

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	9
3.4.	Conclusie.....	11
4.	PLANBESCHRIJVING	12
4.1.	Situering	12
4.2.	Bouwplan.....	12
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	14
5.1.	Milieu	14
5.2.	Flora & fauna.....	18
5.3.	Molenbiotoop	19
5.4.	Waterhuishouding	20
5.5.	Archeologie	24
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	26
6.1.	Inleiding	26
6.2.	Bestemmingsregels.....	26
6.3.	Algemene regels	28
6.4.	Overgangsregels en slotregel	29
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
8.	OVERLEG & INSpraak.....	31
8.1.	Overleg	31
8.2.	Zienswijzen.....	32

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De bewoner van de Wijksestraat 39 te Bergharen heeft bij de gemeente Wijchen een aanvraag ingediend om een bouwvergunning voor de nieuwbouw van een woning ter vervanging van de bestaande woning op het perceel. De nieuwe locatie van de woning is gelegen ten zuiden van de bestaande opslagschuur, die behouden blijft. Het bestaande woonhuis wordt gesloopt zodra het nieuwe woonhuis voltooid is.

De planlocatie staat kadastraal bekend gemeente Bergharen, sectie H, nummer 49.

Binnen het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om een woning met een grotere inhoud dan 600 m³ te realiseren; de nieuwe woning krijgt een inhoud van 800 m³. Daarnaast ontstaat er door de hersituering van de woning een vormverandering van het bestemmingsvlak waarin niet is voorzien. Daarom wordt een partiële herzieningsprocedure van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevoerd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.2. Ligging & begrenzing

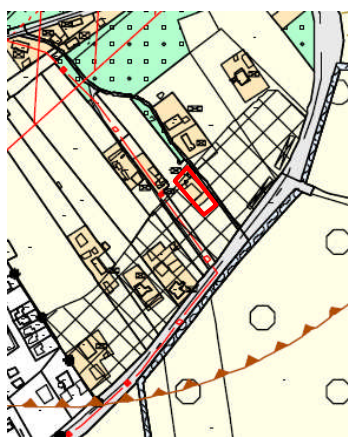
De planlocatie is gelegen ten (noord)oosten van de kern Bergharen in het gebied tussen de Wijksestraat en de Molenweg.



De locatie Wijksestraat 39 is gelegen tussen de (percelen van de) woonhuizen van de Wijksestraat 37 (westzijde) en 41 (oostzijde). Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een weiland en een klein gedeelte bos dat deel uitmaakt van de ecologische verbindingszone (EHS). Aan de zuidzijde wordt de planlocatie begrensd door agrarisch gebied.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan waarin het planologische beleid voor de planlocatie is geregeld is het bestemmingsplan 'buitengebied' uit 1998. Voor de huidige woning geldt de bestemming "woondoeleinden" en voor de locatie waar de nieuwe woning is geprojecteerd geldt de bestemming "agrarisch gebied". Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'gebied met kwetsbaar reliëf' en 'archeologisch waardevol gebied' en de dubbelbestemming 'molenbeschermingszone' relevant.



Uitsnede plankaart met aanduiding planlocatie (rode lijn)

Met betrekking tot de molenbeschermingszone is in de voorschriften geregeld dat bebouwing kan worden opgericht conform de hoofdbestemming. Het ophogen van de grond en het aanplanten van bomen etc. is alleen mogelijk na verlening van een aanlegvergunning. De kenmerkende hoogteverschillen en de aanwezigheid van amfibieënbiotopen en vegetatiekundige waarden zijn hiervoor toetsingscriteria.

Met betrekking tot archeologisch waardevol gebied is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het is verboden grondwerkzaamheden te verrichten dieper dan 40 cm beneden maaiveld. Deze werkzaamheden zijn toelaatbaar ingeval de directe, hetzij de indirecte gevolgen hiervan de archeologische waarde niet onevenredig aantasten.

Artikel 6.2.4. bepaalt dat herbouw van woningen mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

- de herbouw vindt plaats op de bestaande fundamenteën;
- de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
- de bouwwijze van de te herbouwen woning wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.

Bij sloop en vervangende nieuwbouw wordt bovendien uitgegaan van de bestaande inhoud van de woning.

Dat wil zeggen dat wanneer woningen die ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van 600 m³ of meer, niet meer mogen worden uitgebreid. De te slopen woning heeft een inhoud van 550 m³. De nieuwe woning heeft een inhoud van 770 m³.

De te herbouwen woning wordt aan de andere zijde van de te handhaven schuur gebouwd binnen de bestemming agrarisch gebied. Bovendien heeft de woning een grotere inhoud dan het bestemmingsplan toelaat. Op grond van deze argumenten kan worden gesteld dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

2. BESTAANDE SITUATIE

De planlocatie bestaat op dit moment uit een woonhuis en een opslagschuur en kent een oppervlakte van 0,85 ha. De bestaande woning, die gelegen is ten noorden van de schuur, heeft een bebouwde oppervlakte van 137 m² en een inhoud van ca. 550 m³. De schuur heeft een voetprint van 23 x 11 m (253 m²).



Middels een lange inrit in de vorm van een zandpad (Hebkesweg) is de planlocatie verbonden met de Wijksestraat die aan de kern Bergharen aan de zuidoostzijde begrensd.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. Het nationaal ruimtelijk beleid richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Daarbij kiest het rijk voor versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

In het beleid en de uitvoering daarvan is het van belang dat een goede koppeling tussen verstedelijking, economie, infrastructuur, groen, recreatie, natuur, waterhuishouding, milieu en veiligheid wordt gelegd. Het door de provincies nader vorm te geven bundelingsbeleid zorgt ervoor dat de vraag naar ruimte van alle aan de verstedelijking verbonden functies (in al hun diversiteit) kan worden geacommodeerd op basis van integrale, gebiedsgerichte plannen met oog voor landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijke ontwerp. Dit ondersteunt de rijksdoelstelling 'krachtige steden en een vitaal platteland'.

3.2. Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan 'structuurvisie'.

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt nodig is. Er komt meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik.

De zogenaamde lagenbenadering is als uitgangspunt genomen, waarin water en bodem als ordenende basisprincipes worden gehanteerd en ruimtelijke keuzes meer op mobiliteit en infrastructuur worden afgestemd. De groen/ blauwe basis en de rode functies vormen samen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Daarin zijn kenmerken en waarden aan de

orde van provinciaal belang. De provincie richt zich in haar ruimtelijk beleid er op om die bijzondere kwaliteiten te borgen en te versterken.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met planlocatie (rode ster)

Op de plankaart is te zien dat het plangebied deels is gelegen binnen de EHS (alleen de bestaande woning). Binnen of nabij de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de specifieke kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In dit geval wordt de bestaande woning verplaatst buiten de grens van de EHS, zodat er per saldo een verbetering zal optreden.

Het plangebied maakt verder onderdeel uit van het provinciaal waardevol landschap 'rivierduin Wijchen-Bergharen'. Voor dit waardevol landschap zijn navolgende kernkwaliteiten benoemd:

- kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen;
- onregelmatige, blokvormige verkaveling;
- bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;
- overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.

Voor de locatie is met name deze overgang van open kom naar kleinschalig oeverwal van belang.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt, een 'ja, mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Voor de waardevolle landschappen, die samenvallen met de EHS geldt een 'nee, tenzij'-regime. Aantasting van de kernkwaliteiten is niet mogelijk, tenzij er een groot maatschappelijk belang aan de orde is en er geen alternatieven elders zijn. De samenhang tussen ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is in deze gebieden groot. Gezien de stapeling van hoge kwaliteiten wordt door GS bij een aanzienlijke uitbreiding van bebouwing of infrastructuur een beeldkwaliteitsparagraaf in het ruimtelijke plan gevraagd.

Toetsing initiatief aan kernkwaliteiten waardevol landschap

1. Onderhavige locatie is gelegen op het kleinschalige Rivierduin. Het aanwezige halfopen, kleinschalige landschap wordt met onderhavig initiatief niet aangetast;
2. Met onderhavig initiatief zal bij de herinrichting van het erf worden aangesloten bij de kleinschalige, bestaande verkaveling in het gebied;
3. Met onderhavig initiatief wordt geen extra bebouwing opgericht. Het woonhuis zal weliswaar worden herbouwd in iets grotere omvang (+220 m³), op een nieuwe locatie ten zuiden van de bestaande schuur, echter, doordat de nieuwe woning een kleinere bebouwde oppervlakte heeft (-12 m²) en de woning 2 m dichterbij de bestaande schuur is geprojecteerd neemt het ruimtebeslag af;
4. Onderhavige locatie is gelegen op de overgang van rivierduin naar de open kommen. Het betreffende initiatief zal echter geen invloed hebben op deze landschapskwaliteit. Er is immers slechts sprake van herbouw van een woning op hetzelfde perceel.

Het voorgenomen initiatief leidt niet tot strijdigheid met het provinciaal beleid. Het voorgenomen initiatief leidt evenmin tot aantasting van de gedefinieerde kernkwaliteiten van het waardevol landschap 'Rivierduin Wijchen – Bergharen' en aantasting van de EHS.

3.3. Gemeentelijk beleid

Beleidsnota 'wonen en werken in het buitengebied'

In samenwerking met de gemeenten West Maas en Waal, Druten en Beuningen heeft gemeente Wijchen de beleidsnota 'wonen en werken in het buitengebied' opgesteld. De nota is op 24 februari 2005 door de gemeenteraad van Wijchen vastgesteld. In deze nota wordt onder andere het beleid ten aanzien van herbouw van woningen vastgelegd.

In de uitwerkingsnota is bepaald dat woningen die ten tijde van de vaststelling van deze beleidsregels een inhoud mogen hebben van meer dan 450 m³ maar minder dan 800 m³ mogen worden uitgebreid tot maximaal 800 m³.

In het geval van de sloop van een bestaande woning mag de terug te bouwen woning maximaal dezelfde inhoud hebben als waar de bestaande woning naar mocht worden uitgebreid.

Bij herbouw van een bestaande woning moet voorts aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- herbouw ter plaatse van bestaande woning;
- de woning mag worden herbouwd op een andere plaats in de nabijheid van de oorspronkelijke bouwplaats mits er vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt een verbetering optreedt;

- de herbouw sluit qua verschijningsvorm aan op het karakter van het landelijk gebied en bestaat uit een fors en compact opgezet hoofdwoongebouw (variërend van een boerderette of een engels landhuis tot een strak modern ontwerp met aangepast materiaalgebruik) voorts moet worden voldaan aan de welstandsnota van de gemeente Wijchen;

De gekozen woning sluit qua verschijningsvorm goed aan bij het karakter van het landelijk gebied en bestaat uit een compact opgezet hoofdgebouw. Vanuit stedenbouwkundig/ milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het verplaatsen van de woning naar de zuidzijde van het perceel aan de andere zijde van de opslagschuur. Hierdoor richt de woning zich ook meer op de Wijksestraat en komt minder achteraf te liggen.

De verplaatsing levert per saldo zelfs een verbetering op voor de smalle strook grond die valt binnen de EHS direct ten noorden van de bestaande woning. De woning wordt immers een kleine 50 m in zuidelijke richting verplaatst waardoor de afstand tot de EHS toeneemt. Tevens is sprake van een meer compact geheel doordat:

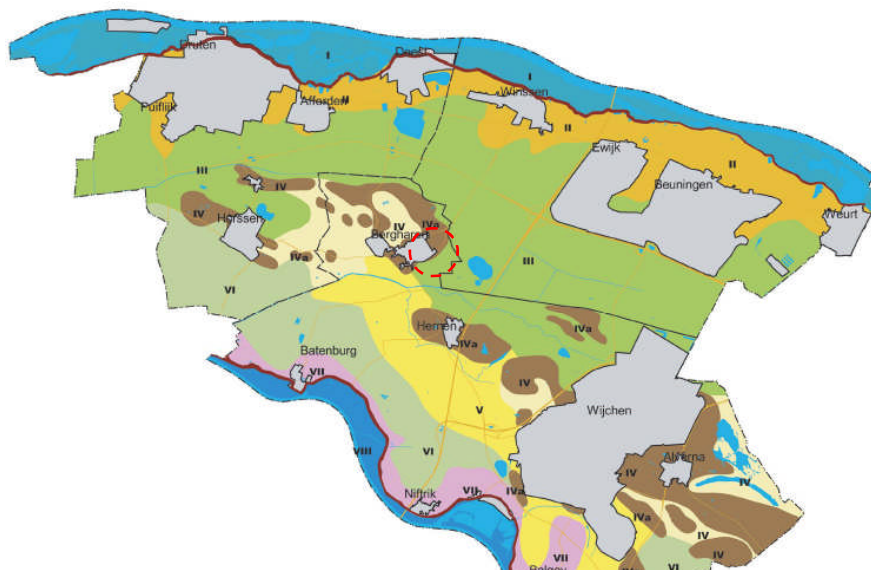
- de nieuwe woning minder bebouwde oppervlakte heeft dan de bestaande;
- de nieuwe woning dichterbij de bestaande schuur is geprojecteerd dan de bestaande woning;
- de nieuwe woning ca. 5 m verder van het zandpad is gelegen dan de bestaande woning.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de uitwerkingsregels zoals gesteld in de beleidsnota voor wonen en werken in het buitengebied.

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen (december 2006)

Het plangebied maakt blijkens het LOP Beuningen, Druten, Wijchen (december 2006, DLV, Brons & Partners) onderdeel uit van het landschapstype 'rivierduinen, riviervlaktes en donken'. Het landschap kan worden gekarakteriseerd als: kleinschalig met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen. Grote hoogteverschillen bij het rivierduin Bergharen en een onregelmatige blokvormige verkaveling. De wens bestaat de paraboolduin aan de rand te verdichten met beplanting.

De rivierduinen vertegenwoordigen lokaal hoge natuurwaarden. Het gebied heeft een hoge belevingswaarde door het afwisselende beeld, het historische karakter en de kleinschaligheid. De verplaatsing van de woning van de woning naar de zuidzijde van het perceel doet geen afbreuk aan dit afwisselende beeld. Er is geen sprake van toename van kleinschalige functies.



Kaart landschapstypen met in bruin rondom Bergharen de rivierduinen waarin ook de planlocatie gelegen is

3.4. Conclusie

De bestemming woondoeleinden wordt als het ware verschoven in zuidelijke richting. Het noordelijke deel van het perceel wordt omgezet naar de bestemming 'agrarisch' en de bestaande woning wordt gesloopt. De nieuwe woning voldoet niet aan de toegestane inhoudsmaat en zal bovendien een grotere inhoud hebben. Derhalve is het verlenen van medewerking slechts mogelijk door een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.

De nieuwbouw van de woning past echter wel binnen het beleid van de verschillende overheden:

- Voldaan wordt aan de uitwerkingsregels zoals gesteld in de beleidsnota voor wonen en werken in het buitengebied;
- De planlocatie is gelegen in een gevoelig gebied. De streekplanzonering 'waardevol landschap' legt beperkingen op aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Het initiatief betekent echter een beperkte verandering. De woning wordt ten zuiden van het bestaande bestemmingsperceel teruggebouwd, maar wordt qua bebouwde oppervlakte niet vergroot (wel de inhoud). De woonbestemming wordt als het ware in zuidelijke richting verschoven. Het initiatief leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het provinciaal waardevol landschap en de EHS. Er bestaat derhalve geen strijd met het provinciaal beleid.

12

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

In opdracht van Adviesbureau Stapelbroek, namens de eigenaar, heeft MOS Grondmechanica bv een verkennend bodemonderzoek (nr. R525808, d.d. 25 april 2008) uitgevoerd op de planlocatie.

Aanleiding voor het onderzoek is de aanvraag van een bouwvergunning door de eigenaar ten behoeve van de geplande nieuwbouw van een woning op de locatie. Doel van het onderzoek is aan te tonen dat op de onderzoekslocatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de streefwaarde of de geldende achtergrondgehalten.

Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Op basis van het vooronderzoek is de onderzoekshypothese "onverdachte locatie" gesteld met als strategie "ONV", gebaseerd op een oppervlakte van ca. 125 m². Het veldwerk is uitgevoerd conform BRL SIKB 2000 op 9 april 2008, waarbij de grondmonsters direct zijn meegenomen en het grondwatermonster op 16 april 2008.

Aan de opgeboorde grondslag, bestaande uit matig fijn, zwak ziltig zand, met een zwakke humeuze toplaag tot een diepte van 2,6 m -mv en daaronder uit leem, zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. De grondwaterstand bevond zich ten tijde van het onderzoek op 1,41 m -mv.

De verkregen analyseresultaten zijn getoetst aan de Wet bodembescherming (Wbb) en indicatief aan het Bouwstoffenbesluit (Bsb). In onderstaande tabel zijn de toetsingsresultaten samengevat weergegeven.

Grond

Monster	Boring	Diepte (m - mv)	Toetsing Wbb			Toetsing Bsb (indicatief)
			licht	matig	sterk	
2008058398.01 BG Zand	1, 2, 4	0,0 – 0,5	Zink PAK(10)			Cat. 0
2008058398.02 BG Zand	1, 2	0,5 – 1,0				Cat. 0

Grondwater

Monster	Peilbuis	Filter (m - mv)	Toetsing Wbb		
			licht	matig	sterk
2008062123.01 BG Zand	1	2,0 – 3,0	Arseen, koper, zink, xylenen (soms)		

Omdat de aangetoonde concentraties in de bovengrond en in het grondwater de streefwaarde overschrijden, dient in principe de onderzoekshypothese “onverdachte locatie” te worden herzien. De aangetoonde concentraties overschrijden niet de tussenwaarde $(S+I)/2$, waardoor er vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding is tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Op basis van het vooronderzoek, de zintuiglijke beoordeling van de grond- en grondwatermonsters en de resultaten van het chemisch-analytisch onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt vooralsnog geen bezwaren tegen de geplande nieuwbouw van een woning op de onderzoekslocatie.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat bij de geplande werkzaamheden op de locatie grond wordt verzet. Deze mag binnen de locatie vrij worden toegepast, met uitzondering van matig en sterk verontreinigde grond. Wanneer de grond wordt geleverd aan een erkende grondbank, kan daarvoor worden volstaan met de indicatieve toets aan het Bsb zoals weergegeven in deze rapportage. Wanneer de grond echter door een derde wordt hergebruikt, dient een partijkeuring conform het Bsb te worden uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Geluid

In opdracht van A2E bouwkundig ontwerp- en tekenbureau, namens de eigenaar, heeft Schoonderbeek en Partners Advies bv een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. 08349.RO1, d.d. 27 juni 2008) uitgevoerd voor de nieuwe woning aan de Wijksestraat 39 te Bergharen. De resultaten worden hieronder samengevat weergegeven:

De bestaande woning aan de Wijksestraat 39 te Bergharen wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder uitgevoerd. Doel van dat onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning voor zover deze wordt veroorzaakt door het verkeer op de Wijksestraat. De overige wegen liggen op grotere afstand van het

plangebied en/of de verkeersintensiteit is er dusdanig gering dat deze wegen niet relevant zijn met betrekking tot de geluidsbelasting.

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwe woning een geluidsbelasting zal ondervinden van 37 dB (L_{den}). Dit is ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op het gebied van geluidshinder bestaan dan ook geen belemmeringen voor het oprichten van de vervangende woning op de geprojecteerde locatie.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Lucht

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

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

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

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

De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (1% criterium) bedraagt:

- < 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

- < 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig project voorziet in de realisatie van een vervangende woning. Per saldo neemt het aantal woningen dus niet toe. Er is dus geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is een toets aan de hand van de provinciale risicokaart (d.d. november 2008) en de risicoatlas transport gevaarlijke stoffen over wegen (d.d. maart 2003) verricht. Uit deze risicokaart (zie onderstaande afbeelding met de aanduiding voor de planlocatie) blijkt dat er geen belemmeringen door bijvoorbeeld Bevi bedrijven (Besluit externe veiligheid inrichtingen) te verwachten zijn.



Verder is de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er geen wegen in de omgeving liggen die een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} kennen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat op dit punt ook geen belemmeringen aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het plan zijn.

Bedrijven & milieuzonering

In de directe omgeving liggen geen bedrijven waarvan de milieucontour samenvalt met de locatie van de nieuw te bouwen woning. Aldus bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van de vervangende woning.

5.2. Flora & fauna

Zoals te zien is op onderstaande kaart is het plangebied gelegen tegen de EHS.



Ligging plangebied (rode lijn) ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (groene lijn)

Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich namelijk een uitloper van de EHS-natuur. De bestaande woning is nog net gelegen binnen de EHS. Door het verplaatsen van de huidige woning naar het agrarisch perceel zonder natuurwaarden aan de zuidzijde van de opslagschuur wordt de afstand tot de EHS vergroot met zo'n 50 m. De gronden ter plaatse van de huidige woning, krijgen een agrarische bestemming (zonder bebouwing).

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan

(het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.



De planlocatie

De planlocatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd is in gebruik als weiland, waarop geen bijzonder beplanting aanwezig is. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen beschermde soorten voorkomen. Ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van soorten, waaronder vleermuizen, in de bestaande woning bestaat geen zekerheid. Mitigatie in dit verband is gewenst.

Mitigatie

Bij alle werkzaamheden in het gebied dient zorgvuldig gewerkt te worden. Bij realisatie van het plan moet schade aan wilde planten en dieren en hun leefgebieden tot een minimum beperkt worden. Dit kan door middel van een goede fasering van werkzaamheden en kleine aanpassingen in werkwijzen. Hierbij moet getracht worden om de kans op het (onopzettelijk) doden van dieren te verkleinen.

Overtreding van algemene verbodsbepalingen ten aanzien van vogels moeten ten allen tijde voorkomen worden. Dit kan door het verwijderen van gebouwen en de renovatiewerkzaamheden aan de bestaande gebouwen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) uit te voeren.

Verblijfplaatsen van vleermuizen vallen onder de werking van de Flora- en faunawet. Hieraan dient bij de sloop van gebouwen te allen tijde bijzondere aandacht te worden besteed. In dit verband is het in ieder geval raadzaam sloopwerkzaamheden (met name aan het dak) uit te voeren binnen de periode augustus tot oktober, wanneer de dieren niet lethargisch (in winterslaap) zijn.

5.3. Molenbiotoop

Op ca. 340 m afstand van de huidige woning bevindt zich de beltmolen De Verrekijker aan de Molenweg 53 te Bergharen uit 1904.

In 1973 werd het begrip “molenbiotoop” geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de gehele omgeving van een molen, voor zover die

van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig en als monument.

Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel. Begin jaren negentig werd de omgeving van elke molen op grond van biotooptechnische criteria geïnventariseerd door de Vereniging tot behoud van molens in Nederland "De Hollandsche Molen".

Met behulp van een cijfersysteem is de molenomgeving als volgt geclassificeerd. Voor de molen van Bergharen dat de biotoop van de molen bedenkelijk is. Dat wil in dit geval zeggen dat deze grotendeels (270°) is ingebouwd of ingegroeid door te hoge of te veel bomen. Slechts uit één bepaalde windrichting kan de molen nog draaien

De nieuwbouwlocatie bevindt zich op ca. 390 m van de molen. Tussen de geplande woning en de molen bevindt zich, vooral nabij de molen, bos. Op grond hiervan wordt de omgeving als gesloten beoordeeld en mag de woning op de nieuwe locatie maximaal $X / n + c * z = 390 / 50 + 0,2 * 12,55 = 10,3$ m hoog worden. Het bouwplan voor de locatie voldoet hier met een hoogte van ca. 8,5 m ruimschoots aan.

5.4. Waterhuishouding

Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het vooroverleg met de waterbeheerder (watertoets) op grond van artikel 3.1.1. Bro. De watertoets is in beginsel verplicht voor o.a. bestemmingsplannen en vrijstellingen.

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding.

De waterparagraaf geeft een algemene beschrijving van gemeentelijk waterbeleid, huidige situatie, kansen, beperkingen en oplossingen in relatie tot het duurzaam watersysteem en (indien aan de orde) het resultaat van het overleg met het waterschap.

Huidig watersysteem

De gegevens zijn oriënterend van aard en moeten voor het specifieke bouwplan nader worden verfijnd en uitgewerkt.

- Geohydrologie en grondwatersysteem:
De planlocatie Wijksestraat 39 is gesitueerd in het landelijk gebied op de hooggelegen rivierduingronden. De maaiveldhoogte is circa 10-11 m+NAP ter plaatse van de bebouwing en 7-8 m+NAP op het zuidoostelijk deel van het perceel. De bodem bestaat uit grof zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 5,5-6,5

m+NAP. De gemiddelde grondwaterstand is circa 5,5-6,0 m+NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is circa 2,5-3,0 m-mv ter plaatse van de bebouwing.

- Oppervlaktewatersysteem:
buiten het plangebied is op circa 100 m ten zuidoosten van de bebouwing een A-watergang gelegen.
- Regen- en afvalwatersysteem:
het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering. Hierop mag geen hemelwater worden aangesloten.
- Ecosysteem:
het plangebied is gelegen in een beschermingszone natte natuur, waardoor rekening moet worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Doelstelling is herstel en bescherming van natte natuurwaarden (standstill van grondwater- en oppervlaktewaterpeilen). Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een uitloper van de EHS-natuur (Ecologische hoofdstructuur). De bestaande woning is nog net gelegen binnen deze uitloper. Binnen de EHS geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij geen reële alternatieven beschikbaar zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang.
Door het verplaatsen van de huidige woning naar het agrarisch perceel zonder natuurwaarden aan de zuidzijde van de opslagschuur wordt de afstand tot de EHS vergroot met zo'n 50 m. De gronden ter plaatse van de huidige woning (binnen de EHS), krijgen een agrarische bestemming (zonder bebouwing).

Waterbeleid gemeente

November 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn: droge voeten, volksgezondheid, bewaren van water, besparen van drinkwater, schoon water en waterbodems en beleving. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

Kansen en beperkingen van het plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld

vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Gezien de relatief hoge ligging van de planlocatie zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport en bewerking van schoon (hemel)water moet worden vermeden door afkoppeling van hemelwater van de riolering (scheiden van schone en vuile waterstromen). Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. bodeminfiltratie, 2. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en 4. afvoeren via gemengd rioolstelsel.

Gezien de grondwaterstanden en bodemopbouw lijkt de planlocatie voldoende mogelijkheden te bieden voor bodeminfiltratie van hemelwater. In eerste instantie dient te worden onderzocht in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken, kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Type, benodigde dimensionering en locatie van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald.

In de nieuwe situatie mag niet meer hemelwater worden afgevoerd dan in de oude situatie. Op grond van het waterschapsbeleid is een toename van verhard oppervlak compensatieplichtig indien > 500 m² (stedelijk gebied) of > 1500 m² (landelijk gebied), inhoudende aanleg van extra waterberging binnen het plangebied. Toename als gevolg van het bouwplan is circa 122 m², waardoor het plan niet compensatieplichtig is.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater. Hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal bewerkt. Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de

toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Dit is met name aan de orde bij wijziging bestaande bebouwing of nieuwbouw. Verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage, zoals een filter of wadi. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Natuur

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag geen verstoring geven van benodigde waterkwaliteit en –kwantiteit. Het plangebied bevindt zich in een beschermingszone natte landnatuur (WHP-3). Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd danwel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van te infiltreren hemelwater. Zie Waterkwaliteit.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Het is van belang hiermee in het bouwplan rekening te worden gehouden.

Beleving

Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bijvoorbeeld zichtbaar maken, bv door aanleg van gootjes.

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro met de waterbeheerder (Waterschap Rivierenland) over de watertoets is verplicht indien de toename van verharding (dak en terrein) > 500 m² (stedelijk gebied) of > 1500 m² (landelijk gebied) bedraagt; de ruimtelijke onderbouwingen dienen te worden voorzien van een waterparagraaf. In andere gevallen wordt geadviseerd om het waterschap kennis te laten nemen van het bouwplan en kan worden volstaan met een eenvoudige waterparagraaf.

Maatregelen voor de planlocatie

Met de herbouw van de woning vindt er geen toename van verhard oppervlak plaats. Compensatiemaatregelen in het kader van de waterberging zijn niet nodig. Door de hoger gelegen situering van de locatie op de zandgrond is de drooglegging gewaarborgd. Het bouwplan voorziet niet in de aanleg van kelders. Het hemelwater wordt afgekoppeld en infiltratie ervan is mogelijk op de planlocatie. Voorzieningen hiervoor worden op eigen terrein gerealiseerd in de vorm van infiltratiekratten.

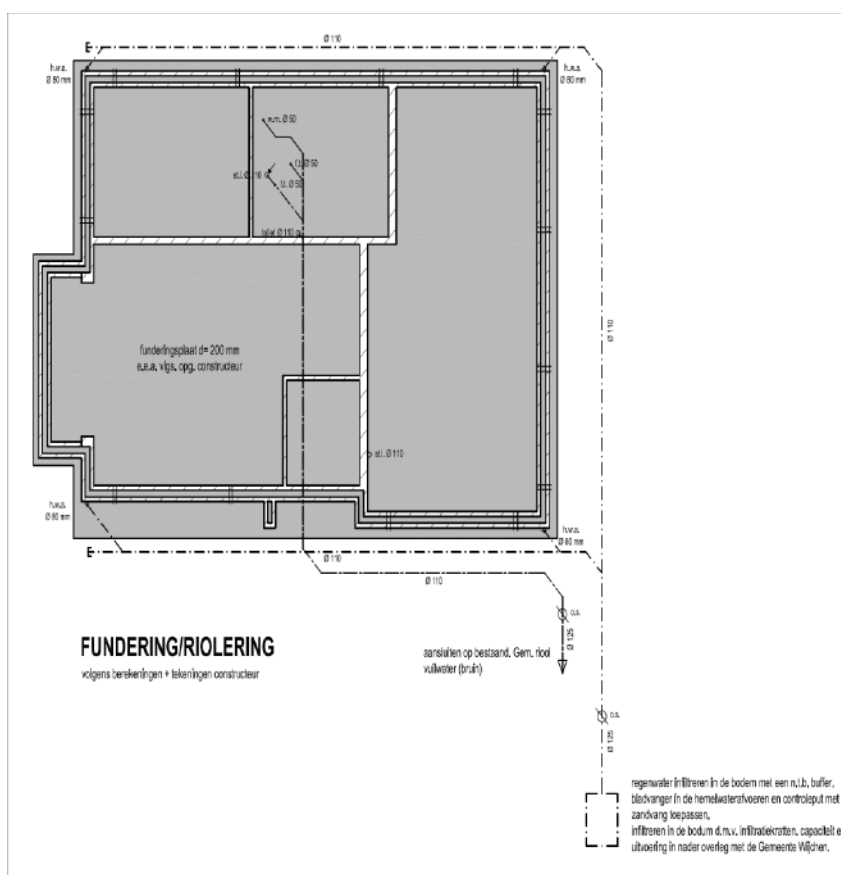
Infiltratieberekening:

Het dakoppervlak van de woning bedraagt 200 m², waarbij rekening dient te worden gehouden met regenintensiteit van ca. 30 mm/m²

Voor de dimensionering van de voorziening kan worden uitgegaan van het volgende:

Berekening: (dakoppervlakte x regen intensiteit) / inhoud infiltratiekragen
= 200 m² x 0,03 m³ = 6 m³ / 0,20 m³ = 30 kratjes. (Inhoud infiltratiekragen 200 L)

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande riolering.



5.5. Archeologie

De bouwlocatie ligt volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart 2002 (ABAK) in een gebied met een hoge archeologische verwachting voor alle perioden. Bovendien is de bouwlocatie gelegen op een terrein van hoge archeologische waarde (AMK-terrein 12597). Van dit terrein zijn nederzettingstvondsten bekend van de Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen. Ter plaatse van de bouwlocatie kunnen op dit terrein ten minste sporen van een nederzetting

en bijbehorend grafveld uit de IJzertijd verwacht worden, en sporen van Romeinse bewoning en bijbehorende graven. Uit de omgeving is echter ook bekend dat er op verschillende plaatsen ontgronding heeft plaatsgevonden. De exacte locaties van deze ontgrondingen zijn niet bekend.

Voor dit gebied is het advies van toepassing om te streven naar behoud in de huidige staat. Bij grondwerkzaamheden dient daarom de aantasting van archeologische bodemstructuren te worden tegengegaan. Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor (ca. 30 cm onder maaiveld) dienen te worden vermeden. Voorafgaand aan noodzakelijke bodemverstoringen is archeologisch onderzoek verplicht. Het is goed mogelijk dat op dit terrein nog waarden aanwezig zijn. Graafwerkzaamheden voor de bouw zullen eventuele archeologische sporen vernietigen.

Het bouwplan laat zien dat er op een nog niet bebouwd deel van het perceel een nieuwe woning zal worden gebouwd ter grootte van ca. 125 m². De woning zal tot een diepte van ca. 30 cm onder maaiveld gefundeerd worden door middel van een plaatfundering. Hierbij wordt beperkt opgehoogd met de grond die uitgegraven wordt om op die manier voldoende hoogte voor de plaatfundering te creëren. De verstoring is op deze wijze betrekkelijk gering, en er kan volstaan worden met een archeologische waarneming tijdens het afgraven/ophogen van de grond en de aanleg van de fundering. De fundering moet zo beperkt mogelijk in oppervlak zijn.

Nader onderzoek is aldus niet noodzakelijk. De fundering wordt immers aangelegd boven de grens van 40 cm beneden maaiveld zoals deze in het aanlegvergunningstelsel in de voorschriften van het bestemmingsplan 'buitengebied' uit 1998 is opgenomen en er vindt archeologische waarneming plaats tijdens het verplaatsen van de grond en het aanleggen van de fundering. Indien de realisatie van de woning op de beschreven wijze plaatsvindt, worden de archeologische waarden in de bodem afdoende beschermd.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart) tezamen.

De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene gebruiksregels een anti-dubbeltelregel en procedureregels;

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische bestemming is van toepassing voor het gedeelte van het plan waar de woonbestemming wordt onttrokken. De gronden mogen agrarisch worden gebruikt en zijn tevens bestemd voor recreatief medegebruik. Daarnaast voorziet de bestemming in het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden.

Er mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Het plan geeft maatvoering voor deze bouwwerken. Een aanlegvergunning is opgenomen in verband met de ligging van het plan binnen het gebied met een kwetsbaar reliëf. De aanlegvergunning is in ieder geval niet van toepassing voor zover het werkzaamheden betreft die verband houden met de sloop van de bestaande woning, na de realisatie van de nieuwe woning.

Artikel 4 Wonen

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor woningen, groenvoorzieningen, alsmede voor behoud en beheer van aanwezige archeologische waarden. Op grond van de

doeleindentoekenning is het mogelijk het voorgestelde bouwplan en terreininrichting te realiseren.

De situering van de woning is vrij binnen het bestemmingsvlak behoudens een voorgeschreven afstand tot de grens van de ontsluitende weg en de zuidelijke bestemmingsgrens. De omvang van de woning is vastgelegd in de maatvoeringseisen.

In de nadere detaillering van de bestemming is vastgelegd dat 'niet publieksgerichte aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend via een ontheffing toegestaan. Aan de activiteiten zijn voorwaarden verbonden. Voorts is bepaald dat maximaal één vrijstaande woning mag worden gerealiseerd.

In de bouwregels is bepaald dat naast het hoofdgebouw mede de bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, die ten dienste staan van de bestemming. Ondergrondse gebouwen zijn niet toegestaan in verband met de aanwezige archeologische waarden. Voor alle bouwwerken zijn maatvoeringseisen opgenomen. De goot- en bouwhoogten van zowel het hoofdgebouw (de woning) als van het bijgebouw zijn vastgelegd. Daarnaast geldt voor de woning een maximale inhoudsmaat en voor bijgebouwen een (gezamenlijke) maximaal bebouwde oppervlakte.

Via een ontheffing is een grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

In de gebruiksbepaling is in aanvulling op artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening als strijdig gebruik aangemerkt, zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen en het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Voor beide situaties kan onder voorwaarden een ontheffing worden verleend.

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de buiten het plangebied gelegen molen. De beoordeling van de toelaatbare hoogte van de nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen vindt plaats op grond van de uitkomst van de toepassing van de hiervoor te hanteren rekenformule. Het bouwplan is niet in strijd met de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element.

Artikel 5 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Omdat de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, heeft het plangebied een dubbelbestemming ter bescherming van deze waarden. Op grond van de archeologische dubbelbestemming, mag in principe alleen worden gebouwd ten dienste van deze

bestemming. De bestaande woning is direct toegestaan omdat er met het bouwplan geen archeologische waarden (kunnen) worden aangetast. Aan de verlening van de bouwvergunning kunnen in dit verband nog wel voorwaarden worden gesteld ter waarborg van het behoud van archeologische waarden. Voorts is mogelijk dat burgemeester en wethouders nader eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

Voor zover voorts nog bouwwerken binnen het plangebied mogelijk zijn, kan een ontheffing worden verleend. Een aanlegvergunning beschermt de archeologische waarden met betrekking tot het verrichten van werken en werkzaamheden.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro wordt in zijn algemeenheid onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Standaard is een ontheffing van de gebruiksbepaling opgenomen, indien deze gebruiksbepaling (artikel 7.10 Wro) zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene wijzigingsregels

Op grond van deze regel kan de dubbelbestemming de "archeologie" geheel of gedeeltelijk komen te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

6.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende herziening zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemer. De uitvoering van het gehele bestemmingsplan blijft, behoudens personele kosten, voor de gemeente budgetneutraal. De personele kosten worden verhaald via de leges.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aldus voldoende verzekerd.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

Het (nieuwe) Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.1) verplicht een bij de voorbereiding van een bestemmingsplan om overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het (voor)ontwerp-bestemmingsplan daarom gestuurd naar het Waterschap rivierenland, de VROM-inspectie en de provincie Gelderland.

Zowel het waterschap en de VROM-inspectie hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan te hebben.

De provincie spreekt waardering uit voor de wijze waarop in de planvorming is omgegaan met de diverse belangen. Ten aanzien van de volgende aspecten wordt geadviseerd de toelichting bij het plan aan te passen.

Archeologie

Het voorliggende plangebied betreft een gebied met een hoge archeologische verwachting voor alle perioden. Bovendien is de bouwlocatie gelegen op een terrein van hoge archeologische waarde (AMK-terrein 12597).

De provinciale afdelingen zijn van mening dat de archeologische waarden van het gebied op een goede manier een plaats hebben gekregen in de planvorming. Dit door onder andere de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel.

Verder worden bij de bouw van de woning bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor (circa 30 centimeter onder maaiveld) vermeden. De nieuwe woning zal tot een diepte van circa 30 cm onder maaiveld gefundeerd worden door middel van een plaatfundering. Hierbij wordt opgehoogd met de grond die uitgegraven wordt om op die manier voldoende hoogte voor de plaatsfundering te creëren.

Hierbij willen de afdelingen het volgende opmerken. In de plantoelichting zal inzichtelijk moeten worden gemaakt wat de mate van zetting is die optreedt door het opbrengen van het zandpakket.

Immers, de druk kan er voor zorgen dat alsnog archeologische waarden worden vernietigd. Ook dient hierbij gekeken te worden naar eventuele veranderingen in de waterhuishouding als gevolg van deze ophoging, omdat ook bijvoorbeeld uitdroging door gebrek aan water archeologica kan vernietigen.

Molenbiotoop

In de plantoelichting is aan de hand van de biotoopformule berekend dat de maximale hoogte van bebouwing 10,30 meter mag bedragen. In de plantoelichting is opgenomen dat de hoogte van de woning maximaal 8,5 zal bedragen en hier dus ruimschoots aan voldoet.

In artikel 4.2.1 van de planregels is echter opgenomen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10,50 meter. In artikel 4.2.2 is opgenomen dat de maximale bouwhoogte 10 meter mag bedragen. Verzocht wordt u een en ander in overeenstemming met elkaar te brengen, waarbij de maximale hoogte van 10,30 meter niet overschreden wordt.

Reactie gemeente

Ten aanzien van het mogelijk inklinken van de grond zijn deskundigen geraadpleegd. De locatie bevindt zich op zandgrond, waarop een extra zandpakket wordt aangebracht. Het aanbrengen van zandpakketten is een beproefde methode ter voorkoming van zetting en inklinken van de ondergrond bij bouwen op klei. Toevoeging van een zandpakket op zand op de betreffende locatie leidt zeker niet tot inklinking van de grond en/of zettingproblemen als gevolg waarvan archeologica kunnen worden vernield.

Ten aanzien van het waterhuishoudkundig aspect kan ervan worden uitgegaan dat er geen essentiële veranderingen plaatsvinden met betrekking tot vochtigheidsgraad van de bodem. Voor de opvang van regenwater worden ondergronds infiltratiekratten dicht tegen de woning aangebracht, van waaruit het hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. Ook met betrekking tot het aspect waterhuishouding zijn geen nadelige gevolgen voor archeologica te verwachten.

Ten aanzien van de maatvoering in verband met de molenbiotoop is de maximale bouwhoogte bepaald op 10,30 m.

8.2. Zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan heeft dit plan, zoals voorgeschreven in artikel 3.8 Wro, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure), in het kader van de zienswijzen vanaf 29 oktober 2009 tot en met 10 december 2009 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.