. De focus ligt dan ook op het bouwen in

de kernen. De gemeente wenst woon- en werklocaties en voorzieningen zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren. Er wordt gekozen voor inbreiding, in plaats van uitbreiding, waar dat mogelijk is.

Het plangebied ligt in de kern van Wijchen waarmee sprake is van inbreiding. Er is sprake van een goed doordachte en ruimtelijk afgewogen locatiekeuze.

Conclusie

Het voornemen is in lijn met de speerpunten uit de omgevingsvisie Wijchen

### 3.5.3 Woonvisie Gemeente Wijchen 2024-2028

De Woonvisie Gemeente Wijchen 2024-2028 is vastgesteld in mei 2024. In de Woonvisie wordt omschreven hoe de gemeente Wijchen zich de komende jaren wil inzetten om prettig wonen in de gemeente voor iedereen mogelijk te maken. Deze woonvisie is opgesteld in samenwerking met de belangrijkste partners op het gebied van wonen, zoals woningcorporaties, ontwikkelaars, makelaars, en uiteraard de inwoners.

Vanuit deze rode draad heeft de gemeente haar visies in vijf thema's onderverdeeld. Binnen deze vijf thema's werkt de gemeente aan gerichte ambities.

De visie richt zich op vijf ambities:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad. Er wordt gewerkt aan de volgende deelambities:

- Inzetten op verduurzaming van woningen.
- Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving.
- Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen. Inwoners krijgen de mogelijkheid om zo lang mogelijk comfortabel te wonen op de plek die zij willen, ook als zij een zorgvraag krijgen.
- Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad. Er wordt gezocht naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld woningsplitsing, woningdelen en transformatie van ander vastgoed naar wonen.

2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:

- Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen tot en met 2030. Dat is in lijn met de Woondeal 2.0. Met een ruime planvoorraad van 130% wordt geanticipeerd op eventuele planuitval. Er wordt ingezet op een divers aanbod. De vraag naar compactere, levensloopgeschikte en gezamenlijke woonconcepten groeit. Ook wordt ingezet op doorstroming.
- Sturen op een betaalbaar programma. Er wordt ingezet op het realiseren van betaalbare woningen, zowel koop- als huurwoningen. In lijn met de Woondeal 2.0 wordt twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar. Binnen de huursector wordt ingezet op sociale- en middenhuur. In de koopsector wordt de ontwikkeling van goedkope koopwoningen rond de € 200.000. Het grootste deel van de opgave landt in de kern Wijchen. Ook in de andere kernen wordt naar mogelijkheden gezocht, passend bij de schaal van de kern.
- Bouwen aan kwaliteit. Er wordt ingezet op nieuwe woningen met een hoge kwaliteit: woningen die duurzaam en klimaatbestendig zijn, die zoveel mogelijk circulair en natuurinclusief gebouwd worden.
- Behouden betaalbaar aanbod.
- Inspelen op een veranderende behoefte. Er wordt gezorgd voor voldoende plannen, en er wordt flexibiliteit geboden binnen de omgevingsplannen.

3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren. Er wordt gewerkt via de volgende sporen:

- Inzetten op 260 woningen per jaar. Er wordt met name ingezet op Wijchen-West en Huurlingsedam. Ook worden mogelijkheden geboden aan andere locaties, ook in de kleinere kernen, van verschillende omvang. CPO-projecten vallen hier ook onder.
- Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio.
- Flexwoningen toevoegen. Vooralsnog wordt ingezet op het realiseren van 150 flexwoningen voor de periode 2022 tot en met 2030.

4. Woonaanbod voor alle inwoners. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:

- Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen. Er wordt geïnvesteerd in voldoende (nieuwe) woonruimte voor verschillende aandachtsgroepen. Op gemeenteniveau is het streven dat de helft van de nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt is.
- Slim faciliteren van wonen en zorg/ondersteuning. Er wordt gezocht naar woonmogelijkheden die aansluiten op de zorg- of ondersteuningsvraag van mensen. Inwonersinitiatieven voor woonzorgconcepten worden gestimuleerd en met de 'Zorg-voor-elkaar' woningen wordt er ruimte geboden om bijgebouwen te gebruiken voor het ontvangen of verlenen van zorg. Daarnaast wordt met nieuwbouw ingezet op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en eventueel geclusterde, beschermde of beschutte woonvormen.
- Inzet op gemengde en gevarieerde buurten.

5. Leefbare kernen en buurten. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:

- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed om woning te realiseren. Inbreiding betekent desalniettemin dat op sommige plekken compacter of hoger moet worden gebouwd. Vooral bij ontwikkelingen in de kern Wijchen wordt meer ruimte gegeven aan hogere woongebouwen. Uitgangspunt is dat de woningbouw bijdraagt aan het gemengder maken van kernen en buurten, en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
- Versterken van sociale cohesie. Er wordt ondersteuning geboden aan CPO-projecten.
- Inzetten op toegankelijke kernen en buurten.
- Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen. Er wordt waterrobuust en klimaatbestendig ontwikkeld.

Toetsing

Het plan voorziet in de behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder 12 betaalbare woningen en 15 levensloopbestendige sociale huurappartementen. Hiermee past het planvoornemen binnen de Woonvisie Gemeente Wijchen 2024-2028.

### 3.5.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

# Hoofdstuk 4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

## 4.1 Algemeen

### 4.1.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het Omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Bij ‘een evenwichtige toedeling van functies aan locatie’ gaat het om het vinden van een balans tussen ‘beschermen en benutten’. Onder ‘functie’ kan worden verstaan het gebruiksdoel of de status (bijzondere eigenschap) die een onderdeel van de fysieke leefomgeving op een bepaalde locatie heeft.

Het gaat in het Omgevingsplan immers niet meer uitsluitend over een goede ruimtelijke ordening, maar over een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit brengt een bredere kijk op de leefomgeving met zich mee, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. De ruimtelijke onderbouwing wordt zodoende opgevolgd door een “onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. Vaak wordt de term Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving (GOFLO) hiervoor gebruikt.

In de GOFLO kunnen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Duurzaamheid & gezondheid
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren
- Flora & Fauna
- Luchtkwaliteit
- Geluid
- Geur
- Omgevingsveiligheid
- Trilling
- Welstand
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Bodem
- Spuit- en milieuzones
- Weging van het waterbelang

De relevante onderwerpen komen hieronder aan bod, om aan te tonen dat er sprake is van een goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving. In dit hoofdstuk zal elk aspect in een paragraaf beschreven en onderbouwd worden.

## 4.2 Verkeer & parkeren

### 4.2.1 Algemeen

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

Voor verkeer en parkeren geldt dat géén omgevingswaarden zijn vastgesteld bij Algemene Maatregel van Bestuur. Gemeenten hebben de mogelijkheid om gemeentelijk mobiliteits- en parkeerbeleid vanuit de Omgevingsvisie door te vertalen in een gemeentelijk Omgevingsplan. Hiervoor zullen ze zelf invulling moeten geven aan de omgevingswaarden conform artikel 2.9 van de Omgevingswet.

#### 4.2.1.1 Beleid in de gemeente Wijchen

Binnen de gemeente Wijchen gelden verschillende beleidsstukken die betrekking hebben op verkeer en parkeren. De belangrijkste aandachtspunten worden hieronder besproken in relatie tot de betreffende beleidsstukken.

##### *4.2.1.1.1 Mobiliteitsvisie 2020-2030 'Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal'*

De gemeente Wijchen en Druten hanteren een gezamenlijke visie voor toekomstig verkeersbeleid in de vorm van de Mobiliteitsvisie 'Duurzaam onderweg tussen Maas en Waal'. In deze Mobiliteitsvisie is rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen zoals zelfrijdende auto's en de gevolgen van woningbouw.

De Mobiliteitsvisie heeft vijf belangrijke punten om de ambities op het gebied van mobiliteit te kunnen verwezenlijken:

1. Leefbaarheid in de gemeente
2. Bereikbaarheid tussen de kernen
3. Verbonden met de regio
4. Duurzaam verplaatsen tussen Maas en Waal
5. Verkeersveiligheid

De gemeente zet binnen de kern Wijchen in op de fietser en voetganger, waarbij we ervoor zorgen dat voorzieningen goed met de auto bereikbaar blijven. De bereikbaarheid tussen alle kernen in Wijchen is van groot belang. Elke verkeersdeelnemer moet tussen de kernen kunnen reizen. De gemeente wil daarnaast verbonden blijven met de regio. Het openbaar vervoer en de fiets zijn in 2030 een realistisch alternatief voor de auto voor reizen van en naar de belangrijkste bestemmingen in de omliggende regio's. Ook zet de gemeente in op duurzaam verplaatsen. Dat wil zeggen dat in 2030 voor iedereen een duurzame manier van vervoer beschikbaar is.

##### *4.2.1.1.2 Mobiliteitsplan Wijchen (Uitwerking Mobiliteitsvisie)*

Het Mobiliteitsplan is het vervolg op de Mobiliteitsvisie en geeft antwoord op de 'hoe-vraag'. In het mobiliteitsplan heeft de gemeente een hele lijst aan maatregelen opgenomen. Deze lopen uiteen van het actualiseren van het parkeerbeleid tot het veiliger maken van bepaalde wegen. En van het verstevigen van bermen tot het stimuleren van duurzame mobiliteit.

In het mobiliteitsplan wordt rekening gehouden met de verschillen tussen de gemeenten, waardoor de behoefte naar maatregelen mogelijk verschilt per gemeente. De maatregelen voor de gemeente Wijchen om de doelstellingen te bereiken zijn opgenomen in het Mobiliteitsplan in de vorm van een uitvoeringsprogramma.

In het vastgestelde mobiliteitsplan komen de volgende uitgangspunten naar voren:

1. Gratis parkeren voor iedere doelgroep. Parkeren in Wijchen is gratis. Ook in de twee parkeergarages.

2. De bereikbaarheid met de auto blijft belangrijk. Ook stimuleren we het delen van gezamenlijke voorzieningen zoals deelauto's. Hiermee kan de parkeervraag in woonwijken veranderen en spelen we in op een milieubewuste manier van bouwen en leven.
3. Parkeren van grote voertuigen is niet toegestaan met uitzondering van enkele locaties op bedrijventerreinen en voor het laden en lossen in de kernen of winkelgebieden.

#### *4.2.1.1.3 Parkeervisie Wijchen*

De 'Parkeervisie Wijchen' is vastgesteld op 20 juni 2024 en sluit aan op het Mobiliteitsplan. Het parkeerbeleid van Wijchen zet in op een passende parkeercapaciteit voor inwoners en bezoekers. Daarnaast stimuleert het duurzame mobiliteit door het faciliteren van goede voorzieningen voor de fiets, deelauto's en elektrische auto's. Parkeren is een veelbesproken onderwerp. Met het actualiseren van het parkeerbeleid zet de gemeente Wijchen het parkeren nadrukkelijk op de agenda.

De Parkeervisie is een integraal beleidsdocument dat verschillende facetten van parkeren belicht. In het beleidsplan komt onder andere het centrumgebied aan bod en wordt ingegaan op het parkeren van auto's, fietsen, grote en/of zware voertuigen en de gehandicaptenvoertuigen.

#### *4.2.1.1.4 Beleidsregels Parkeernormen Wijchen (2024)*

In aansluiting op de Parkeervisie Wijchen 2024 zijn op 15 juli 2024 de 'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen' vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn parkeernormen voor verschillende functies opgenomen.

Welke parkeernormen er voor een gebied gelden is onder andere afhankelijk van de stedelijkheidsgraad. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen de stedelijke zones (centrum, schil, rest bebouwde kom en buitengebied) van de kernen in de gemeente. Hoe dichter bij het centrum, des te beter normaliter de kwaliteit en het aanbod van overige vervoerswijzen en des te lager dus de parkeernorm kan zijn.

Wijchen is op basis hiervan onderverdeeld in een aantal stedelijke zones. Dit zijn gebieden die qua geografische ligging, ruimtelijke kenmerken en stedelijke dichtheid zorgen voor een bepaald mobiliteitspatroon en bijbehorende parkeervraag. Het begrenzing van het centrumgebied Wijchen is weergegeven in een aparte bijlage. De overige gebieden binnen de bebouwde kom vallen onder de zone 'rest bebouwde kom'. Alles buiten de planologische bebouwde komgrenzen valt onder 'buitengebied'. In onderstaande tabel is de indeling samengevat weergegeven. In het voorliggend plan wordt aangesloten bij de parkeernormen voor de bebouwde kom van Wijchen.

| Gebied | Stedelijkheid | Stedelijke zone |
|---|---|---|
| Centrum kern Wijchen | Matig stedelijk | Centrum |
| Bebouwde kom van Wijchen en Batenburg | Matig stedelijk | Rest bebouwde kom |
| Bebouwde kom van Bergharen, Hernen en Balgoij | Weinig Stedelijk | Rest bebouwde kom |
| Bebouwde kom van Niftrik | Niet stedelijk | Rest bebouwde kom |
| Buitengebied | Niet stedelijk | Buitengebied |

*Overzicht stedelijkheidsgraad en stedelijke zones*

De gemeente Wijchen heeft haar parkeernormen vastgesteld op basis van CROW-publicatie 381. De CROW heeft inmiddels een meer recente publicatie met parkeernormen. Er is geen dynamische verwijzing opgenomen in de beleidsregels. Het plan dient daarom getoetst te worden aan publicatie 381.

Bij het bepalen van de parkeerverplichting wordt voor de functies wonen, werken en onderwijs gebruik gemaakt van de parkeernormen zoals opgenomen in bijlage 1 van de beleidsregels. Voor functies die niet zijn opgenomen dient gebruik te worden gemaakt van de kencijfers zoals beschreven in publicatie 381 van het CROW, waarbij moet worden uitgegaan van het midden tussen het minimum en het gemiddelde van de bandbreedte.

##### *4.2.1.1.5 Beleidsregels uitwegen Gemeente Wijchen 2023 (1 mei 2023)*

In deze nota 'Beleidsregels uitwegen Gemeente Wijchen 2023' is de te doorlopen procedure voor de activiteit uitweg opgenomen. Deze beleidsregels gelden voor openbare wegen (Wegenwet) die in eigendom en beheer zijn van de gemeente Wijchen. Ook zijn de toetsingscriteria voor het verlenen van een (omgevings-)vergunning en de inrichtingseisen van uitwegen opgenomen.

Het doel van deze beleidsregels is een eenduidig beleid hanteren voor de inrichting van uitritten in de openbare ruimte. En het beoordelen van aanvragen voor (omgevings-)vergunningen voor de activiteit ‘uitweg’. Voor de uniforme inrichting van de uitritten en uitwegen worden de CROW-publicaties als basis gebruikt. De inrichting openbare ruimte moet voldoen aan de laatste CROW eisen.

#### 4.2.1.2 Uitgangspunten

Op basis van de *'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen (2024)'* is de locatie aangeduid als 'Rest Wijchen en Batenburg'. Naast de parkeernormen op basis van *'Beleidsregels Parkeernormen Wijchen (2024)'* dient er voor het project met betrekking verkeer te worden aangesloten bij de verkeersnormen van de CROW (publicatie 381).

Op basis van het parkeerbeleidsplan hanteert de gemeente Wijchen voor het plangebied de CROW-norm voor 'Rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied'. Bij de categorie wordt aangesloten bij Koopwoning 'Midden-duur' en 'Betaalbaar'. Voor de appartementen wordt gerekend met de kengetallen voor 'Huur, appartement, sociale huur'.

### 4.2.2 Verkeer

#### 4.2.2.1 Verandering in het aantal verkeersbewegingen

Het voornemen bestaat uit de realisatie van 39 woningen. Het programma bestaat uit 12 woningen in de middeldure sector, 12 woningen in de Koopstart sector en 15 huurappartementen in de sociale huurklasse.

Ten oosten van de locatie bevindt zich de Schoenaker (N847) op circa 150 meter afstand. De Schoenaker vormt de hoofdverbinding tussen Wijchen en Beuningen, maar vormt ook een toegang tot de omliggende snelwegen. De Schoenaker is het eenvoudigst te bereiken in oostelijke richting over de Woeziksestraat en de Beuningsesteeg. Het overgrote deel van het verkeer zal in deze richting afgewikkeld. Sporadisch zullen enkele verkeersbeweging in zuidelijke en westelijke richting plaatsvinden.

Als gevolg van de beoogde woningen zal er sprake zijn van een verandering in het aantal verkeersbewegingen. Voor het project zijn 39 woningen gepland. Op basis van CROW-publicatie 381 kunnen de woningen worden verdeeld in de categorieën 'Koop, huis, tussen/ hoek' en 'Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur)'. De verkeersgeneratie is in onderstaande tabel per woningtype uitgewerkt op basis van de CROW-publicatie 381 voor 'rest bebouwde kom' in een 'matig stedelijk' gebied.

| **Aantal woningen** | **Type woning plan** | **Type woning CROW** | **Verkeersgeneratie per woning** | **Totaal** |
|---|---|---|---|---|
| 24 | Betaalbare woningen | Koop, huis, tussen/ hoekwoning | 7,5 | 180 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 15 | Sociale, levensloopbestendig appartementen | Huur, appartement, midden/goedkoop (inclusief sociale huur) | 5,3 | 79,5 |
| **Totaal: 39 woningen** | | | | **Totaal: +259,5 verkeersbewegingen** |

*Tabel verkeersgeneratie voornemen*

Op basis van deze richtgetallen is er sprake van een verkeerseffect van gemiddeld 260 (afgerond) verkeersbewegingen per etmaal.

Dit aantal wordt verdeeld in aankomend en vertrekkend verkeer en verspreid over de verschillende rijrichtingen en tijden van de dag. De Woeziksestraat en de Schoenaker bieden voldoende capaciteit om deze verkeersgeneratie op te vangen. De verkeersafwikkeling van bewoners en hun bezoek levert geen problemen op.

#### 4.2.2.2 Verkeersveiligheid

In de Omgevingswet is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen (artikel 1.3 Omgevingswet). Overheden nemen hierdoor ook verkeersveiligheid bij het uitoefenen van taken en bevoegdheden mee in de afwegingen. Zo zal verkeersveiligheid voor een gemeente een rol spelen bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het Omgevingsplan.

**Toetsing**

Voor een goede aansluiting op de openbare weg is voor elke woning een voldoende ruime en open inrit voorzien. Hierbij is voldoende aandacht besteed aan de verkeersveiligheid. Er is hierdoor voldoende overzicht voor de weggebruikers bij het in- en uitrijden op het terrein. Voor de ontwikkeling zijn er door de aanwezige infrastructuur enkel zeer beperkte wegaanpassingen noodzakelijk. Door de verkeerstoename is het daarnaast niet nodig om verkeerskundige aanpassingen aan te brengen, zoals verkeersmaatregelen, drempels of andere snelheidsremmende maatregelen.

#### 4.2.2.3 Conclusie

Het aspect ‘verkeer’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2.3 Parkeren

#### 4.2.3.1 Toetsing parkeerbehoefte

In het kader van voorliggende ontwikkeling is door Buro Boot onderzoek gedaan naar de parkeervraag en parkeeroplossing (Bijlage 2, projectnummer P25-0400, 31 oktober 2025).

In de notitie wordt bekeken hoe de al aanwezige parkeervraag uit de omgeving zich verhoudt

tot de parkeervraag van de ontwikkeling en het aantal te realiseren parkeervakken voor de ontwikkeling en de omgeving. Als onderdeel hiervan zijn parkeerdrukmetingen uitgevoerd en is de parkeervraag in de toekomstige situatie beoordeeld. Op basis hiervan is een parkeerbalans opgesteld.

Het voorgenomen plan bevat de realisatie van 45 parkeerplaatsen. Daarnaast vervalt het bestaande parkeerterrein, op basis van tellingen is het wenselijk om hier 10 parkeerplaatsen voor te reserveren.

In de naastgelegen Veenhof en Woeziksestraat zijn in totaal 24 parkeervakken aanwezig. De bezettingsgraad van deze vakken is zeer laag. Het is mogelijk om deze vakken aan te wenden voor een sluitende parkeerbalans.

Vanuit het parkeeronderzoek is bekend dat er sprake is van incidentele pieken ten gevolge van kerkdiensten in de naastgelegen Kerk. In de directe omgeving van de kerk is voldoende parkeergelegenheid om deze piek op te vangen. Advies is wel om pro-actief het gesprek aan te gaan met de kerk over de veranderende situatie.

#### 4.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien van voldoende parkeerplaatsen. Hierbij is ook rekening gehouden met het huidige gebruik van de wijk en de kerk.

### 4.2.4 Conclusie

De aspecten ‘verkeer en parkeren’ vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.3 Bodem

### 4.3.1 Algemeen

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht in relatie tot de gewenste functie.

Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

Hierna wordt beschreven welke waarden binnen onderhavig plangebied gelden en of de aanwezige bodemkwaliteit hieraan voldoet.

### 4.3.2 Toetsing

Aangezien de gemeente Wijchen (nog) geen lokale waarden in haar Omgevingsplan heeft vastgelegd, dient te worden getoetst aan de interventiewaarde bodemkwaliteit uit bijlage IIA van het Bal en de bruidsschat (hoofdstuk 22 Omgevingsplan).

Advies

Afhankelijk van de functie en bestemming dient de bodemkwaliteit van het plangebied vastgesteld te worden en dient dit gevrijwaard te zijn van bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid over te krijgen, wordt geadviseerd in eerste instantie een zgn. 'Quickscan bodem' uit te voeren. Dit middels een door de initiatiefnemer in te vullen en aan te leveren formulier 'Quickscan bodem'. Zo wordt al in een vroeg stadium duidelijk of het terrein verdacht is van bodemverontreiniging en/of dat er vrijstelling van bodemonderzoek verleend kan worden;

Indien de locatie niet in aanmerking komt voor vrijstelling milieukundig bodemonderzoek dient er (in een later stadium van het planproces) een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 (en eventueel een asbest-in-grond-onderzoek conform de NEN5707) verricht te worden. Het uiteindelijke onderzoeksrapport dient daarna ter beoordeling voorgelegd te worden bij het bevoegd gezag (de gemeente);

Het milieukundig bodemonderzoek moet worden verricht door een erkend (en hiervoor gecertificeerd) bodemonderzoeksbureau.

### 4.3.3 Verkennend bodemonderzoek

Een Verkennend bodem- en asfaltonderzoek Woeziksestraat 94-100 te Wijchen (zie ook Bijlage 3), is uitgevoerd door Milieupartner BV. Het verkennend bodem-, asbest- en asfaltonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de voorgenomen sloop van het zalencentrum en de realisatie van 39 woningen (15 appartementen en 24 grondgebonden woningen).

Met het verkennend bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie voldoende vastgelegd. De bovengrond, de ondergrond en het grondwater zijn niet (noemenswaardig) verontreinigd met de onderzochte parameters. Ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaan, op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen aankoop en herontwikkeling van het perceel. De uitvoering van nader of aanvullend onderzoek is niet zinvol.

Op basis van de resultaten van het verkennend asbestonderzoek blijkt dat ter plaatse van inspectiegat A03 (grond met puin) de norm voor nader onderzoek (minimaal) wordt overschreden. Conform de NEN5707 dient ter plaatse (in principe) een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden teneinde de ernst en omvang van de asbestverontreiniging in beeld te brengen.

Inspectiegat A03 is echter gesitueerd naast het trottoir aan de straatzijde van het pand. Hier zijn veel kabels en leidingen in de ondergrond aanwezig waardoor een nader asbestonderzoek met sleuven civieltechnisch niet veilig uitvoerbaar is. Aanbevolen wordt om, gezien de minimale overschrijding én gezien de locatie van inspectiegat A03, in overleg met het bevoegd gezag, eventuele vervolgstappen te bespreken. Aan beide zijden van inspectiegat A03 is géén asbest boven de norm aangetoond.

Plaatselijk is onder de verharding een fundatielaag van menggranulaat aanwezig, deze fundatielaag blijkt niet asbesthoudend. De fundatielaag kan, indien ter plaatse graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, worden hergebruikt op het terrein.

Uit het asfaltonderzoek blijkt dat de bovenlaag (DAB 0/8) met een hoeveelheid van circa 25 m3 (28 mm x 900 m²) teerhoudend en niet herbruikbaar is. De onderlaag (GAB 0/16) met een hoeveelheid van circa 80 m3 (87,5 mm x 900 m²) is niet teerhoudend en is derhalve geschikt voor hergebruik.

Bij eventuele afvoer van grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Een bodemonderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van grond en grondwater. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 ‘werken met verontreinigde grond en grondwater’.

De omgevingsdienst heeft op 10 november 2025 een beoordeling gegeven op het verkennend bodem-, asbest- en asfaltonderzoek. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgenomen aankoop en herontwikkeling van het perceel aan de Woeziksestraat 94-100 te Wijchen.

### 4.3.4 Conclusie bodemkwaliteit

De norm voor nader onderzoek word ter plaatse van inspectiegat A03 minimaal overschreden. Gezien de fysieke uitdagingen ter plekke voor het uitvoeren van een dergelijk onderzoek, wordt samen met de ODRN en gemeente bepaald wat de vervolgstappen zijn hieromtrent. Eventuele vervolgstappen kunnen worden genomen tijden de bouwtechnische fase van het bouwplan.

Verder bestaan er geen belemmeringen voor het voornemen met betrekking tot het aspect bodem.

## 4.4 Bedrijven en milieuzonering

### 4.4.1 Beleid

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met geluid en geur door industrieterreinen en bedrijfslocaties. Daarbij kan het rapport 'Milieuzonering nieuwe stijl' van de VNG gehanteerd worden alsook de staalkaart voor bedrijfsmatige activiteiten.

Bij de milieuzonering nieuwe stijl wordt per bedrijfsmatige activiteit een gebruiksruimte opgenomen, die wordt begrensd door concrete milieunormen op een standaard afstand van de activiteit. Toepassing van dit toedelingsprincipe leidt tot milieunormen die niet primair worden gesteld vanuit het belang van de bescherming van het milieu, maar vanuit een ruimtelijk belang, om te komen tot een goede ruimtelijke ordening c.q. een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Er wordt gewerkt met een milieuzonering aan de hand van een gebruiksruimte gekoppeld aan milieunormen. Deze ruimtelijke milieunormen bestaan náást de normen in het milieuspoor.

Het reguleren van gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor de milieuzonering. De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf op grond van het Omgevingsplan mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening/veilige en gezonde fysieke leefomgeving, is het uitgangspunt: functiescheiding en het aanhouden van voldoende afstand tot gevoelige gebouwen en locaties.

De nieuwe systematiek limiteert de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf. Hiermee krijgt ieder bedrijf zijn eigen gebruiksruimte. Dit kan per zone zijn vastgelegd, of bij bedrijven buiten een bedrijventerrein, specifiek per bedrijf.

### 4.4.2 Toepassing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang, dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van mogelijk aanwezige bedrijven.

Onder de Omgevingswet wordt een bepaalde mate van gebruiksruimte per bedrijf toegestaan. Deze gebruiksruimte is in de regels van het Omgevingsplan opgenomen. In het Omgevingsplan van de gemeente Wijchen zijn nog geen zoneringen in de vorm van interactieve kaarten opgenomen.

Om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wordt in onderstaande paragraaf getoetst aan de Bedrijven- en milieuzonering via de oude methode op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

### 4.4.3 Toetsing

Om het effect van mogelijke bedrijven te beoordelen is er onderzocht of de locatie binnen een zone van een bedrijf is gelegen of andersom of de ontwikkeling leidt tot een zone over een gevoelige locatie. Voor het project is onderzocht of er voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG-brochure en aanwezige bedrijven mogelijk worden beperkt door de ontwikkeling.

**Beoordeling**

Sweco heeft in opdracht van Van de Klok Nieuwbouw B.V. een quickscan activiteiten en milieuzonering uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen activiteit aan de Woeziksestraat 96 te Wijchen (zie Bijlage 5).

Ter plaatse is op circa 13 meter afstand van het plangebied de bestemming ‘maatschappelijk’ van kracht. Ter plaatse van de als maatschappelijk aangewezen gronden is een groot scala aan functies toegestaan. In de huidige situatie is hier een kerk met begraafplaats gevestigd, welke een invulling geeft aan de planologische maximaal mogelijke invulling van de bestemming. Voor kerken geldt een richtafstand van 30 meter voor geluid. Daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand.

Binnen de gronden met de functie 'maatschappelijk' is een bouwvlak aangewezen. Dit bouwvlak is gesitueerd op een afstand van 31 meter van de plek waar de beoogde appartementen, binnen het plangebied, worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak is de realisatie van functies, welke wezenlijke geluidshinder veroorzaken, niet toegestaan.

Op het kerkterrein staat momenteel een klokkentoren (campanile). Deze ligt buiten het bouwvlak. De klokkentoren (campanile) ligt op circa 30 meter afstand van de plek, waarbinnen de beoogde woningen worden gerealiseerd.

Bij het kerkgebouw is sprake van het luidden van kerklokken, voor het oproepen tot het belijden van godsdienst. Voor het toelaten van een geluidgevoelig gebouw (de beoogde appartementen) waarop geluid wordt veroorzaakt door een activiteit, zijn instructieregels van het Rijk van toepassing. Zo staan er in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder andere standaardwaarden en grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten.

In de bruidsschat omgevingsplan geldt het beschermingsniveau op geluidgevoelige gebouwen voor het geluid door één activiteit. Een aantal geluidbronnen blijft buiten beschouwing bij de beoordeling van die activiteit. Dit op basis van artikel 22.70 lid 1 en artikel 22.72 Bruidsschat omgevingsplan. Het gaat om het bepalen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau én het maximale geluidniveau. Een van deze buiten beschouwing te laten geluidsbronnen, is het geluid voor het oproepen tot het belijden van godsdienst of levensovertuiging of het bijwonen van godsdienstige of levensbeschouwelijke bijeenkomsten en lijkplechtigheden.

Het luidden van de kerkklokken valt onder bovenstaande uitzonderingsregel en deze activiteit kan dan ook, met betrekking tot de instructieregels van het Rijk, buiten beschouwing gelaten worden als activiteit met potentieel effect op de toekomstige geluidgevoelige woningen.

Voor het kerkgebouw gelden voor het aangeven van de tijd, oftewel het slaan, door de kerkklokken, de regels van artikel 22.63 van het Omgevingsplan. Het kerkgebouw moet voldoen aan zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als het maximale geluidsniveau zoals in dit artikel is vastgesteld, gemeten aan de geluidsgevoelige gevel van de beoogde woningen binnen het plangebied.

In het kader hiervan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Sweco (NL26-648800269-174399.docx, 1 juni 2026, bijlage 17). Het onderzoek industrielawaai heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen als gevolg van de activiteiten van de kerk en deze te toetsen aan de waarde uit het vigerende omgevingsplan.

Ter plaatse van het plan wordt voldaan aan de waarde uit het omgevingsplan voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en voorkeurswaarde voor de indirecte hinder. Bij de beoogde woningen in blok 2 en 4 vindt een overschrijding plaats van het maximale geluidsniveau. De gemeente heeft aangegeven met de kerk in overleg te willen treden of maatregelen aan de kerkklokken mogelijk zijn. Mocht dit niet mogelijk/haalbaar blijken, of niet tot voldoende reductie in geluidbelasting leiden, dan wordt verzocht de berekende maximale geluidniveaus toe te staan doormiddel van maatwerkvoorschriften. Conform artikel 22.4 uit het omgevingsplan.

Gezien al de bovenstaande overwegingen is de afstand van 13 meter, tussen de functie ‘maatschappelijk’ en de beoogde appartementen, acceptabel.

Verder wordt er voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van overige omliggende hinderveroorzakende functies. Dit is op te maken uit het rapport in bijlage 5. Omliggende bedrijven worden niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

### 4.4.4 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor het voornemen en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.5 Geluid

### 4.5.1 Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit de Wet geluidhinder komen te vervallen. Deze regels zijn verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). De bruidsschat en voorliggend wijzigingsbesluit vormen (na vaststelling) samen de regels van het Omgevingsplan. Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Voor niet-lokale infrastructuur stelt het Rijk of de provincie regels in een projectbesluit.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten te beoordelen.

### 4.5.2 Toetsing

Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl).

**Beoordeling of sprake is van een geluidgevoelig gebouw en/of geluidgevoelige ruimte**

Voor de 39 toekomstige woningen en appartementen geldt dat er sprake is van een woonfunctie. In dit geval is er sprake van de toevoeging van geluidgevoelige gebouwen en ruimtes.

**Beoordeling of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied: (spoor)weg of industrie**

De locatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van meerdere wegen, waaronder de Veenhof, Schoenakker en Woeziksestraat.

Naast deze wegen ligt de locatie niet in het geluidaandachtsgebied van snelwegen, spoorwegen of industrie, zoals nader onderbouwd wordt in paragraaf 4.4 Bedrijven en milieuzonering.

### 4.5.3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is uit het oog van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai (Sweco, proj.nr. 51030655, d.d. 17 juni 2025) uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4. Een samenvatting van het onderzoek en de resultaten is hieronder weergegeven.

***Gecumuleerd en gezamenlijk geluid***

Voor het plangebied is reeds een tekening opgesteld met de projectie van de gebouwen. Voor elke zijde van de gebouwen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het programma Geomilieu, versie 2024.1 met de rekenregels volgens bijlage IVe van de Omgevingsregeling.

Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 52 $L_{den}$ als gevolg van de gemeentewegen. Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 49 $L_{den}$ als gevolg van de provinciale wegen. Aan de standaardwaarde van de betreffende geluidbronsoorten wordt voldaan. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

***Conclusie***

Ter hoogte van de geluidgevoelige objecten wordt voldaan aan de standaardwaarden. Er hoeven daarom geen maatregelen getroffen te worden.

Omdat de gezamenlijke geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

### 4.5.4 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'Geluid' geen belemmering vormt voor het voornemen en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### 4.6.1 Inleiding

Bij een evenwichtige toebedeling van functies in het Omgevingsplan dient ook rekening gehouden te worden met de het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

De voorliggende wijziging van het Omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (bkl). De resultaten hiervan zijn navolgend beschreven.

### 4.6.2 Toepassing

In het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Hiervoor kan het ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

### 4.6.3 Beoordeling

#### 4.6.3.1 Aandachtsgebieden NO2 en PM10 en aandachtsgebeden PM10

2 De aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof zijn de volgende agglomeraties en gemeenten waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen:

a. Amsterdam/Haarlem;

b. Arnhem;

c. Eindhoven;

d. Etten-Leur;

e. 's-Gravenhage/Leiden;

f. Rotterdam/Dordrecht; en

g. Utrecht.

3 De aandachtsgebieden voor fijnstof zijn de volgende gemeenten:

a. Asten;

b. Barneveld;

c. Bernheze;

d. Ede;

e. Leudal;

f. Nederweert;

g. Scherpenzeel; en

h. Venray.

*Figuur: Aandachtsgebieden $NO_2$* en $PM_{10}$ en aandachtsgebieden $PM_{10}$

De aandachtsgebieden $NO_2$ en $PM_{10}$ en de aandachtsgebieden $PM_{10}$ staan in artikel 5.51, lid 2 & 3van het Bkl. De gemeenten die onder deze agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 van de Omgevingsregeling. De gemeente Wijchen ligt niet in één van de aandachtsgebieden.

De aandachtsgebieden $PM_{10}$ worden elke drie jaar geëvalueerd en zo nodig aangepast naar de actuele inzichten over de luchtkwaliteit.

Toetsing

De projectlocatie is gelegen in de gemeente Wijchen. Deze gemeente is niet opgenomen in de lijst met aandachtsgebieden die opgenomen is het in Bkl.

De wijziging van het Omgevingsplan maakt geen van deze activiteiten mogelijk en zorgt bovendien niet voor een verhoging van de concentratie fijnstof (en stikstofdioxide) in de aandachtsgebieden.

#### 4.6.3.2 Milieubelastende activiteiten

Voor enkele activiteiten moet de overheid de luchtkwaliteit altijd beoordelen (artikel 5.50 Bkl). Dus binnen én buiten de aandachtsgebieden. Het gaat om de volgende situaties:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit.
- bij het toelaten in Omgevingsplan:
  1. de aanleg van een wegtunnel langer dan 100 meter
  2. een wijziging van een wegtunnel daarbij de lengte met minimaal 100 meter toeneemt

3. de aanleg van een autoweg of een autosnelweg

Toetsing

Het project bestaat uit de realisatie van 24 nieuwe woningen en 15 appartementen aan de Woeziksestraat. Bij de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarbij een verplichte beoordeling van de luchtkwaliteit aan de orde is.

#### 4.6.3.3 Niet in betekende mate (NIBM)

Tenslotte is de mate van de verhoogde concentratie van belang. Toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (stikstofdioxide en $PM_{10}$) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide ($NO_2$) en fijnstof ($PM_{10}$) niet hoger is dan 1,2 µg/$m^3$. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaalt voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. De beoogde activiteit betreft de realisatie van woningen en valt dus onder de standaardgevallen.

Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen

#### 4.6.3.4 Verantwoording

NIBM

Wat betreft de bijdrage van een plan aan de luchtkwaliteit is het Besluit Niet In Betekenende Mate Bijdragen (Luchtkwaliteitseisen) van belang, die gelijk met de wetswijziging van kracht is geworden. Plannen die niet meer dan 3% bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien er maximaal acht woningen worden gerealiseerd aan een reeds bestaande toegangsweg. Het plan voldoet hiermee aan de in het in artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gestelde luchtkwaliteitsnormen en heeft geen nadelig effect op de huidige luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Tevens is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd om de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied vast te stellen. Hieruit blijkt dat ten aanzien van $NO_2$, $PM_{10}$, $PM_{2,5}$ en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het plangebied. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied.

Volgens de Atlas leefomgeving zijn de gemiddelde achtergrondconcentraties van NO2, $PM_{10}$ en $PM_{2,5}$ nog wel boven de WHO advieswaarden. Deze advies waarden gaan verder dan de Europese norm en zijn daarom niet overgenomen als rijksomgevingswaarden. Ze geven wel richting aan de ontwikkeling en uitvoering van het Nederlandse luchtkwaliteitsbeleid. Met generieke maatregelen, zoals het Schone luchtakkoord wordt gestreefd naar een verdergaande verbetering van de luchtkwaliteit. De WHO advieswaarden en het Schone Lucht Akkoord zijn geen onderdeel van de Omgevingswet en er is daarom geen aanleiding om hieraan te toetsen. Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied.

### 4.6.4 Conclusie

Gezien het feit dat het een kleine ontwikkeling betreft, waarbij 39 woningen en appartementen worden gerealiseerd, wordt er niet in betekenende mate bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

## 4.7 Geur

### 4.7.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden, echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten.

In paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. De gemeenten moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun eigen omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het omgevingsplan.

### 4.7.2 Toetsing Geur

Bij voorliggend plan is sprake van nieuwe geurgevoelige objecten in de vorm van woningen en appartementen. Met voorliggend plan worden géén nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. De geurgevoelige objecten ondervinden daarnaast geen hinder van milieubelastende activiteiten in de omgeving.

Het plan voorziet in het toevoegen van 24 woningen en 15 appartementen. De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen. Het plangebied is echter niet gelegen in de nabijheid van geuremissiebronnen. Een nadere toetsing is daarom niet nodig.

### 4.7.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Geur' geen belemmering vormt voor het planvoornemen en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.8 Omgevingsveiligheid (Externe Veiligheid)

### 4.8.1 Inleiding

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Net als geluid, bodemkwaliteit, geur en tal van andere aspecten speelt daarbij ook omgevingsveiligheid een rol. Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de “feitelijke” risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze afwijking van het omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

### 4.8.2 Toetsing

#### 4.8.2.1 De plaatsgebonden risicocontour

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt (nog steeds) een grenswaarde van $10^{-6}$, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. De contour van een gifwolkaandachtsgebied bedraagt ten hoogste 1,5 kilometer conform artikel 5.12, lid 4 van het Bkl.

Toetsing

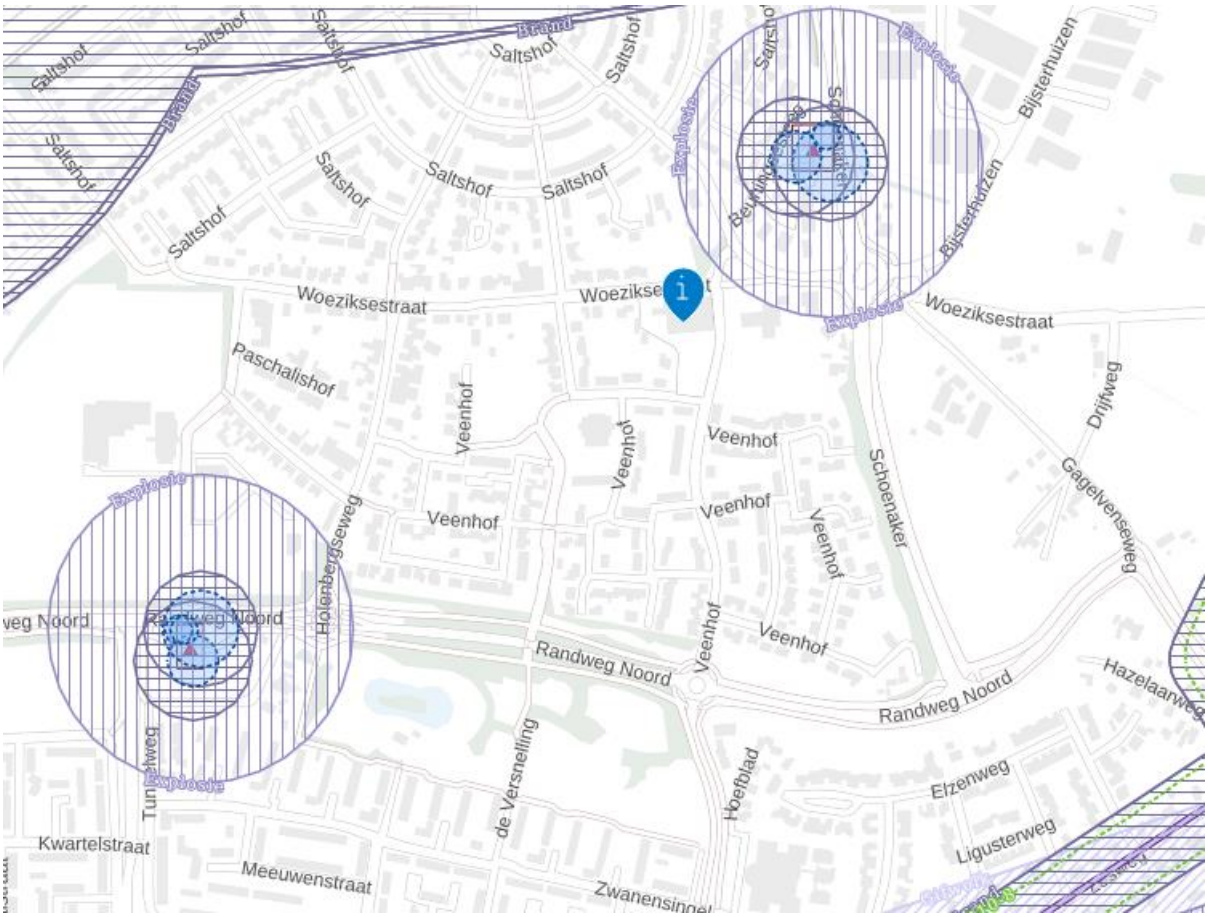
De te realiseren woningen en appartementen worden beschouwd als kwetsbare gebouwen. Doordat het perceel voorheen nog niet werd bewoond, resulteert het voornemen in een toename van het aantal personen in het plangebied.

In de toekomstige situatie is er op de locatie sprake van 24 woningen en 15 appartementen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek wonen er gemiddeld 2,12 mensen in een Nederlands huishouden. Uitgaande van 2,5 personen per woning zullen naar schatting 92,5 personen op de locatie worden gehuisvest.

#### 4.8.2.2 De risicokaart

De risicokaart geeft een overzicht van de huidige risico's in de directe omgeving van het betreffende project.

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.




*Figuur: Uitsnede Atlas Leefomgeving - projectlocatie t.p.v. blauwe stip (Bron: AtlasLeefomgeving)*

#### 4.8.2.3 Toetsing

Na raadpleging van de Kaart Veilige Omgeving (Bron: Atlasleefomgeving.nl) kan worden geconcludeerd dat in of nabij het plangebied geen risicobronnen (zoals bijvoorbeeld tankstations, transportroutes of buisleidingen) aanwezig zijn.

Hieronder is een toelichting gegeven over het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg en water.

Transportroutes

Op circa 600 meter afstand ten zuiden van de locatie is het gifwolkaandachtsgebied van de spoorlijn Nijmegen - Den Bosch gelegen. De spoorlijn zelf is op circa 900 meter afstand gelegen.

Risicovolle milieubelastende activiteiten (MBA's)

Op 200 meter afstand ten noordwesten van de locatie bevindt zich aan de Schoenakeren het tankstation van Shell Wijchen. Het explosieaandachtsgebied van dit tankstation ligt op circa 40 meter van de planlocatie.

Leidingen

Ten noorden van de locatie is op een afstand van 850 meter een ondergrondse buisleiding ten behoeve van aardgastransport (Gasunie) gelegen. Het brandaandachtsgebied van deze leiding ligt op circa 300 meter van de planlocatie.

Ten oosten van de planlocatie is ook een buisleiding van de Gasunie gelegen. De afstand tussen het plangebied en deze leiding bedraagt circa 700 meter. Het brandaandachtsgebied en de PRcontour van deze leiding zijn op 645 meter van de planlocatie gesitueerd.

### 4.8.3 Conclusie

Duidelijk is dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten of transportroutes zijn gelegen die in het kader van omgevingsveiligheid dienen te worden beschouwd. Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied voor externe veiligheid.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect omgevingsveiligheid geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.9 Advies veiligheidsregio

Voor het voorliggende woningbouwplan is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Dit advies is bijgevoegd in bijlage 6. In het advies zijn het plangebied en het planvoornemen beoordeeld aan de hand van de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en bluswatervoorziening.

*Bluswatervoorziening*

In het advies zijn richtlijnen opgenomen ten aanzien van bluswatervoorziening. In de verdere uitwerking van het woningbouwplan en tijdens de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit, worden deze adviezen verder verwerkt. Dit gebeurt in overleg met de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid.

*Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten*

Een erftoegangsweg is alleen door hulpdienstvoertuigen te gebruiken wanneer deze recht doet aan de specifieke kenmerken van die hulpdienstvoertuigen. Hiervoor is een brandweervoertuig maatgevend. Het plangebied is op verschillende manieren bereikbaar voor hulpdiensten. Via de oostelijke toegang, (aan de Veenhof) is meer dan genoeg ruimte voor hulpdiensten om het terrein te betreden. Hier heeft de inrit een breedte van circa 6 meter.

De noordelijke en zuidelijke toegang zijn bedoeld voor langzaam verkeer. In geval van calamiteiten zijn deze toegangen echter ook te openen voor hulpdiensten/ autoverkeer.

Bij het ontwerp voor het plangebied is overal uitgegaan van een breedte van 6 meter voor rijbanen. Hiermee wordt voldaan aan de specifieke kenmerken omtrent wegen in relatie tot brandweervoertuigen.

*Opstelplaatsen voor brandweervoertuigen*

Er is voldoende vrije ruimte beschikbaar voor opstelplaatsen voor brandweervoertuigen, zowel in het plangebied als in openbaar gebied. In het plangebied is hier voldoende ruimte voor op de rijbanen met een breedte van circa 6 meter.

*Conclusie*

Het advies van de veiligheidsregio is voldoende verwerkt in de planopzet. Tijdens de civieltechnische uitwerking van het plan zullen de eisen en aanbevelingen uit het advies worden verwerkt. Waar nodig zal afstemming plaatsvinden met de veiligheidsregio.

## 4.10 Water

### 4.10.1 Algemeen - Waterhuishouding

**Wettelijk kader**

Per 2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. Deze vervangt de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De verplichte 'watertoets' volgens de Wro is overgegaan in de 'weging van het waterbelang'. Op basis van de Ow is de 'weging van het waterbelang' verplicht bij o.a. omgevingsvisie, omgevingsplannen, projectbesluiten en buitenplanse omgevingsactiviteiten. De 'weging van het waterbelang' wordt vastgelegd in een waterpara-graaf als onderdeel van bovengenoemde visie, plannen, besluiten en activiteiten.

**Weging van het waterbelang**

De weging van het waterbelang (Ow artikel 2.2 en Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.37) is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken, doordat waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet worden meegewogen. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en -voorzieningen.

**Waterparagraaf**

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en vice versa. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. In de waterparagraaf is tevens het advies van de waterbeheerder (gemeente, provincie, waterschap en rijk) verwerkt.

In omgevingsplanen, projectbesluiten en buitenplanse omgevingsactiviteiten moeten regels worden opgenomen om de waterbelangen te borgen.

**Waterhuishoudkundig plan**

Door Erik van Grunsven Riolering en Water is een waterhuishoudkundig plan (de Ploeg Wijchen; d.d. 27 november 2025) uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 8 aan deze motivering. Het plan ligt ten grondslag ligt aan onderstaande waterparagraaf.

### 4.10.2 Beschrijving watersysteem

**Geomorfologie en geohydrologie**

De geomorfologie en geohydrologie van het plangebied komen aan bod in hoofstuk 2 van het Waterhuishoudkundig plan (WHP) (bijlage 8). De bodem is opgebouwd uit zand (matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig) tot de eerste 1-2 m meter. Lokaal kan er een klei of veen laag aanwezig zijn met een dikte van 0,2-0,4 m die slecht waterdoorlatend is. Vanaf 2 m tot 3 m diepte (diepte boring) bestaat de bodem uit zand matig grof, grindig. De gemeten k-waarde van de bodem 1-2 m/dag boven grondwater (tot 2 m diepte) en een k-waarde van > 50 m/dag in de verzadigde zone (onder de grondwaterstand). Infiltratie is lokaal dus goed mogelijk.

**Oppervlakte- en afvalwatersysteem**

Het oppervlaktewatersysteem komt aan bod in hoofdstuk 3.3 van het WHP (bijlage 8). Een beschrijving van het afvalwatersysteem in hoofdstuk 4.1 van dit WHP. Er is geen oppervlaktewater in of nabij het plan aanwezig. In de bestaande situatie wordt het afvalwater afgevoerd naar het gemengd rioolstelsel in de Woeziksestraat. Het hemelwater afkomstig van het pand en de parkeerplaats wordt ook via een gemengd rioolstelsel afgevoerd.

**Ecosysteem**

Het ecosysteem in en rondom het plangebied zijn beschreven in paragraaf 4.11 van voorliggende motivering. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor de ecologische gebiedswaarden beperkt zijn.

### 4.10.3 Waterbeleid

#### 4.10.3.1 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. In de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichtingen per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewater binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische toestand' (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goede ecologisch potentieel'(GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

#### 4.10.3.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering:
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.
- Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

#### 4.10.3.3 Regionaal Waterprogramma 2021-2027 (Provincie Gelderland)

Dit programma beschrijft hoe Gelderland als provincie de komende periode aan de slag willen op het gebied van water. De waterschappen worden geacht daar rekening mee te houden in hun Waterbeheerprogramma. Daarnaast heeft het programma gevolgen voor het toetsingskader voor milieubelastende activiteiten (die gevolgen kunnen hebben voor watersystemen) en wateractiviteiten als bedoeld in de Omgevingswet. Daar waar nodig zet de Provincie Gelderland aanvullende instrumenten in om onze doelen te bereiken.

In dit Regionaal waterprogramma beschrijft de Provincie Gelderland de aankomende uitdagingen, de koers en hoe de Provincie Gelderland de komende tijd concreet op het gebied van water gaat bijdragen aan de ambities uit de Omgevingsvisie en het coalitieakkoord.

<u>Ambities Omgevingsvisie Gaaf Gelderland:</u>

1. **Vestigingsklimaat:** Voldoende water van voldoende kwaliteit is belangrijk als grondstof en/of proceswater voor landbouw en industrie. Daarom inzet op onder andere efficiënt en effectief grondwatergebruik via grondwaterbeheer, voorraadbeheer en besparen. De landbouw is een belangrijke partner voor het behalen van de doelen voor waterkwaliteit en kwantiteit en heeft daarmee zelf een belangrijke rol om water als grondstof beschikbaar te houden.
2. **Wonen:** Water biedt mogelijkheden voor recreatie, schoon grondwater voor drinkwater en is onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit (visueel aantrekkelijk landschap, verkoeling in de steden, 'hoogwaterbestendige' woningen).
3. **Bereikbaarheid:** We streven naar een goede ontsluiting over water. Dit betekent goede bevaarbaarheid voor beroepsvaart, ook in tijden van laag water.
4. **Biodiversiteit:** Voldoende water van voldoende kwaliteit voor (beschermde) planten en dieren, streven naar natuurvriendelijk beheer van water, oevers, onderhoudspaden, keringen en groene bergingen, doorgaan met verdrogingsbestrijding.
5. **Klimaatadaptatie:** Het natuurlijk systeem van bodem en water is een belangrijk ordenend principe in de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen, beschikbaarheid van water in droge perioden, beschikbaarheid van water voor natuur, tegengaan hittestress, voorkomen van wateroverlast en bescherming tegen overstromingen.
6. **Energietransitie:** Het bodem- en watersysteem biedt onder andere mogelijkheden voor zonnevelden op water, waterkracht, bodemenergie, aardwarmte en aquathermie. Als we zuiniger gebruik maken van water als grondstof verbruiken we minder energieverbruik voor koelen, verwarmen etc.

7. **Circulaire Economie:** Water als (herbruikbare) grondstof. Water is een belangrijke grondstof, als we er voorzorgen dat deze schoon blijft kunnen we deze goed hergebruiken.

We werken aan deze ambities door maatregelen te nemen. Deze voldoen aan de eisen van de Europese richtlijnen.

**Uitgangspunten**

Voor het waterbeleid hanteert de Provincie Gelderland 3 uitgangspunten:

- Voorkomen is beter dan genezen. Het bodem- en watersysteem is een belangrijke basis voor onze fysieke leefomgeving en een sleutel naar duurzaamheid en klimaatbestendigheid. We werken aan herstel en we zorgen dat nieuwe functies en nieuwe ontwikkelingen het systeem versterken.
- Als ontwikkelingen verwachte negatieve effecten hebben op het bodem- en watersysteem, verwachten we van initiatiefnemers maatregelen om die te beperken en/of compenseren.
- Diverse grote maatschappelijke opgaven waaraan we met onze partners werken, vragen om een gebiedsgerichte aanpak. Denk aan het verminderen van stikstof en uitstoot van CO2, de aanpak van PFAS, medicijnresten en nieuwe stoffen, aanpassing aan het veranderende klimaat, vergroten van de biodiversiteit, de stijgende vraag naar grond- en drinkwater, en ruimte voor nieuwe woningen of natuur. Deze opgaven komen samen in gebieden. Daarom is een aanpak per gebied het effectiefst. Waar mogelijk proberen we hierbij gebruik te maken van innovatietechnieken en vormen van samenwerking.

In relatie tot Europese doelen is het waterprogramma bindend voor de waterschappen. Het werkt door als toetsingskader voor milieubelastende activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor watersystemen en wateractiviteiten als bedoeld in de Omgevingswet. Dit waterprogramma houdt uiteraard rekening met de inhoudelijke thema's van het Nationaal waterprogramma (NWP) van het Rijk. Ook heeft de Provincie Gelderland samen met regionale partners meegedacht toen het NWP werd opgesteld.

#### 4.10.3.4 Waterschapsverordening

Het waterschapsbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. Het *Waterbeheerprogramma 2022-2027* beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe ze dat wil doen. In de *Waterschapverordening Waterschap Rivierenland 2024* met bijbehorende beleidsregels staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar in het beheergebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden.

#### 4.10.3.5 Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid. In de Strategische waternota Wijchen 2019-2028 zijn thema's en uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer omschreven. Het Beleidsplan water en riolering Wijchen 2023-2027 beschrijft de gemeentelijke zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. In het kader van de weging van het waterbelang wordt een vertaalslag gemaakt naar de concrete plansituatie.

**Zorgplicht afvalwater**

Een perceeleigenaar moet het huishoudelijk afvalwater of het bedrijfsafvalwater op de openbare riolering lozen (Omgevingswet art. 1.7, 1.7a, Omgevingsbesluit 1.3 en Besluit activiteit leefomgeving). Als dit niet mogelijk (doelmatig) is, zorgt de perceeleigenaar voor een zo milieuvriendelijk mogelijke manier van verwerking of verwijdering van het afvalwater. De gemeente heeft voor zover doelmatig een zorgplicht voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.3).

**Zorgplicht hemelwater**

Een perceeleigenaar is zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein of voor het eventueel lozen van hemelwater op oppervlaktewater. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor het inzamelen, transporteren en verwerken van het hemelwater, mits doelmatig (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.1).

**Zorgplicht grondwater**

Een perceeleigenaren is zelf verantwoordelijk voor het treffen van maatregelen op eigen terrein om structurele nadelige gevolgen van grondwater voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of beperken. Als dit niet mogelijk is treft de gemeente maat-regelen in openbaar gebied, voor zover doelmatig en geen verantwoordelijkheid van pro-vincie of waterschap (Omgevingswet art. 2.16 lid 1.a.2).

**Zorgplicht oppervlaktewater**

De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Voor lozing op oppervlaktewater (primair, secundair en tertiair water) heeft de perceeleigenaar een ver-gunning van het waterschap nodig (Omgevingswet art. 1.7, 1.7a, en Omgevingsbesluit art. 1.3 en Besluit activiteit leefomgeving hoofdstuk 3). Een perceeleigenaar (of aanlig-gende perceeleigenaar) is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van opper-vlaktewater (secundair en tertiair water volgens de legger van het waterschap) dat op eigen terrein ligt. Het waterschap draagt zorg voor het onderhoud van primair oppervlak-tewater. Voor ingrepen of activiteiten in of nabij watergangen dan wel in of nabij een wa-terkering heeft een perceeleigenaar een ontheffing op de Waterschapsverordening nodig.

### 4.10.4 Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

#### 4.10.4.1 Leefomgeving en ruimtegebruik

<u>Beleidsuitgangspunten</u>

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

Water is *ordenend* bij de ruimtelijke ontwikkeling (juiste functie op de juiste plaats), waarbij tevens rekening is gehouden met de ruimteclaim van waterhuishoudkundige voorzieningen. Wateropgaven zijn gekoppeld aan andere gebiedsopgaven, zoals voor openbaar groen, welzijn, volkshuisvesting, verkeer/vervoer en energie.

Gevolgen van/voor het plan

Voor het woningbouwplan zijn hemelwater en afvalwater de belangrijkste wateraspecten. De vorm van de hemelwaterberging is afgestemd op de binnenstedelijke ligging met beperkte ruimte en op het beoogde gebruik als woon- en leefgebied van het plangebied. Zo worden zowel openbare als particuliere infiltratievoorzieningen ingepast. Afhankelijk van de ruimte binnen het plangebied, is gewerkt met een combinatie van verschillende soorten waterberging waaronder infiltratiekratten, groene daken en wadi's. Dit zorgt voor een beperkt ruimtegebruik. Voor de wadi's en groene daken geldt dat de wateropgave wordt gekoppeld met andere gebiedsopgaven, waaronder openbaar groen, welzijn en volkshuisvesting.

#### 4.10.4.2 Kwaliteit en beleving

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar schoon water en waterbodems die voldoen aan gestelde kwaliteitseisen en het behoud van (natte) natuurwaarden en biodiversiteit. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen en de waterkwaliteit zo mogelijk verbeterd.

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

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

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

Gevolgen van/voor het plan

Met het plan is geen sprake van activteiten welke voor verontreiniging van grond- of oppervlaktewater kunnen zorgen. De inrichting van het plangebied met wadi's en groene daken zorgt voor een goede beleving van het water en een verweving van de waterhuishoudkundige elementen met het dagelijks leven in het toekomstige woongebied.

#### 4.10.4.3 Klimaatadaptatie

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar een klimaatbestendige en waterrobuuste leefomgeving, anticiperend op hevigere perioden met hitte, neerslag en droogte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden schadelijke effecten van klimaatverandering (wateroverlast en verdroging) voor het grondgebruik en vice versa beperkt of teruggebracht tot een acceptabel niveau. Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn energiezuinig en duurzaam.

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

Grondwateronttrekking (verdroging) beperken door hoogwaardige toepassing van drinkwater en het treffen van waterbesparende voorzieningen. Zo mogelijk hemelwater gebruiken voor laagwaardige toepassingen. Verder bij de ruimtelijke ontwikkeling rekening houden met de gevoeligheid voor droogte of kwel van de locatie en mogelijke bodemdaling of -stijging die daardoor kan ontstaan.

Gevolgen van/voor het plan

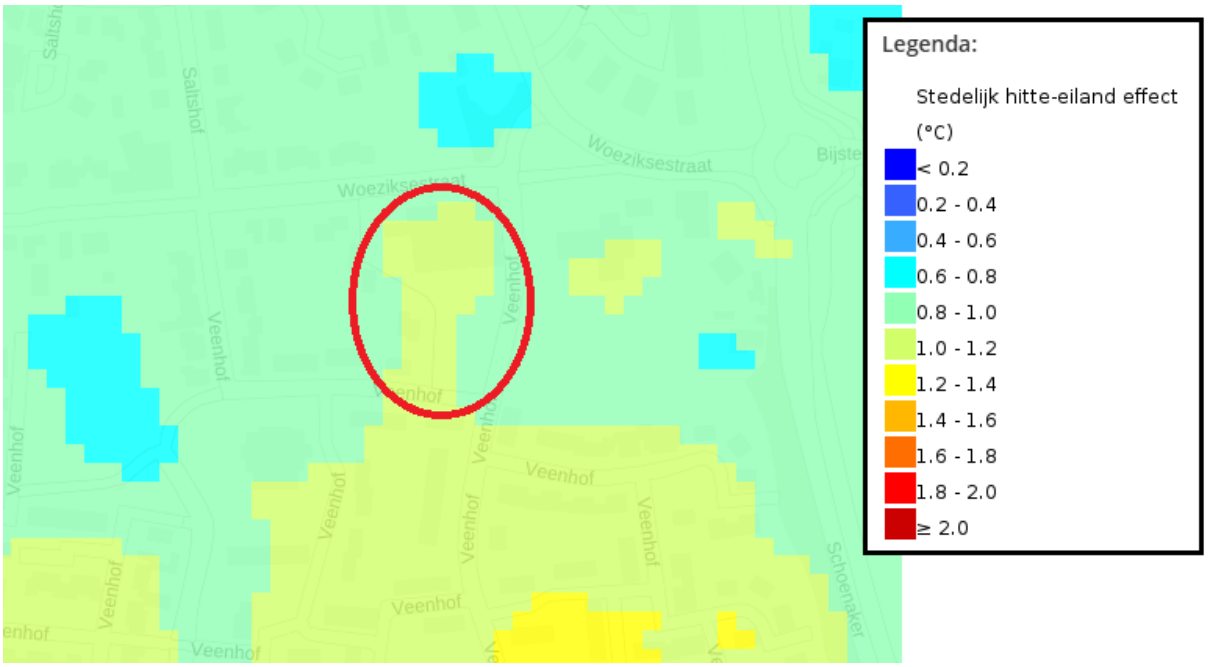
Via de kaarten van Atlas Leefomgeving zijn de relevante kaarten voor klimaatverandering geraadpleegd. Op deze kaarten worden de risico's van klimaatverandering weergegeven. Deze kaarten worden hieronder kort toegelicht.

**Hitte**

Via de kaarten van Atlas Leefomgeving is de kaart 'Stedelijk hitte-eiland effect (UHI) ' geraadpleegd. Op de kaart wordt weergegeven waar de risico's van klimaatverandering hoog zijn. Hoe blauwer de kleur, hoe hoger de temperatuur vergelijken met de landelijke omgeving.

Deze kaart laat het temperatuurverschil zien tussen de stad en het platteland in Nederland. Dit heet ook wel het stedelijk hitte-eilandeffect of urban heat island effect (UHI). Op de kaart zie je het gemiddelde temperatuurverschil in graden Celsius (°C).

Deze kaart laat zien waar men last kan hebben van een hoge gevoelstemperatuur (hittestress). Dat zijn vooral buurten met veel bestrating en verharding en weinig groen.




*Uitsnede kaart Stedelijk hitte-eiland effect (UHI)*

Het temperatuur verschil bedraagt circa 1 tot 1,2 graden Celsius. Er is hierdoor sprake van een licht verhoogde temperatuur. Gezien het feit dat er in de nieuwe situatie minder verharding is op de locatie en meer groen (in de vorm van opennaar groen en tuinen), is voor deze locatie geen sprake van een klimaatrisico voor wat betreft temperatuurstijgingen. Door het behoud en versterking van de groene buitenruimte in de vorm van bomen en plantsoenen, wordt bijgedragen aan het beperken van overlast in de vorm van hittestress.

**Water op straat**

Via de kaarten van Atlas Leefomgeving is de kaart 'Water op straat na een extreme bui' geraadpleegd. Op de kaart zie je de mogelijke hoeveelheid water dat op straat kan komen te staan na een hevige bui. Hoe donkerder de kleur hoe dieper het water in die straat. De kaart is gemaakt met een rekenmodel. Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt. De meeste schade door hoosbuien treedt op wanneer het water (over de stoepen) gebouwen instroomt.




*Uitsnede kaart 'Water op straat na een extreme bui'*

Volgens de kaart wordt er na een extreme bui water verwacht op het maaiveld ten zuiden van de voormalige bebouwing van het zalencentrum en op de Veenhof, de weg ten oosten van het plangebied.

In de huidige situatie is er in het gebied nauwelijks de mogelijkheid voor de infiltratie van hemelwater. Dit komt doordat het grootste deel van zuiden van het plagebied is verhard. Na de realisatie van de geplande woningen, zullen er meer infiltratiemogelijkheden zijn. Onder andere in de tuinen kan water worden geinfiltreerd of vertraagd worden afgevoerd.

**Droogte**

In de bestaande situatie wordt geen hemelwater geïnfiltreerd, terwijl in de toekomstige situatie al het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats. Dit maakt het plangebied meer robuust en beperkt de verdroging.

#### 4.10.4.4 Waterberging

Beleidsuitgangspunten

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Natuurlijke grondwater- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd of hersteld.

Hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken zoveel mogelijk afkoppelen van de riolering met de voorkeursvolgorde: 1) Benutting, 2) Bodeminfiltratie binnen het gebied, 3) Berging binnen het gebied, 4) Vertraagde afvoer naar oppervlaktewater buiten het plangebied en 5) Afvoer naar riool.

Voor de hierboven genoemde voorkeursvolgorde geldt:

Bij nieuw verhard oppervlak moet altijd berging op eigen terrein voor al het hemelwater worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door het maaiveld plaatselijk te verlagen, de aanleg van oppervlaktewater, het toepassen van groene daken, enz.

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

Gevolgen van/ voor het plan

In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit een bepaalde oppervlakte aan verharding. De bestaande situatie wordt verder buiten beschouwing gelaten. In de nieuwe situatie is de oppervlakteverdeling weergegeven tabel 2.

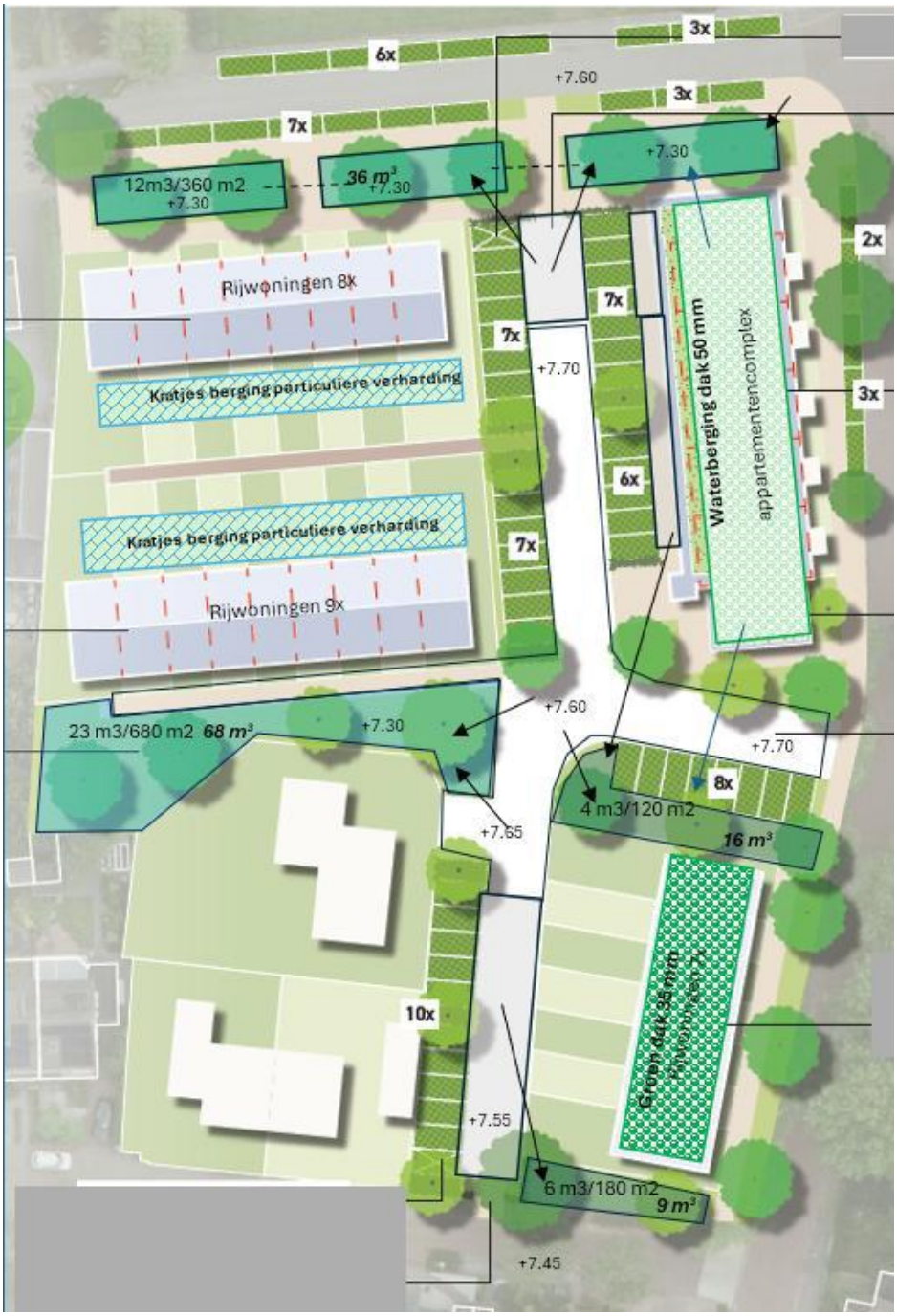
| | Bruto oppervlak [m²] | Verhardingspercentage | Verhard oppervlak [m²] | Totaal [m²] |
|---|---|---|---|---|
| Rijwoningen 8x | 917 | 90% | 825 | |
| Rijwoningen 9x | 973 | 90% | 876 | |
| Rijwoningen 7x | 708 | 90% | 673 | |
| Appartementengebouw | 672 | 100% | 672 | |
| **Totaal percelen** | | | | **3.010** |
| Rijbaan/trottoir | 1.010 | 100% | 1.010 | |
| Parkeerplaatsen | 750 | 80% | 600 | |
| Groen | 1.410 | 0% | 0 | |
| **Totaal openbaar verhard oppervlak** | | | | **1.610** |
| **Totaal** | **6.440** | | | **4.620** |

Vervolgens is op basis hiervan, de noodzakelijke waterberging bepaald. Uitgangspunten voor de noodzakelijke bergingscapaciteit zijn weergegeven in bijlage 1 van het Waterhuishoudkundig plan (bijlage 8) waarbij is ingegaan op de infiltratiecapaciteit van de bodem en tabel Xa uit het "proces weging waterbelang". De noodzakelijke waterberging is vervolgens uitgezet in drie vormen van berging in onderstaande tabel. Dit betreffen de wadi's, de infiltratiekratten en groene daken.

| | | Berging | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Verhard oppervlak [m²] | kratten | | dak | | wadi | |
| | | [mm] | [m³] | [mm] | [m³] | [mm] | [m³] |
| Rijwoningen 8x | 825 | 29,2 | 24 | | | | |
| Rijwoningen 9x | 876 | 29,2 | 26 | | | | |
| Rijwoningen 7x terrein | 374 | 29,2 | 10 | | | | |
| Rijwoningen 7x dak | 299 | 2* | 1* | 35 (22**) | 10 | | |
| Appartementengebouw | 672 | | | 50 | 34 | - | - |
| Rijbaan/trottoir | 1.010 | | | | | 29,2 | 29 |
| Parkeerplaatsen | 600 | | | | | 29,2 | 18 |
| | | | | | | | |
| **Totaal** | | | **61** | | **44** | | **54** |

*Tabel 3: Noodzakelijke waterberging plangebied*

Op onderstaand kaartje is weergegeven hoe de waterberging (wadi's, daken en kratten) is ingepast binnen het plangebied. In het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde waterberging op toekomstig particulier terrein en openbaar gebied te realiseren.




*Afstroming en noodzakelijke waterberging (noodzakelijke berging m3/aangesloten verhard oppervlak)*

De bergings- en infiltratievoorzieningen op particulier terrein en in openbaar gebied kunnen een bui T=10+10% volledig opvangen en verwerken, waarbij het hemelwater niet hoger komt te staan dan de bovenkant van de bergings- en infiltratievoorzieningen.

Het plangebied is zodanig ingericht dat bij klimaatbui T=100+10% het hemelwater volledig binnen het plangebied kan worden opgevangen en verwerkt. Het water zal in deze situatie gedurende enkele uren op straat en maaiveld staan, maar zal niet in de gebouwen terecht komen. Het plangebied is daarmee voldoende klimaatbestendig.

**Afvalwater**

In het plan wordt een openbaar vuilwaterriool aangelegd. Het vuilwaterriool wordt onder vrijverval aangesloten op het openbare gemengd rioolstelsel in de Woeziksestraat en/of Veenhof.

In totaal komen er 24 woningen en 15 appartementen. Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2,5 personen dan bedraagt de hoeveelheid afvalwater bij 10 l/inwoner/h: 39*2.5*0.01= 1,0 m3/h. Dit is minder dan de piekafvoer in de bestaande situatie en daarom voor het bestaande rioolstelsel geen probleem.

#### 4.10.4.5 Gezondheid en veiligheid

Beleidsuitgangspunten

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

Bijvoorbeeld risico's van optrekkend vocht beperken door ter plaatse van bebouwing te voorzien in voldoende ontwateringsdiepte en drooglegging. Of, als dit niet mogelijk is, door het treffen van maatregelen (ophogen plangebied, kruipruimtevrij bouwen, waterdicht bouwen). Een permanente verandering (verlaging) van grondwaterstanden is daarbij niet toegestaan.

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

Gevolgen van/voor het plan

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied ligt op NAP +6,30 m. Het wegpeil komt op minimaal NAP +7,50 m. Hierdoor bedraagt de ontwateringsdiepte 1,2 m en wordt aan de minimale ontwateringseis van 0,7 m voldaan. Het bouwpeil van de woningen komt op minimaal 0,2 m boven wegpeil met een minimum van NAP +7,80 m. Met een ontwatering van 1,5 m wordt (ruim) voldaan aan de minimale ontwatering van 1,0 m.

In of in de buurt van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater op grond waarvan getoetst moet worden op de drooglegging.

### 4.10.5 Overleg met waterbeheerder(s)

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden over voorliggend plan met gemeente Wijchen en waterschap Rivierenland. De adviezen van gemeente en waterschap zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

### 4.10.6 Conclusie

Op basis van bovenstaande is het waterbelang in voldoende mate gewogen en geborgd in het plan.

*Waterberging vastleggen in de regels*

Het is aan te raden om het realiseren van waterberging bij particulieren en openbare percelen vast te leggen in de regels van het plan om te borgen dat deze waterberging ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Op deze manier zijn particulieren zelf verantwoordelijk en verplicht om de voorzieningen op eigen terrein te onderhouden en in stand te houden.

In voorliggend plan is daarom in artikel 6.5 een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van de waterberging opgenomen.

## 4.11 Ecologie

### 4.11.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de oude Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

### 4.11.2 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn, en, indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

#### 4.11.2.1 Beoordeling soortenbescherming

Voor de realisatie van de 24 woningen en 15 appartementen wordt het aanwezige zalencentrum gesloopt en wordt het parkeerterrein verwijderd. De geplande werkzaamheden hebben mogelijk effect op verblijfplaatsen van de beschermde diersoorten op de locatie. Daarmee is er sprake van een flora- fauna activiteit.

Er is daarom een Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Ecofect B.V. (22 augustus 2025, rapportnummer NWO54377, bijlage 9). Onderstaand zijn de conclusies van het onderoek samengevat.

Bij het natuurwaardenonderzoek is gebruik gemaakt van waarnemingen uit NDFF 2020-2025 in een straal van 1 km van en op de planlocatie. In het rapport worde achtereenvolgens de mogelijke effecten op flora en vervolgens fauna besproken.

**Flora**

Het perceel is nauwkeurig onderzocht op habitatsgeschiktheid van inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde flora (zoals groenknolorchis) aangetroffen. Bij het raadplegen van NDFF 2020-2025 kwam naar voren dat Beemdkroon en Veldsalie in een straal van 5 km rondom zijn waargenomen. Beiden komen voor op vochtige en grazige kalkgraslanden. De planlocatie is habitatongeschikt voor deze soorten door de afwezigheid van graslanden.

**Fauna**

Het onderdeel fauna is gesplitst in enkele subgroepen, namelijk: vogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en reptielen, vissen en ongewervelden. Binnen deze subgroepen zijn enkele soorten door de provincie vrijgesteld. Deze vrijgestelde soorten vallen onder de specifieke zorgplicht.

Specifieke zorgplicht

Ten alle tijden geldt bij het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten dient de initiatiefnemer / uitvoerder van de activiteit te kunnen aantonen hoe tegemoetgekomen wordt aan de specifieke zorgplicht (art. 11.27, Bal). Zie bijlagen. Enkele maatregelen die van toepassing kunnen zijn:

- Eén kant op werken zodat aanwezige soorten tijdig kunnen vluchten.
- Rooien van beplanting uitvoeren buiten het broedseizoen van vogelsoorten
- Graafwerkzaamheden uitvoeren buiten de winterperiode (rustplaats amfibieën)
- Indien individuen aangetroffen worden bij de werkzaamheden, deze vangen en in een habitatgeschikte omgeving uitzetten.

Conclusie

Uit dit Natuurwaardenonderzoek is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit (soorten) Omgevingswet zullen plaatsvinden. Wel dient men zich ten alle tijden te houden aan de specifieke zorgplicht

### 4.11.3 Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

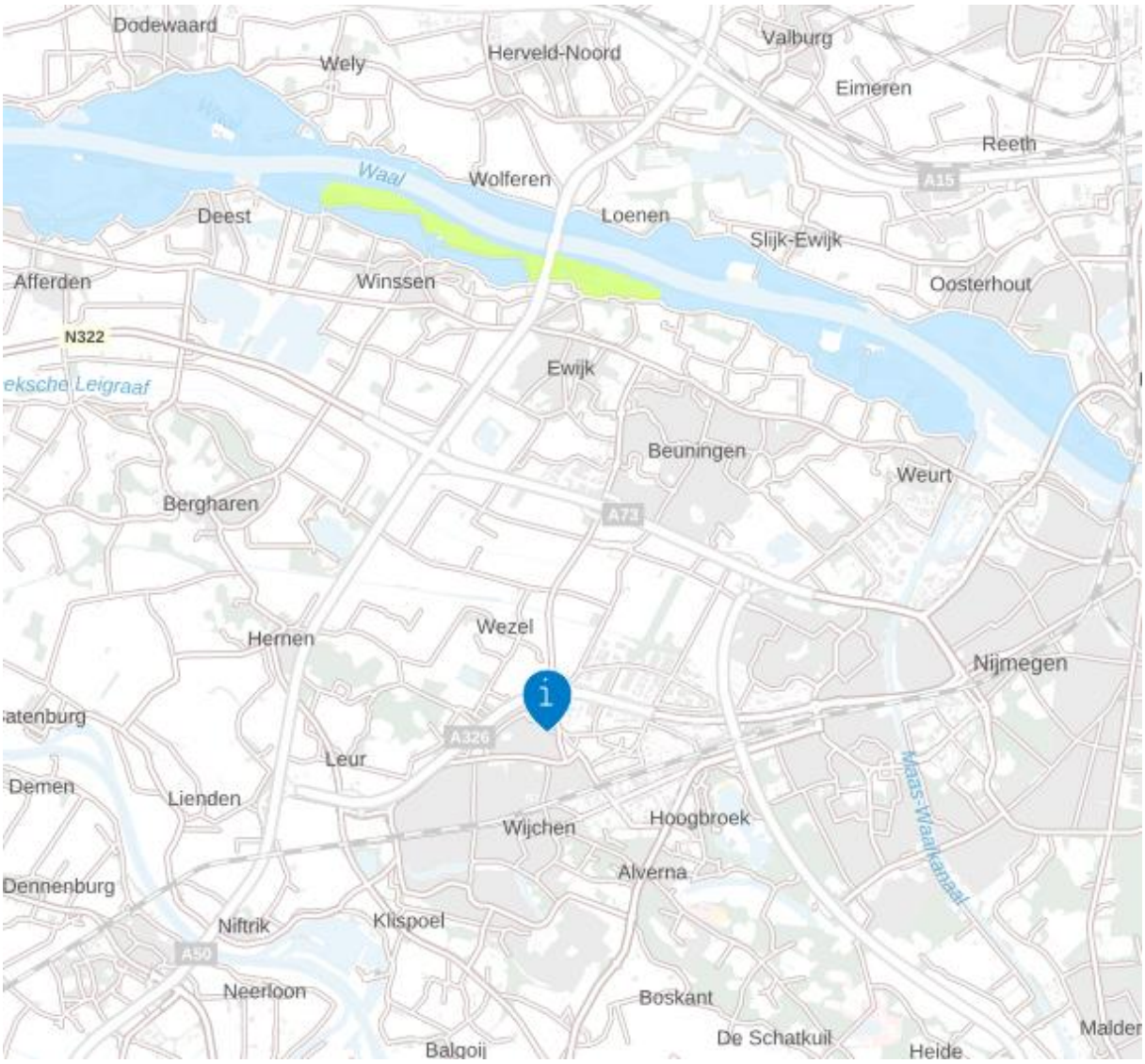
#### 4.11.3.1 Natura2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

**Toetsing ligging t.o.v. Natura 2000**

Nabij het plangebied is één Natura2000 gebied gelegen, te weten het gebied Rijntakken. Dit gebied ligt circa 6,2 kilometer van het plangebied af.




*Figuur: Ligging Natura2000-gebieden*

Op basis van bovenstaande weergave, wordt duidelijk dat het voornemen niet gelegen is binnen Natura2000-gebieden en er uitsluitend sprake is van een mogelijke externe werking.

#### 4.11.3.2 Natuurnetwerk Nederland

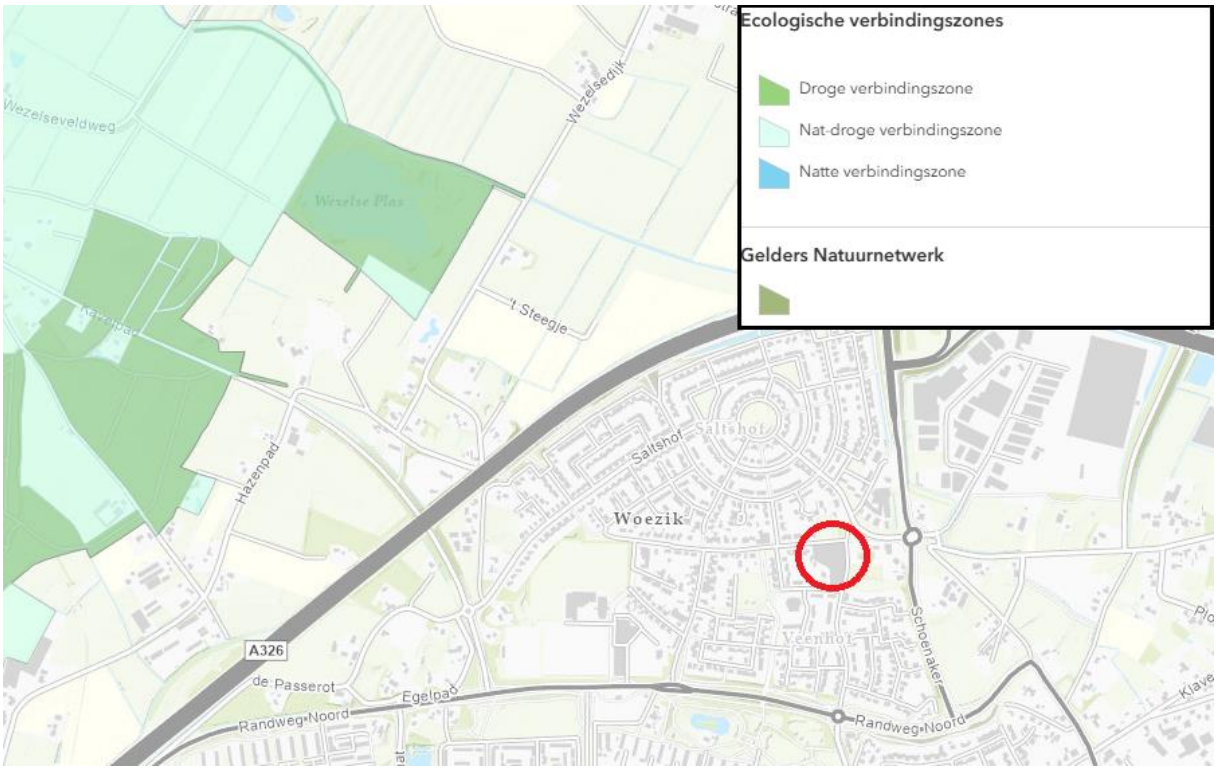
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

**Toetsing ligging t.o.v. Gelders Natuurnetwerk**

Ten noordwesten van de locatie ligt een natuurgebied dat deel uitmaakt van het Gelders Natuurnetwerk. De kortste afstand tot aan dit onderdeel van het Gelders Natuurnetwerk bedraagt circa 1 kilometer.

Op basis van onderstaande weergave, wordt duidelijk dat het voornemen niet gelegen is binnen NNN en er uitsluitend sprake is van een mogelijke externe werking.




*Figuur: Ligging Gelders Natuurnetwerk t.o.v. de locatie (rode cirkel)*

#### 4.11.3.3 Stikstof

Voor voorliggende ruimtelijke motivering is door Aveco De Bondt een voortoets stikstof uitgevoerd (Bijlage 10) De resultaten hiervan zijn hieronder weergegeven.

**Conclusie**

Door middel van een stikstofdepositieberekening (AERIUS-Calculator versie 2024.2.1) is voor de realisatie- en gebruiksfase inzichtelijk gemaakt of het plan zorgt voor een toename van stikstofdepositie in (nabijgelegen) stikstofgevoelige Natura 2000-gebied(en). Er is geen belemmering voor de planontwikkeling als er geen sprake is van stikstofdepositie meer dan 0,00 mol/ha/j.

AERIUS-Calculator is het wettelijk voorgeschreven rekeninstrument om de stikstofdepositie van projecten in Natura 2000-gebieden te berekenen. De hiervoor beschreven uitgangspunten zijn ingevoerd in de AERIUS-Calculator (versie 2024.2.1). Berekeningen hebben plaatsgevonden voor hexagonen in natuurgebieden in de AERIUS Calculator. De betreffende berekeningen zijn opgenomen in bijlage 11 en 12.

De totale stikstofemissie tijdens de realisatie- en gebruiksfase leiden niet tot stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden (niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar). Gesteld kan worden dat de stikstofemissie geen belemmering oplevert voor de planontwikkeling.

Algemeen geldt dat de stikstofemissie tijdens werkzaamheden wordt bepaald door:
- Het aantal uren dat materieel en machines worden ingezet;
- Het vermogen van het in te zetten materieel en machines;
- Het aantal voertuigbewegingen en het afgelegde aantal kilometers.

Wanneer de feitelijke inzet in uren, vermogen van materieel, brandstofverbruik en het aantal vervoersbewegingen (significant) hoger zijn dan in deze berekening, is het resultaat van de berekening niet meer toereikend. Een nieuwe calculatie is dan noodzakelijk om de toename van stikstofemissie te bepalen. Aveco de Bondt is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de gehanteerde uitgangspunten en naleving hiervan.

#### 4.11.3.4 Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen (zie Stb. 2021, nr. 22, p. 157 en 158).

Toetsing

Langs de Veenhof zijn diverse bomen gesitueerd. Het betreft met name eikenbomen (Quercus) en esdoorns (Acer).

*Onder houtopstand wordt een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die een oppervlakte grond beslaat van 10 ha of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen.*

Door de ligging van de beoogde bebouwing, zal er een enkele boom moeten worden verwijderd. Voor de te verwijderen boom worden twee nieuwe bomen aangeplant. Door het planten van de bomen, is het behoud van een evenwichtige boomstructuur geborgd. Naast de te planten bomen worden hagen van inheemse soorten aangeplant. Met het voornemen wordt hierdoor een bijdrage geleverd aan de groenstructuur.

Het aspect ‘Houtopstanden’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.12 Archeologie & cultuurhistorie

### 4.12.1 Algemeen

De gemeente moet bij het vaststellen van de buitenplanse Omgevingsplanactiviteit rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

*Archeologie*

De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het Omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Deze regels hebben betrekking op beschadiging, het conserven en in stand houden van archeologische monument.

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m2 in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een Omgevingsplan echter grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het Omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

*Cultuurhistorie*

Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het Omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

Hieronder wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologie en cultuurhistorische waarden.

### 4.12.2 Archeologie

#### 4.12.2.1 Beleid

**Rijksbeleid**

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de beleidsmatige zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden dienen als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed te worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen. Mocht bescherming onvoldoende mogelijk zijn dan dient, volgens dit verdrag, de informatie te worden onttrokken aan de bodem via archeologisch onderzoek.

Inmiddels zijn de uitgangspunten van het Verdrag middels de Omgevingswet geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving.

**Provinciaal beleid**

Het plangebied ligt niet binnen de contouren van een cultuurhistorisch of archeologisch waardevol gebied.

**Gemeentelijk beleid**

Van toepassing is het archeologiebeleid met de bijbehorende archeologische waarden- en verwachtingskaart (RAAP rapport 1828), vastgesteld in 2009 (en verwerkt in het Omgevingsplan). Hierop staat dit gebied aangemerkt als een zone met een hoge archeologische verwachting.

*Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'*

Ter plaatse van de locatie aan de Woeziksestraat geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Voor deze zone geldt voor bodemverstorende activiteiten een ondergrens van 120 m2 en dieper dan 30 cm.

Als die ondergrens in dit plan overschreden wordt (woningen, bijbehorende infrastructuur, bomen etc.) is archeologisch inventariserend onderzoek in de vorm van bureau- en verkennend booronderzoek voor het gehele plangebied noodzakelijk.

#### 4.12.2.2 Toetsing

Ter plaatse van de locatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk, waarbij de bodemwerkzaamheden groter dan 120 m² en dieper dan 30 centimeter zijn, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld

#### 4.12.2.3 Archeologie bureau- en inventariserend booronderzoek

De te realiseren woningen overschrijden de drempelwaarde van 120m² en een diepte van 30cm onder het maaiveld, waardoor de archeologische waarden van de gronden ter plaatse onderzocht dienen te worden. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan de Woeziksestraat, is door Transect bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect bv, Archeologisch bureauonderzoek, projectcode 25050026, 1 juli 2025). Het onderzoek is als Ruimtelijke motivering bij deze toelichting gevoegd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

*Resultaat bureauonderzoek*

Het plangebied bevindt zich op een overgangszone van pleistocene rivierafzettingen naar een gebied met dekzandafzettingen. In de omgeving zijn ook rivierduinen aanwezig. Ten oosten van het plangebied (vanaf circa 160 m afstand) is op basis van een veldkartering geconcludeerd dat de Woeziksestraat op een brede dekzandrug is gelegen (Scholte Lubbering en Oude Rengering, 1995). Het plangebied ligt direct ten zuiden en aan de Woeziksestraat. Ten noorden ervan bevinden zich vooral rivierafzettingen; ten zuiden ervan dekzandafzettingen/-welvingen. Onderzoeken dichtbij het plangebied wijzen op de aanwezigheid van dekzandafzettingen ten noorden van het plangebied (op 15 m afstand, Schorn 2025) en rivierduinafzettingen ten zuidwesten van het plangebied (op 60 m afstand, De Jong 2023). Op de geomorfologische kaart is de omgeving van het plangebied gekarteerd als dekzandwelvingen, terwijl de paleogeografische kaart van Vos et al. (2018) het gebied als rivierduin aanduidt. Vanwege de ligging in een overgangszone is het daarom op basis van het bureauonderzoek moeilijk te bepalen of de natuurlijke ondergrond in het plangebied uit dekzand- of rivierduinafzettingen bestaat. Beide typen van zandopduiking waren voor een lange periode hoger gelegen in het landschap en waren daarom aantrekkelijk voor tijdelijke of permanente bewoning.

In beide onderzoeken is een leemlaag (Laag van Wijchen) op rivierafzettingen (Formatie van Kreftenheye) aanwezig. Ten zuiden/zuidwesten van het plangebied heeft zich op de leemlaag een ven gevormd. Uit naburig onderzoek bleek dat dit ven daar verstoord was, maar dit kan voor het plangebied niet bepaald worden.

In de omgeving van het plangebied zijn vooral ten zuiden van de Woeziksestraat vindplaatsen bekend vanaf het Mesolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Deze vindplaatsen zijn doorgaans op de dekzandrug of op rivierduinen gelegen. Hoewel er geen vindplaatsen uit het Paleolithicum bekend zijn, kan de aanwezigheid ervan in het plangebied op basis van het bureauonderzoek niet worden uitgesloten. Daarom is op basis van landschappelijke factoren de verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de perioden Laat-Paleolithicum – Middeleeuwen hoog.

Het plangebied ligt ten noorden van Wijchen. De Woeziksestraat vormde het bewoningslint van het buurtschap Woezik, dat mogelijk een middeleeuwse oorsprong heeft. In de omgeving van het plangebied zijn vindplaatsen uit de Vroege en Late Middeleeuwen bekend. Daarom is ook gezien de historische geografie de verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de Middeleeuwen hoog.

Op historische kaarten uit de 19e en de vroege 20e eeuw is het plangebied onbebouwd. In 1959 wordt Zaal Verploegen gebouwd, waarna in latere decennia het gebouw wordt uitgebreid tot de huidige situatie (circa 2000 m2). Archeologische resten uit vroegere eeuwen van de Nieuwe tijd (16e tot en met de 18e eeuw) zijn niet bekend. Daarom is op basis van kadastrale en topografische kaarten de verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit de Nieuwe tijd laag, op sporen van landgebruik na.

*Advies*

Voor het plangebied worden in het kader van de voorgenomen sloop- en graafwerkzaamheden aanvullende maatregelen geadviseerd. Er bestaat een verwachting op archeologische vindplaatsen, die zich op verschillende archeologische niveaus in de bodem kunnen bevinden (dekzand-/rivierduinafzettingen, vullingen van het ven, pleistocene rivierafzettingen). Vanwege de ligging van het plangebied in een zone met rivierduinen, een dekzandrug, een ven en pleistocene rivierafzettingen kunnen deze archeologische niveaus in het plangebied op basis van het bureauonderzoek niet goed vastgesteld worden. De geplande bodemingrepen kunnen de archeologische vindplaatsen verstoren.

Om de aanwezigheid, diepteligging en mate van intactheid van de archeologische niveaus te toetsen, wordt geadviseerd om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, middels boringen (IVO-O) uit te voeren.

#### 4.12.2.4 Gevolgen voor het voorliggend plan

In de huidige situatie zorgt de ligging van de bestaande bebouwing in het plangebied voor een belemmering voor het uitvoeren van een booronderzoek. Met de gemeente Wijchen is afgestemd dit onderzoek pas uit te voeren na de sloop van de bestaande bebouwing.

Als uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting voor het plangebied hoog blijft, dient er nog vervolgonderzoek worden gedaan in de vorm van proefsleuvenonderzoek.

Pas als er naar oordeel van de gemeente als bevoegd gezag voldoende onderzoek is gedaan, kan er gestart worden met de bouw. Dit onderzoek/deze onderzoeken moet(en) voorafgaand aan de bouwtechnische vergunningaanvraag voor het woninbouwplan te worden uitgevoerd, want anders is er te weinig tijd om het onderzoek en eventuele vervolgonderzoek uit te voeren.

Voor alle uit te voeren onderzoeken moet een rapport ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente. De gemeente beslist op basis daarvan of er nog vervolgonderzoek nodig is of dat het plangebied kan worden vrijgegeven.

#### 4.12.2.5 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect ‘archeologie’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.12.3 Cultuurhistorie

#### 4.12.3.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met cultureel erfgoed.

De verplichting om ook cultuurhistorische waarden te beschermen is in de Omgevingswet meegenomen. De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 van het Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is. In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

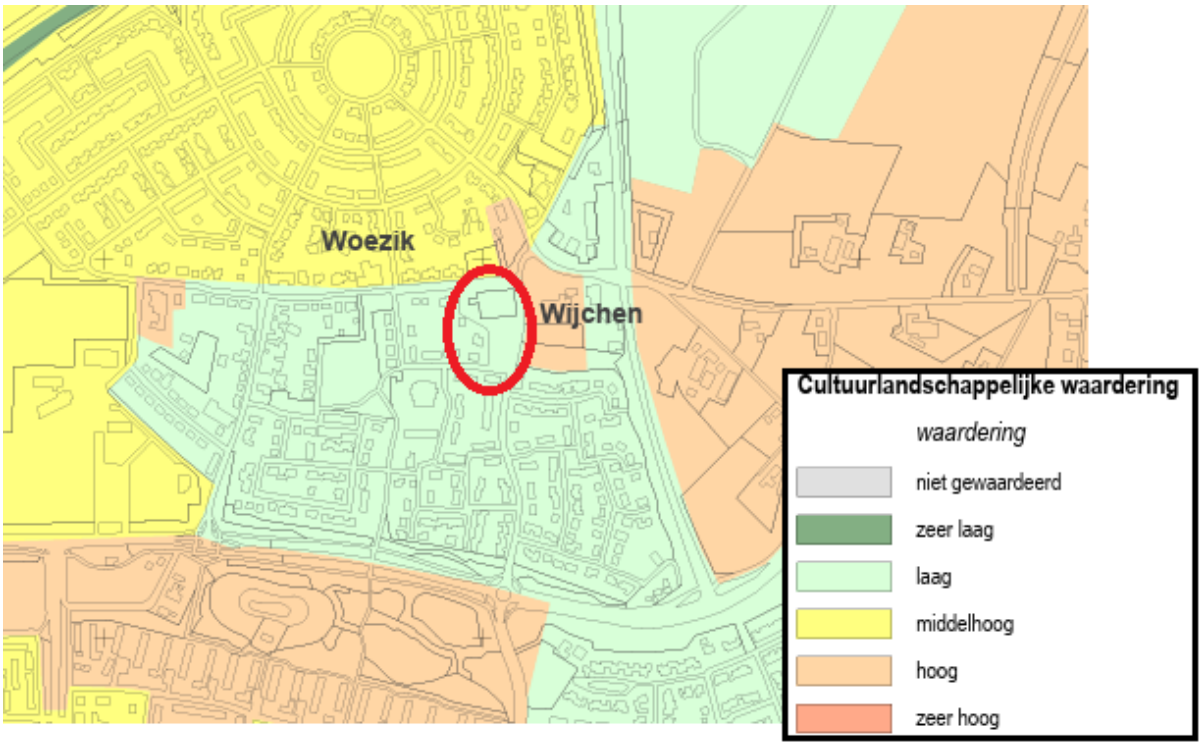
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen

#### 4.12.3.2 Gebiedsomschrijving

Om te bepalen of er in het gebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, zijn de cultuurhistorische inventarisatie (actualisatie) 'Tussen stad en land tussen Maas en Waal' (RAAP-Rapport 3040) en de Beleidsnota Cultuurhistorie 'Samen in Verscheidenheid' inclusief de Cultuurhistorische waarderings-en beleidskaart (RAAP 2017) van bekeken. In deze documenten heeft gemeente Wijchen het cultuurlandschap en gebouwde omgeving gewaardeerd.

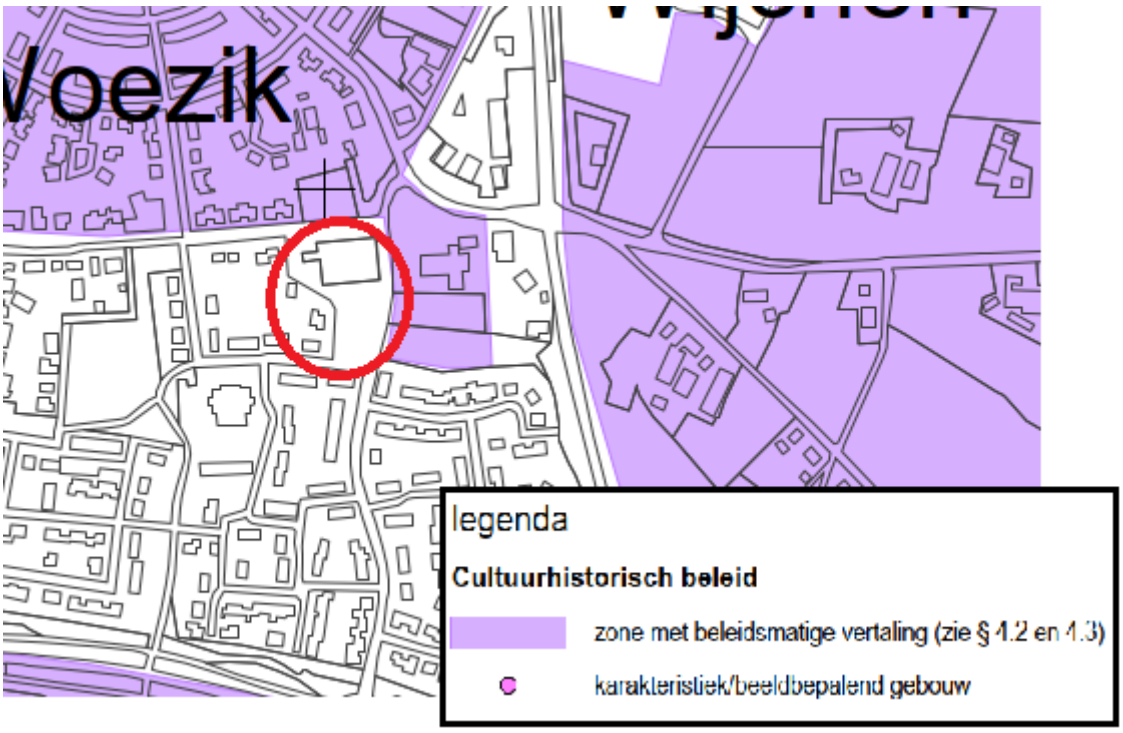
Het plangebied heeft volgens de cultuurlandschappelijke waarderingskaart een lage waardering.




*Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waarderingskaart (ligging plangebied in rode cirkel)*

#### 4.12.3.3 Toetsing

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is het cultureel erfgoed geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het beschermen en het voorkomen van aantasting van cultureel erfgoed.




*Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische beleidskaart*

Het plangebied heeft volgens de cultuurlandschappelijke waarderingskaart een geen waardering. Wel heeft de kerk en het bijbehorende gebied een cultuurhistorische waarde.

In en rondom het plangebied is geen monumentale bebouwing aanwezig.

#### 4.12.3.4 Conclusie cultureel erfgoed

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.12.4 Conclusie

Ter plekke van onderhavig plangebied is geen sprake van cultureel erfgoed. Uit bovenstaande toetsing is gebleken dat het cultureel erfgoed niet wordt aangetast en geen belemmering oplevert voor onderhavige afwijking van het Omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.13 Leidingen

Zoals omschreven in 4.8 Omgevingsveiligheid (Externe Veiligheid) lopen door het projectgebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen die een planologische bescherming genieten. Er is dus op dat gebied geen sprake van (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden. Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten.

## 4.14 Duurzaamheid

### 4.14.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

In het Omgevingsplan zijn de beleidsdoelstellingen voor zover noodzakelijk vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt in juridisch bindende regels.

### 4.14.2 Toepassing

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen.
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen.

<u>Beoordeling</u>

Aangenomen kan worden dat bij de realisatie van de woningen de nieuwste standaard op het gebied van bouwen en energie zal worden toegepast. De toekomstige gebouwen zullen getoetst worden middels een BENG-berekening.

De BENG staat in dit geval voor bijna-energieneutraal gebouw. Sinds 1 januari 2021 moeten in Nederland alle nieuwe gebouwen 'bijna-energieneutraal' zijn. Door middel van bijvoorbeeld een zonneboiler ten behoeve van warmwater, een warmtepomp of zonnepanelen ten behoeve van stroom, kan er gezorgd worden voor een zelfvoorzienend huis.

Naast de BENG-norm is er aandacht voor een toekomstige bestendige waterberging en duurzaam materiaalgebruik. Door bij de materiaalkeuze te kiezen voor duurzame producten is een goede basis voor een duurzaam project gelegd. Ter compensatie van de toegenomen verharding, wordt een duurzame hemelwaterhuishouding geborgd, door bergende en infiltrerende voorzieningen. Naast het gebruik van duurzame materialen, wordt een natuurinclusieve bouwstijl toegepast, waarbij er rekening wordt gehouden met vogels en vleermuizen.

Op basis van het bovenstaande wordt een duurzaam en natuurinclusief resultaat behaald. Hiermee wordt er voldoende invulling gegeven aan de energietransitie.

### 4.14.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande vormt het aspect 'Duurzaamheid en klimaat' geen belemmering voor het voornemen en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.15 Gezondheid

Het bevoegd gezag moet een afweging maken of vanwege (onzekere) gezondheidsrisico's uit voorzorgmaatregelen nodig zijn. Voorbeelden om uit voorzorg maatregelen te nemen zijn de gezondheidseffecten van geitenhouderijen. Onduidelijk is nog waar deze effecten precies vandaan komen, maar duidelijk is dat er gezondheidseffecten zijn in de nabijheid van geitenhouderijen. In navolgende paragrafen worden de belangrijkste gezondheidsaspecten benoemd.

### 4.15.1 Endotoxine

#### 4.15.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof ($PM_{10}$) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond.

#### 4.15.1.2 Toetsing

In 4.7.2 Toetsing Geur zijn is aangegeven dat er in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen zijn gesitueerd. Het dichtsbijzijnde perceel met een agrarische bedrijfsbestemming is gelegen ten oosten van de planlocatie, aan de Gagelvenseweg. Het betreft Hof van Kaatje. Dit is een recreatieboerderij voor kinderen van 0 tot 8 jaar. Er worden op de locatie dieren gehouden voor de kinderboerderij. Van een bedrijfsmatige exploitatie van vee is geen sprake.

Bijkomend argument is de windrichting. Gezien de overwegende windrichting in Nederland uit het zuidwesten is en de ligging van de planlocatie ten zuidwesten van de agrarische locatie, zijn slechts zeer beperkte gezondheidsrisico's ten gevolge van endotoxinen.

In de onmiddellijke omgeving van onderhavig plangebied zijn geen kippen-/varkenshouderijen gelegen. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de advieswaarden van endotoxinen. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat endotoxine geen belemmering vormt voor het realiseren van het plan en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.15.2 Geitenhouderijen

#### 4.15.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak voor handen is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

Omwonenden binnen 1,5 tot 2 kilometer afstand van een geitenhouderij hebben een verhoogd risico op een longontsteking.

Er wordt een consistent verband gevonden tussen de aanwezigheid van (melk)geitenhouderijen op afstanden van 1,5 tot 2 kilometer en een verhoogd risico op longontsteking. Boven de 1,5 kilometer neemt het risico exponentieel af, waardoor het risico boven de 2 kilometer nihil is.

#### 4.15.2.2 Toetsing

De dichtstbijzijnde geitenhouderij bevindt zich vermoedelijk aan de Wooijstraat 9 te Herpen op circa 7,7 kilometer afstand. Binnen twee kilometer van het plangebied bevinden zich hiermee geen geitenhouderijen.

### 4.15.3 Hoogspanningsverbindingen

#### 4.15.3.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in een Omgevingsplan ook rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). Het belang van gezondheidsbescherming speelt dus een belangrijke rol en moet zorgvuldig worden afgewogen tegen andere onderdelen en aspecten van de fysieke leefomgeving en de rechtstreeks daarbij betrokken belangen.

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving.

Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor het eerste gezondheidsaspect 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van het gezondheidsaspect 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

Ten behoeve van deze afwijking van het Omgevingsplan is in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties rekening gehouden met de gezondheidsaspecten (magneetveld en geluid) die hoogspanningsverbindingen kunnen veroorzaken. De toepassing van deze gezondheidsaspecten op onderhavige Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) ten behoeve van de afwijking van het Omgevingsplan is hierna beschreven.

#### 4.15.3.2 Toepassing

De meest nabijgelegen hoogspanningsverbinding bevindt zich op voldoende afstand van het plangebied. Op navolgende kaart worden de meest nabijgelegen hoogspanningsverbindingen tot het plangebied afgebeeld.




*Figuur: Ligging hoogspanningsverbindingen (bron: RIVM-netkaart)*

Ligging plangebied t.o.v. hoogspanningsverbindingen

Op bovenstaande kaart is te zien dat ten zuiden van het projectgebied een 380 kV hoogspanningsverbinding loopt. Deze verbinding ligt op circa 3,2 kilometer afstand. De 150 kV hoogspanningsverbindingen ten oosten van het projectgebied ligt op circa 2,7 kilometer afstand.

Magneetvelden

Het Rijk adviseert aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van nieuwe bovengrondse hoogspanningsverbindingen of het wijzigen van bestaande hoogspanningsverbindingen rekening te houden met magneetvelden. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden.

Geluid

De bovengrondse delen van de hoogspanningsverbinding kunnen geluidseffecten veroorzaken. Er kan sprake zijn van windfluiten en met name bij vochtige weersomstandigheden kan een knetterend geluid optreden door elektrische ontladingen.

Conclusie

De afstand tussen de locatie en de hoogspanningsverbindingen zorgt ervoor dat er geen hinder ondervonden wordt op locatie.

### 4.15.4 Gewasbeschermingsmiddelen

#### 4.15.4.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

#### 4.15.4.2 Toetsing

Op basis van vaste jurisprudentie dient een vaste afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen gevoelige functies en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Doorgaans vindt spuiten met name plaats in (fruit)boomgaarden.

In de huidige situatie is er geen sprake van agrarisch gebruik op of nabij de locatie. Ook is het oprichten van boomgaarden niet mogelijk. Het toevoegen van extra gevoelige functies leidt niet tot een extra belemmering voor omliggende agrarische percelen.

Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontstaan door gewasbeschermingsmiddelen.

### 4.15.5 Positieve gezondheid

#### 4.15.5.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken.

Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduid waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd.

De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen. Deze zijn nader uitgewerkt in de regels van het Omgevingsplan.

Ten behoeve van dit omgevingsplan zijn de relevante bijdragen aan positieve gezondheid geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van deze herziening van het omgevingsplan beoordeeld.

#### 4.15.5.2 Toetsing

De locatie biedt een aantrekkelijke, groene en veilige woonomgeving voor de toekomstige bewoners. Ten noorden van het plangebied is het buitengebied van Wijchen gesitueerd. Deze is snel bereikbaar, zowel lopend als met de fiets. Deze groene omgeving heeft tal van recreatieve mogelijkheden, nodigt uit om naar buiten te gaan.

De kern van Wijchen op relatief korte afstand en op iets grotere afstand ligt de stad Nijmegen. Deze zorgen ervoor dat alle benodigde faciliteiten in de omgeving voorhanden zijn, waardoor ontmoeting gestimuleerd wordt. Zoals hierboven aangetoond zijn er geen aspecten die een positieve gezondheid zouden kunnen schaden. De meerwaarde van de locatie en omgeving zal een positief effect op de gezondheid en kwaliteit van leven hebben.

Bij de uitbreiding van de woonwijk, in de vorm van 24 woningen en 15 appartementen, op deze locatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 4.16 Plan-m.e.r.-beoordeling

### 4.16.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Daartoe is een MER-beoordleing uitgevoerd die is toegelicht in Bijlage 14.

### 4.16.2 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

# Hoofdstuk 5 Juridische bestuurlijke aspecten

## 5.1 Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over een Omgevingsplan.

Op basis van artikel 4.6 lid 1 Invoeringswet Omgevingswet bestaat een deel van het Omgevingsplan o.a. uit: bestemmingsplannen, beheersverordeningen en wijzigingsplannen. Dit gedeelte van het Omgevingsplan valt op basis van artikel 22.1 Omgevingswet in het 'tijdelijk deel' van het Omgevingsplan. Daarnaast bestaat het 'tijdelijk deel' uit (rijks)regels die voor 1 januari 2024 golden; artikel 22.2 Omgevingswet. Dit gedeelte wordt ook wel de zogenaamde bruidsschat genoemd.

Iedere gemeente dient in de zogenaamde transitiefase het tijdelijk deel aan te passen en 'Omgevingsplan proof' te maken. Hiermee wordt bedoeld dat iedere gemeente het tijdelijk deel dient te verwerken in het (definitieve) Omgevingsplan. Deze transitiefase geldt tot 1 januari 2032 en deze transitiefase is bij koninklijk besluit vastgelegd; artikel 22.5 Omgevingswet.

## 5.2 Juridische systematiek

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk zijn overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt.
Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekkend omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging namelijk te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel. In juridisch opzicht worden de in dit TAM-omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die reeds is opgenomen in hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

Dit TAM-omgevingsplan is gebaseerd op de Werkafspraak TAM-Omgevingsplan van Geonovum, de bijbehorende technische handreiking en de Bijsluiter TAM-IMRO omgevingsplan van de VNG. Dat houdt in het kort het volgende in:

- Met dit TAM-omgevingsplan wordt één hoofdstuk toegevoegd aan het Omgevingsplan, tussen hoofdstuk 22 en hoofdstuk 23, in dit geval hoofdstuk 22n.
- Aangezien het omgevingsplan zoals dat raadpleegbaar is via het Omgevingsloket technisch alleen inhoudelijk kan worden gewijzigd volgens STOP/TPOD, vindt die toevoeging fictief plaats door een TAM-omgevingsplan op te stellen volgens de IMRO-standaard (plantype bestemmingsplan) en dat als zodanig te publiceren via ruimtelijkeplannen.nl, waarna het plan via de zogenoemde overbruggingsfunctie alsnog in het Omgevingsloket zichtbaar wordt. De plannaam maakt duidelijk dat sprake is van een TAM-omgevingsplan, waarbij ook het beoogde hoofdstuknummer in de plannaam terugkomt. In dit geval is dat hoofdstuk na.

- De regels binnen een hoofdstuk van een omgevingsplan kunnen worden ondergebracht in paragrafen en subparagrafen. IMRO kent geen paragrafen en subparagrafen binnen een hoofdstuk en de nummering van hoofdstukken begint binnen IMRO altijd bij 1. Gelet op het voorgaande is daarom een zogenoemde preambule nodig die onder meer toelicht dat het gehele IMRO-plan moet worden gezien als hoofdstuk 22n van het omgevingsplan en dat de daarin opgenomen hoofdstukken daarom moeten worden gelezen als paragrafen. Dit wordt in paragraaf 5.4 nader toegelicht.
- Voor de aanduiding van locaties in de regels c.q. het koppelen van regels aan een locatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die IMRO biedt en de beperkingen die daaruit voortvloeien. Denk aan het gebruik van hoofdgroepen van bestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen,
- Een TAM-omgevingsplan kan niet worden voorzien van annotaties.
- Voor deze motivering wordt conform de genoemde werkafspraak gebruik gemaakt van het objecttype 'toelichting' en is daarom onder dat kopje terug te vinden in het omgevingsloket.
- De zogenoemde 'pons' die er kortgezegd voor zorgt dat (delen van) bestemmingsplannen die inmiddels zijn 'overschreven' door een nieuw deel van het omgevingsplan niet meer worden getoond in het omgevingsloket werkt niet voor TAM-omgevingsplanen. Daarom is het noodzakelijk door middel van voorrangsregels duidelijk vast te leggen of, en zo ja welke delen van een bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) komen te vervallen bij de inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan.

## 5.3 Werkingsbereik/ toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22n wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22n van het omgevingsplan Wijchen

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

### 5.3.1 Juridische leeswijzer van het TAM-omgevingsplan

De voorgeschreven regels in dit plan zijn uitsluitend opgenomen, indien dit uit een oogpunt van een goede ruimtelijke inrichting van het plangebied noodzakelijk is.

Het juridisch-bindende deel van de omgevingsplanwijziging bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels dienen te worden begrepen in samenhang met de verbeelding.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de algemene bepalingen; de begrippen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 bevat de functies. Deze worden in deze paragraaf inhoudelijk nader toegelicht.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht.

**Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen**

De regels in Hoofdstuk 1 van van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22n.1 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn onder andere de begripsbepalingen en wijze van meten opgenomen.

Bij het opstellen van een lijst met begripsbepalingen in het TAM-omgevingsplan is rekening gehouden met de bergripsbepalingen uit de bijlage bij de Omgevingswet. Op grond van artikel 1.1 van de Omgevingswet zijn die begripsbepalingen van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet en dus ook op (TAM-IMRO) omgevingsplannen. Begrippen in het TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de omgevingsplan, maar in het TAM-omgevingsplan kunnen wel aanvullende begripsbepalingen worden opgenomen.

**Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten**

De regels in Hoofdstuk 2 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22n.2 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk is per functie bepaald welke activiteiten zijn toegestaan, welke activiteiten niet zijn toegestaan en

voor welke activiteiten een omgevingsvergunning nodig is.

**Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies**

De regels in Hoofdstuk 3 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22n.3 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. In het voorliggend plan zijn onder andere regels opgenomen over ondergronds bouwen, parkeren en stikstofemissie.

**Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten**

De regels in Hoofdstuk 4 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22n.4 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk is de bescherming van bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden geregeld. De voormalige 'dubbelbestemming' is terug te vinden in dit hoofdstuk.

**Hoofdstuk 5 Overgangsregels**

De regels in Hoofdstuk 5 van het TAM-omgevingsplan vormen paragraaf 22n.5 van het omgevingsplan. In dit hoofdstuk zijn overgangsregels opgenomen. Een TAM-omgevingsplan heeft geen slotregel, omdat het TAM-omgevingsplan slechts één hoofdstuk betreft van het gebiedsdekkend omgevingsplan van de gemeente.

## 5.4 Beschrijving per functie

Voor het toekennen van functies en het opstellen van regels voor deze functies is gebruik gemaakt van bestaande regels uit de omgeving. Er is aansluiting gezocht bij de regels van het (ontwerp) bestemmingsplan Stedelijk Gebied Wijchen. Deze regels zijn vervolgens geschikt gemaakt voor het gebruik in een TAM-omgevingsplan.

### 5.4.1 Wonen

De functie 'Wonen' is toegekend voor alle percelen die worden uitgegeven aan de kopers van de woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen in het BKP uit Bijlage 1 heeft als basis gediend voor het toekennen van deze functie. Binnen deze functie zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is op de verbeelding bepaald welke bouwvormen en welke maatvoering is toegestaan.

### 5.4.2 Groen

Een gedeelte van alle percelen die een openbare functie krijgen toegewezen, hebben in het voorliggend plan de functie 'Groen'. Binnen deze functie is onder andere het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen toegestaan.

### 5.4.3 Verkeer - Verblijfsgebied

Een gedeelte van alle percelen die een openbare functie krijgen toegewezen, hebben in het voorliggend plan de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze functie is onder andere het aanleggen van parkeervoorzieningen toegestaan.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

## 6.1 Inleiding

Onder de Omgevingswet geldt dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, wat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende nadeelcompensatie besproken.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het Omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

## 6.3 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

**Anterieure overeenkomst**

Als sprake is van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Wanneer een anterieure overeenkomst is gesloten, kan het omgevingsplan worden gewijzigd en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

**Publiekrechtelijk kostenverhaal**

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Het kostenverhaal van voorliggende planontwikkeling is verzekerd in het privaatrechtelijke spoor middels een anterieure overeenkomst.

# Hoofdstuk 7 Participatie

## 7.1 Omgevingsdialoog

Het is volgens de Omgevingswet (artikel 10.2 Ow) verplicht om vooraf, bij de kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan, aan te geven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van worden betrokken. Vervolgens dient achteraf – in dit geval in voorliggende motivering – te worden aangegeven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en op welke wijze invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid.

De aanvrager kan de omgeving bij zijn project betrekken door aan participatie te doen. De gemeente Wijchen heeft in het principebesluit aangegeven het belangrijk te vinden dat ook de directe omgeving betrokken wordt bij de planvorming.

In het kader van participatie is er een omgevingsdossier opgesteld door Van de Klok op 30 oktober 2025 (bijlage 15). Het dossier gaat in op de wijze waarop omwonenden en andere belanghebbenden bij de planvorming van 'De Ploeg' zijn betrokken en over de planvorming zijn geïnformeerd.

Participatiebijeenkomst

Op 3 juli 2025 is er een participatiebijeenkomst georganiseerd in het bestaande party- en congrescentrum Verploegen. De bijeenkomst was grafisch vormgegeven op basis van zeven thema's. Per thema is gevraagd wat men positief vindt, wat aandachtspunten zijn en welke ideeën men heeft om het plan te verbeteren. Hiermee is feedback opgehaald t.a.v. de stedenbouwkundige schets van De Ploeg.

In totaal zijn er ongeveer 80 participanten geweest, er zijn 82 uitnodigingen verstuurd naar de omwonenden en er is een artikel in het Wijchens Weekblad de Wegwijs geplaatst.

Om uiteindelijk alle aangedragen aandachtspunten en ideeën van het participatiemoment, binnen de vaste kaders, terug te koppelen en te verwerken in de planvorming zijn de volgende stappen gezet:

In 2026 wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd om het definitieve ontwerp te laten zien inclusief de verwerking van de voorkeuren/aandachtspunten. Voor de verschillende thema's heeft dit een aantal wijzigingen opgeleverd.

Overig

Verder zijn er op 18, 19, 20 en 30 juni 2025 persoonlijke gesprekken gevoerd met direct aanwonenden in aanloop naar de participatiebijeenkomst. Ook zijn er op 30 juli 2025, 01 september 2025, 03 oktober 2025 zijn persoonlijke gesprekken gevoerd met de Leefbaarheidsgroep Woezik.

**Conclusie**

Voldoende participatie is verzekerd. Zie ook het omgevingsdossier in bijlage 15.

## 7.2 Advies Provincie en Waterschap

Voor het voorliggende omgevingsplan is advies gevraagd aan de Provincie Gelderland (bijlage 16) en Waterschap Rivierenland (bijlage...). Onderstaand de conclusies van deze adviezen.

Advies Provincie Gelderland

Het advies van de provincie (bijlage 16) is uitgebracht op 1 september, gebaseerd op de planversie van 8 augustus 2025. Het advies in de brief is een beoordeling op de provinciale belangen uit de Omgevingsverordening. Hieraan is getoetst in paragraaf 3.2.2 van deze motivering. De provincie stelt hierover:

*De ruimtelijke onderbouwing motiveert duidelijk dat dit plan past binnen de afspraken uit de Woondeal 2.0. Een derde deel van de ontwikkeling bestaat uit sociale huurwoningen en nog een derde is betaalbare koopwoningen. Ook staat in de onderbouwing uitgebreid toegelicht hoe er rekening gehouden wordt met klimaatadaptatie, met aandacht voor hitte, water en droogte.*

*Wat betreft het belang landschap wordt voldoende rekening gehouden met de Gelderse streek Land van Maas en Waal. Er wordt specifiek genoemd welke kernkwaliteiten van belang zijn in het verstedelijkt gebied en hoe deze kwaliteiten behouden worden. Het beeldkwaliteitsplan laat landschappelijke inpassing zien die aansluit bij de woonwijken eromheen.*

*In het plan spelen de provinciale belangen woningbouw, landschap en klimaatadaptatie. U heeft deze belangen goed meegewogen in uw plan. Als het plan wat betreft provinciale belangen niet wijzigt, hoeft u het ons in ontwerp niet toe te sturen.*

Het plan is ten opzichte van de versie van 8 augustus licht gewijzigd. Het aantal appartementen (sociale huur) is van 13 naar 15 appartementen gegaan. De verhouding qua soorten woningen is dus juist in postieve zin gewijzigd wat betreft de betaalbaarheid. Ook neemt het ruimtebeslag niet toe. Daarmee is het plan wat betreft provinciale belangen niet gewijzigd en hoeft het hernieuwde ontwerp niet toegestuurd te worden naar de provincie.

<u>Advies Waterschap Rivierenland</u>

Waterschap Rivierenland heeft in haar advies bekeken of bepaalde activiteiten welke gepaard gaan met de woningbouwontwkkkeling, (water)vergunningplichtig zijn bij het waterschap. De werkzaamheden zullen niet plaatsvinden in de waterkering/het water en de bijbehorende beschermingszones en houden niet in dat het verhard oppervlak zal worden uitgebreid, Daarom is er voor het werk, behalve een omgevingsvergunning, geen omgevingsvergunning voor een wateractiviteit/akkoord melding van het waterschap vereist. Het waterschap adviseert postief.

Het kan nog wel zo zijn dat werkzaamheden als het onttrekken van grondwater meldingsplichtig of (water)vergunningsplichtig zijn bij het waterschap. Dit zijn werkzaamheden die later in het planproces pas geconcretiseerd worden en waar nodig ten zijner tijd een melding of vergunningaanvraag bij het waterschap voor wordt ingediend.

# Bijlagen bij ruimtelijke motivering

# Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

# Bijlage 2 Parkeernotitie

# Bijlage 3 Bodemonderzoek

# Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

# Bijlage 5 Onderzoek milieuzonering

# Bijlage 6 Advies Veiligheidsregio Gelderland-Zuid

# Bijlage 7 Wateradvies

# Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan

# Bijlage 9 Natuurwaardenonderzoek

# Bijlage 10 Stikstofonderzoek

# Bijlage 11 Stikstof bijlage 1

# Bijlage 12 Stikstof bijlage 2

# Bijlage 13 Archeologisch bureauonderzoek

# Bijlage 14 MER beoordeling

# Bijlage 15 Omgevingsdossier De Ploeg

# Bijlage 16 Advies Provincie Gelderland

# Bijlage 17 Onderzoek industrielawaai

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels (paragraaf 22n.1)

## Artikel 1 Toepassingsbereik

### 1.1 Omgevingsplan Wijchen

Dit plan wijzigt het omgevingsplan Wijchen in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan Wijchen een hoofdstuk 22n wordt toegevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in dit plan moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22n van het omgevingsplan Wijchen. In de artikelkop van de artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22n gelezen worden. In de kop van de bijlagen moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22n gelezen worden.

### 1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Stedelijk Gebied Wijchen NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01 is niet van toepassing op de locatie, bedoeld in 1.4.

### 1.3 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit plan.

### 1.4 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Verploegen Woezik', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01.

## Artikel 2 Begripsbepalingen

### 2.1 van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij de Omgevingswet, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit plan.

### 2.2 aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit hoofdstuk de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.43 gehanteerd:

### 2.3 plan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n De Ploeg met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01 van de gemeente Wijchen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01 met de in dit plan opgenomen regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 2.4 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 - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

### 2.5 bebouwing

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

### 2.6 bebouwingspercentage

het percentage van het bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd; de gronden onder het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' daarbij niet meegerekend;

### 2.7 beeldkwaliteit

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten;

### 2.8 beeldkwaliteitsplan

geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten opgenomen in een als zodanig door de raad vastgesteld beeldkwaliteitsplan en als Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan onlosmakelijk verbonden met dit TAM-omgevingsplan;

### 2.9 begane grondbouwlaag

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde ondergrondse ruimten;

### 2.10 beroep/bedrijf aan huis

een beroep dan wel een bedrijf, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal door een van de bewoners van 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;

### 2.11 bedrijfsactiviteiten

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

### 2.12 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit van dit TAM-IMRO omgevingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- t.a.v. werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van het ontwerp wijzigingsbesluit van dit TAM-IMRO omgevingsplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning;

### 2.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

### 2.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw.

### 2.15 bouwen

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

### 2.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

### 2.17 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;

### 2.18 bouwperceel

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

### 2.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

### 2.20 bouwvlak

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

### 2.21 bouwwijze

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
b. onder twee-aaneengebouwd wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
c. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen of meer, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
d. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
e. onder een patiowoning wordt verstaan een woning die deel uitmaakt van een blok van aaneengebouwde woningen waarvan de woonruimten zijn gelegen om of aansluitend aan een onbebouwde onoverdekte met wanden omsloten ruimte;
f. onder meervoudige woning wordt verstaan een gebouw met de uiterlijke verschijningsvorm van een woning, niet zijnde een gestapelde woning, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

### 2.22 cultuurhistorische waarde

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

### 2.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### 2.24 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;

### 2.25 evenementen

een tijdelijke activiteit in de open lucht -al dan niet in tijdelijke tenten en/of paviljoens en/of daarmee vergelijkbare onderkomens-, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek ten behoeve van informerende, educatieve, vermaak, culturele, sport en/of levensbeschouwelijke doeleinden;

### 2.26 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;

### 2.27 huishouden

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

### 2.28 locatievlak

een geometrisch bepaald vlak die is aangewezen voor een gebruiksdoel;

### 2.29 internetverkoop

verkoop via het internet, zonder showroom/verkoopruimte en zonder uitstalling van en de mogelijkheid voor de afhaal van goederen;

### 2.30 levensloopgeschikt

Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet) bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen.

### 2.31 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

### 2.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

### 2.33 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, zonnepanelen, airco-installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

### 2.34 overkapping / carport

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

### 2.35 peil

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

### 2.36 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;

### 2.37 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### 2.38 sociale relatie

de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden;

### 2.39 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

### 2.40 voorgevelrooilijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

### 2.41 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

### 2.42 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

### 2.43 zorg-voor-elkaar-woning

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (hoofd)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van (toekomstige) mantelzorg danwel een leeftijd van 60 of ouder gehuisvest is. Het kan hierbij gaan om een permanent bijbehorend bouwwerk of om een tijdelijke woonunit. Er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de bewoners van de (hoofd)woning en de zorg-voor-elkaar-woning.

## Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

### 3.1 meetbepalingen

In aanvulling op artikel 22.24 van dit omgevingsplan wordt bij het bouwen van bouwwerken op de volgende wijze gemeten:

### 3.2 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

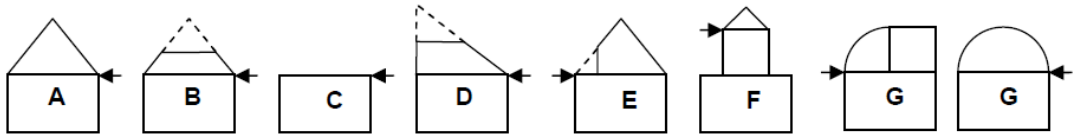
de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

### 3.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 3.4 de 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;




← = druiplijn
------ = denkbeeldige doorlopende daklijn
A. zadeldak / tentdak
B. gecombineerd dak
C. platdak
D. variabel gecombineerd dak / lessenaarsdak
E. dak met terras / loggia
F. platdak met dakopbouw
G. gebogen dak

### 3.5 de 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;

### 3.6 de 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;

### 3.7 de 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;

### 3.8 peil

de hoogte gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

### 3.9 toepassing van de maten

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m. bedraagt en in geval van balkons niet meer dan 2 meter.

# Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten (paragraaf 22n.2)

## Artikel 4 Groen

### 4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Groen'.

### 4.2 Functieomschrijving groen

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen heeft de volgende functies:

a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
b. tuinen;
c. bos;
d. natuurwaarden;
e. water(lopen);
f. paden en in- en uitritten;
g. speelvoorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen;
i. beeldende kunstwerken;
j. parkeervoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;
l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies.

### 4.4 Gebruiksactiviteiten - nadere regels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de functie Groen gelden de volgende regels:

#### 4.4.1 In- en uitritten

In- en uitritten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen en als toegang voor parkeerkelders.

#### 4.4.2 Wadi's

Voor de aanleg en instandhouding van Wadi's gelden de volgende regels:

a. De bodem van de wadi ligt niet dieper dan 0,50 m beneden de boveninsteek en niet dieper dan 0,50 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand;
b. Het talud van de wadi is niet steiler dan 1:3;
c. De wadi heeft zodanige inhoud, dat het hemelwater van bui T=10+10% geborgen kan worden en daarbij het hemelwater niet hoger staat dan de boveninsteek;
d. De wadi wordt duurzaam in stand gehouden.

## 4.5 Waterberging - voorwaardelijke verplichting

### 4.5.1 Algemeen

Het gebruik van gronden voor de activiteiten als bedoeld in de functie 'Groen' is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. In het plangebied wordt voldoende hemelwaterberging en/of -infiltratie gerealiseerd zoals benoemd in hoofdstuk 4.10 van de toelichting van dit omgevingsplan. Dit betekent dat in het plangebied voorzieningen van voldoende hemelwaterbergings- en/of infiltratiecapaciteit gerealiseerd moet worden, om een bui van T=100+10% volledig op te vangen en te verwerken (bergen en/of infiltreren).
b. De hemelwaterberging als bedoeld onder a dient duurzaam in stand te worden gehouden.

## 4.6 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.2.

## 4.7 Bouwactiviteit - bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van speeltoestellen, en beeldende kunstwerken, de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
b. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van in- en uitritten als bedoeld in 4.4.1 zijn tevens toegestaan beneden peil.

## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

### 5.2 Functieomschrijving verkeer - verblijfsgebied

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer - Verblijfsgebied heeft de volgende functies:

a. wegen, voet- en fietspaden;
b. parkeervoorzieningen;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
e. tuinen;
f. speelvoorzieningen;
g. water(lopen);
h. beeldende kunstwerken;
i. nutsvoorzieningen;
j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2. genoemde functies.

### 5.4 Waterberging - voorwaardelijke verplichting

#### 5.4.1 Algemeen

Het gebruik van gronden voor de activiteiten als bedoeld in de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. In het plangebied wordt voldoende hemelwaterberging en/of -infiltratie gerealiseerd zoals benoemd in hoofdstuk 4.10 van de toelichting van dit omgevingsplan. Dit betekent dat in het plangebied voorzieningen van voldoende hemelbergings- en/of infiltratiecapaciteit gerealiseerd moet worden, om een bui van T=100+10% volledig op te vangen en te verwerken (bergen en/of infiltreren).
b. de hemelwaterberging als bedoeld onder a dient duurzaam in stand te worden gehouden.

### 5.5 Bouwactiviteit - algemeen

Bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2.

### 5.6 Bouwactiviteit - gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

a. het oppervlakte per gebouw mag maximaal 25 $m^2$ bedragen;
b. de goothoogte en bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;

### 5.7 Bouwactiviteit - bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van speeltoestellen, geluidwerende voorzieningen en beeldende kunstwerken, de hoogte maximaal 2 meter bedraagt.

# Artikel 6 Wonen

## 6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01 is aangewezen voor het gebruiksdoel 'Wonen'.

## 6.2 Functieomschrijving wonen

### 6.2.1 Algemene functieomschrijving

Een locatie die is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen heeft de volgende functies:

a. wonen;
b. gastouderschap zoals bedoeld in 6.4.1;
c. internetwinkel als bedoeld in 6.4.2;
d. parkeervoorzieningen;
e. tuinen en erven;
f. in- en uitritten en ontsluitingspaden;
g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;

een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

## 6.3 Gebruiksactiviteit - verboden

### 6.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies.

### 6.3.2 Huishoudelijk afvalwater

Het is verboden ander afvalwater dan huishoudelijk afvalwater op de openbare riolering te lozen.

## 6.4 Gebruiksactiviteit - nadere regels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken binnen de functie Wonen gelden de volgende regels:

### 6.4.1 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m2;
b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 6.4.2 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m2;

b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### 6.4.3 Infiltratievoorzieningen

a. De bodem van de infiltratievoorziening ligt niet dieper dan 0,50 m boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand;
b. De infiltratievoorziening heeft een zodanige inhoud, dat het hemelwater van bui T=10+10% geborgen kan worden en daarbij het hemelwater niet hoger komt te staan dan de bovenzijde van de infiltratievoorziening;
c. De infiltratievoorziening dient duurzaam in stand te worden gehouden.

### 6.5 Waterberging - voorwaardelijke verplichting

#### 6.5.1 algemeen

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor de activiteiten als bedoeld in de functie wonen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende regels:

a. In het plangebied wordt voldoende hemelwaterberging en/of -infiltratie gerealiseerd zoals benoemd in hoofdstuk 4.10 van de toelichting van dit omgevingsplan. Dit betekent dat in het plangebied voorzieningen van voldoende hemelbergings- en/of infiltratiecapaciteit gerealiseerd moet worden, om een bui van T=100+10% volledig op te vangen en te verwerken (bergen en/of infiltreren);
b. Op het dak van het appartementengebouw wordt 50 mm hemelwaterberging gerealiseerd;
c. De hemelwaterberging als bedoeld onder a en b dient duurzaam in stand te worden gehouden.

### 6.6 Bouwactiviteit - verboden

#### 6.6.1 Algemeen

Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functie 'Wonen'.

### 6.7 Bouwactiviteit - hoofdgebouwen

#### 6.7.1 Beoordelingsregels

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. voor de bouwwijze van hoofdgebouwen geldt het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
    3. ter plaatse van de aanduiding gestapeld zijn uitsluitend levensloopgeschikte woningen toegestaan.
c. het aantal woningen bedraagt niet meer dan in de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' wordt aangegeven;
d. de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan aangegeven onder 'maximum bouwhoogte';
e. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan is aangegeven onder 'maximum goothoogte';
f. de voorgevel dient in of niet meer dan 3 meter achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;

g. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel dient minimaal 1 meter te bedragen, met dien verstande dat de afstand 0 meter mag bedragen aan de zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van dubbele, aaneengebouwde en geschakelde woningen;
h. de dakhelling bedraagt minimaal 0° en maximaal 65°.

## 6.8 Bouwactiviteit - bijbehorende bouwwerken

### 6.8.1 Beoordelingsregels - bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel

1. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende regels:
   a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
   b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel maximaal 150 m² bedragen;
   c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel in ieder geval 20 m² mag bedragen;
   d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 meter, tot een maximum van 4 meter;
   e. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
   f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen;
   g. de dakhelling bedraagt minimaal 0° en maximaal 65°;
   h. In afwijking van sub a, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fietsenberging', aansluitend aan een hoofdgebouw, maximaal 1 fietsenberging worden gebouwd.
2. Voor carports en overkappingen is het bepaalde onder 1 niet van toepassing maar geldt 6.9.1 onder d.

## 6.9 Bouwactiviteit - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

### 6.9.1 Beoordelingsregels - bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
b. de bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 8 m;
c. de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 3 m;
d. voor carports en overkappingen 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 m² mag bedragen;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m.

## 6.10 Maatwerkvoorschrift - situering en maatvoering bouwwerken

Bij maatwerkvoorschrift kunnen nadere eisen aan de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gesteld, in verband met:

a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

## 6.11 Omgevingsplanactiviteit

### 6.11.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis is verboden zonder omgevingsvergunning.
2. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien:
   a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedraagt met een maximum van 100 m²;
   b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
   c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
   d. de activiteit qua aard, milieubelasting en uitstraling past in een woonomgeving;
   e. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
   f. er 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;
   g. er vanaf de openbare weg geen zichtbare excessieve reclame-uitingen aanwezig zijn;
   h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen huishoudelijk afvalwater wordt geloosd.

### 6.11.2 Bed & breakfast

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast is verboden zonder omgevingsvergunning.
2. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien:
   a. de bed & breakfast wordt gehouden in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
   b. de bed & breakfast ondergeschikt is van aard;
   c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
   d. de bed & breakfast voorzieningen betrekking heeft op maximaal 8 (éénpersoons)bedden;
   e. bij het uitoefenen van de bed & breakfast enkel huishoudelijk afvalwater wordt geloosd.
   f. er geen sprake is van permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers;
   g. er een nachtregister wordt bijgehouden;
   h. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
   i. de verkeersaantrekkende werking afgestemd is op de feitelijke ontsluitingssituatie;
   j. er op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
   k. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
   l. Bij de uitoefening van de bed & breakfast alleen huishoudelijk afvalwater wordt geloosd.

### 6.11.3 Zorg-voor-elkaar-woning

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een zorg-voor-elkaar-woning;
2. De omgevingsvergunning als bedoeld onder 1 wordt alleen verleend als sprake is van één van de volgende situaties:
   a. er is sprake van een leeftijd van 60 jaar of ouder. In dit geval hoeft de behoefte aan mantelzorg niet te worden aangetoond; of:
   b. er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige; of:
   c. er is sprake van een progressieve aandoening waarbij aantoonbaar binnen 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige.
3. De omgevingsvergunning bedoeld onder 1 wordt alleen verleend indien voldaan wordt aan de volgende

voorwaarden:

a. in geval van een tijdelijke woonunit mag deze slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat sprake is van de situaties zoals genoemd in lid a van dit artikel en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
b. bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de situatie zoals genoemd in lid a van dit artikel is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de situatie zoals genoemd in lid 1 van dit artikel is komen te vervallen;
c. de bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan:
    - in geval van een plat dak, 3 meter;
    - in geval van een hellend dak, 4 meter;
d. het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 meter;
e. de oppervlakte van de zorg-voor-elkaar-woning bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
    - bij gebruik van een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
    - bij gebruik van een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
f. de bewoning vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
g. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
h. er mag geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaan in de openbare ruimte;
i. er bestaan geen milieuhygiënische en ruimtelijke belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning;
j. het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.
k. Tijdens het gebruik voor bewoning wordt enkel huishoudelijk afvalwater geloosd.

## 6.12 Bouwactiviteiten - specifieke beoordelingsregels

### 6.12.1 Beoordelingsregels - afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag verleent een omgevingsvergunning teneinde een andere dakhelling toe te staan dan bedoeld in 6.7.1 onder j en/of 6.8.2 onder g indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
b. er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel.

## 6.13 Bouwactiviteit - beeldkwaliteit

### 6.13.1 Algemeen

Het bepaalde in 6.12 geldt in plaats van het bepaalde in artikel 22.29 lid 1 onder b en lid 2 en artikel 22.35 sub i van dit omgevingsplan.

### 6.13.2 Beoordelingsregel beeldkwaliteit

a. De omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.
b. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.

c. Of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid, wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.
d. Het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in [bijlage 1] is een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

### 6.13.3 Vergunningsvoorschriften beeldkwaliteit

Aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken kunnen met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het in het eerste lid van 6.13.2 genoemde belang.

### 6.13.4 Aanvraagvereisten beeldkwaliteit

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt voor de toetsing aan het bepaalde in 6.13.2:

a. tekeningen van alle gevels van het bouwwerk, inclusief de gevels van belendende bebouwing, waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;
b. principedetails van gezichtsbepalende delen van het bouwwerk;
c. kleurenfoto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing; en
d. een opgave van de toe te passen bouwmaterialen in de uitwendige scheidingsconstructie en de kleur daarvan, waaronder in ieder geval het materiaal en de kleur van de gevels, het voegwerk, kozijnen, ramen en deuren, balkonhekken, dakgoten, boeidelen en de dakbedekking.

## 6.14 Maatwerkvoorschrift of vergunningsvoorschrift - situering en maatvoering bouwwerken

Bij maatwerkvoorschrift of vergunningvoorschrift bij de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, kunnen nadere eisen aan de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gesteld, in verband met:

a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies (paragraaf 22n.3)

## Artikel 7 Toepassingsbereik

De regels van dit hoofdstuk zijn van toepassing binnen het plangebied zoals opgenomen in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01.

## Artikel 8 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan. In het bijzonder geldt dat:
   a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit in dit plan; en
   b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de beoordelingsregels.

## Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Bouwactiviteit - algemeen

### 10.1 Specifieke beoordelingsregels- antennemast

Het bevoegd gezag verleent, in afwijking van het bepaalde in Paragraaf 22n.2 en in aanvulling op artikel 2.29 BBL een omgevingsvergunning voor het bouwen, instandhouden en gebruiken van een antennemast, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de antennemast wordt geplaatst binnen een locatievlak waarin geen woningen aanwezig zijn;
b. de antennemast leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

### 10.1.1 Specifieke beoordelingsregel - algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in Paragraaf 22n.2 een omgevingsvergunning voor het bouwen, instandhouden en gebruiken van een bouwwerk te verlenen:

a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, 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 voorgeschreven afmetingen en afstanden:
b. het bepaalde onder a is uitsluitend op de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken 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;
c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van locatiegrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het GML-bestand als bedoeld in 1.4, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
d. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het in het GML-bestand als bedoeld in 1.4, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

## Artikel 11 Gebruiksactiviteit - algemeen

### 11.1 Verboden gebruik

Het is in ieder geval verboden om:

a. gronden en/of bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf en prostitutie;
b. bijbehorende bouwwerken bij een woning te gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
c. onbebouwde grond in gebruik te nemen of laten nemen en/of te geven als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
d. een woning in gebruik te geven of te nemen anders dan voor het gebruik voor wonen door één huishouden.

### 11.2 Evenementen

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen is toegestaan.

# Artikel 12 Parkeren

## 12.1 Bouwactiviteit

De vergunning voor het bouwen, in stand houden en gebruiken van een gebouw wordt alleen verleend indien er wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de op dat moment geldende beleidsregels "Beleidsregels Parkeernormen Wijchen".

## 12.2 Gebruiksactiviteit

### 12.2.1 Verbod

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken:

a. indien gedurende het gebruik van een gebouw en de bijbehorende gronden, niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Beleidsregels Parkeernormen Wijchen";
b. indien niet in voldoende mate publieke parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de bestaande functies waarbij rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik. De parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande voorzieningen dienen vrij toegankelijk en van goede kwaliteit te zijn, waarbij deze eveneens op een reële loopafstand tot de omliggende functies moeten zijn gelegen.

### 12.2.2 Instandhouding parkeervoorzieningen

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

### 12.2.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet (zoals bepaald in de beleidsregels "Beleidsregels Parkeernormen Wijchen") in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

### 12.2.4 Maatwerkvoorschrift

Bij maatwerkvoorschrift kan, indien op een andere wijze kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte, worden afgeweken van het bepaalde in dit artikel.

# Hoofdstuk 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten (paragraaf 22n.4)

## Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

### 13.1 Voorrangsregel

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3.

### 13.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0296.TAMNRDdeploeg-VG01 is aangewezen als de beschermingszone 'Waarde - Archeologie 2'.

### 13.3 Functieomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

### 13.4 Bouwactiviteit

#### 13.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 60 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
    1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
    3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
    4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 13.4.2 Aanvullende vergunningvoorschriften

Indien uit het onder 13.4.1 onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 13.4.1 onder b sub 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. 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 bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

## 13.5 Aanlegactiviteit

### 13.5.1 Vergunningplicht

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;
d. verlagen van de waterstand.

### 13.5.2 Uitzondering vergunningplicht

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;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m².
f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
g. 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;
h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

### 13.5.3 Aanvraagvereisten

a. De onder 13.5.1 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 zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

### 13.5.4 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 13.5.5 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning de verplichting verbinden tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

# Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels (paragraaf 22n.5)

## Artikel 14 Overgangsrecht

### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

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

### 14.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan