

# Gemeente Wijchen

## Bestemmingsplan "Bergharen, Aaldert 07"

Versie: Ontwerp d.d. 5 juni 2013



Situatie Aaldert no 07 te Bergharen gemeente Wijchen

(Bron: Google-maps)

Onderdelen van dit bestemmingsplan zijn:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

### Identificatienummer:

NL.IMRO.0296.BGBAALDERT7BERGH-OW01

### Overzicht procedure:

Voorontwerp

Ontwerpbestemmingsplan

Vastgesteld bestemmingsplan

.....

.....

datum

15-12-2011

05-06-2013

PM

## **Colofon:**

### **Initiatiefnemer:**

Dhr. Van Casteren

Dhr. W. Princen (adviseur)

### **Projectleiding gemeente Wijchen:**

Mevr. E. Crljenkovic

### **Adviseur gemeente Wijchen:**

Gelders Genootschap,

'De ervenconsulent'

026-4421742

### **Adviseur bestemmingsplan:**

Adviesbureau voor stedenbouw en planologie

Mens en Ruimte Ravenstein

Postadres: Walstraat 19, 5371 AL Ravenstein

0486-413692 / 06-12301673

### **In samenwerking met:**

Croonen Adviseurs

Hoff van Hollantlaan 7

5243 SR Rosmalen

073-5233900

### **Bronnen:**

Diverse relevante beleidsstukken van betrokken overheden en onderzoeksbureaus

TOELICHTING

## **INHOUDSOPGAVE**

**Blz.**

### **HOOFDSTUK 1. INLEIDING**

06

|     |                       |    |
|-----|-----------------------|----|
| 1.1 | Inleiding             | 06 |
| 1.2 | Aanleiding herziening | 06 |
| 1.3 | Doel van het plan     | 06 |
| 1.4 | Plangebied            | 07 |
| 1.5 | Leeswijzer            | 07 |

### **HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE**

08

|       |                     |    |
|-------|---------------------|----|
| 2.1   | De wijdere omgeving | 08 |
| 2.2   | De directe omgeving | 10 |
| 2.2.1 | Het bedrijfserf     | 11 |
| 2.2.2 | De bebouwing        | 12 |

### **HOOFDSTUK 3. BELEID**

13

|       |                                                                      |    |
|-------|----------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1   | Algemeen                                                             | 13 |
| 3.2   | Rijksbeleid                                                          | 13 |
| 3.2.1 | Nota Ruimte                                                          | 13 |
| 3.3   | Provinciaal beleid, structuurvisie                                   | 13 |
| 3.3.1 | Algemene provinciale voorwaarden                                     | 14 |
| 3.4   | Regionaal beleid                                                     | 15 |
| 3.4.1 | Regionaal Structuurplan 2005-2020                                    | 15 |
| 3.4.2 | Notitie functieverandering in het buitengebied                       | 15 |
| 3.4.3 | (Inter-) Gemeentelijke beleidsnotitie wonen en werken                | 15 |
| 3.4.4 | Landschapsonwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen                | 16 |
| 3.4.5 | Notitie functieverandering buitengebied (Stadsregio Arnhem Nijmegen) | 17 |
| 3.5   | Gemeentelijk beleid                                                  | 17 |
| 3.5.1 | Structuurvisie Wijchen                                               | 17 |
| 3.5.2 | Beleidsnotitie schuilstallen en aanvulling voor hooischelven         | 18 |
| 3.5.3 | Bestemmingsplan Buitengebied Wijchen                                 | 18 |
| 3.5.4 | Bestemmingsplan buitengebied ter plaatse van Aaldert 7               | 18 |
| 3.5.5 | Beleid wonen en werken in het buitengebied                           | 19 |
| 3.5.6 | Advies van het Gelders Genootschap                                   | 19 |
| 3.5.7 | Gemeentelijk waterbeleid                                             | 20 |
| 3.5.8 | Gemeentelijk verkeersbeleid (GVVP)                                   | 20 |
| 3.5.9 | Kadernota Geluid 2008, weg-en verkeerslawaaai                        | 20 |

### **HOOFDSTUK 4. PLANBESCHRIJVING**

22

|       |                                    |    |
|-------|------------------------------------|----|
| 4.1   | Algemeen                           | 22 |
| 4.2   | Hoofdpijnen voor het ontwerp       | 22 |
| 4.2.1 | Landschap                          | 22 |
| 4.2.2 | Erf                                | 23 |
| 4.2.3 | Bebouwing                          | 24 |
| 4.2.4 | Welstand                           | 24 |
| 4.2.5 | Inrichtingsvoorstel en referenties | 24 |
| 4.2.6 | Landschappelijke inpassing         | 27 |
| 4.3   | Functies                           | 27 |
| 4.4   | Verkeer en parkeren                | 27 |
| 4.5   | Milieukundige winst                | 28 |

### **HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN**

29

|       |                             |    |
|-------|-----------------------------|----|
| 5.1   | Inleiding                   | 29 |
| 5.2   | Bodemonderzoek              | 29 |
| 5.2.1 | Vooronderzoek en strategie  | 29 |
| 5.2.2 | Grond                       | 29 |
| 5.2.3 | Grondwater                  | 29 |
| 5.2.4 | Conclusies en aanbevelingen | 29 |
| 5.3   | Wegverkeerslawaaai          | 30 |
| 5.4   | Luchtkwaliteit              | 30 |
| 5.5   | Externe veiligheid          | 30 |

|                                    |                                          |    |
|------------------------------------|------------------------------------------|----|
| 5.6                                | Geurberekening                           | 30 |
| 5.6.1                              | Inleiding                                | 30 |
| 5.6.2                              | Toetsingskader en beleid                 | 30 |
| 5.6.3                              | Wettelijk kader                          | 30 |
| 5.6.4                              | Gemeentelijke verordening                | 31 |
| 5.6.5                              | Conclusie                                | 31 |
| 5.7                                | Waterhuishouding en watertoets           | 31 |
| 5.7.1                              | Locatiegegevens                          | 31 |
| 5.7.2                              | Bodemopbouw                              | 31 |
| 5.7.3                              | (Geo-) hydrologie                        | 31 |
| 5.7.4                              | Waterstromen huidige situatie            | 32 |
| 5.7.5                              | Voomemens                                | 32 |
| 5.7.6                              | Uitgangspunten watertoets                | 32 |
| 5.7.7                              | Waterneutraal inrichten                  | 33 |
| 5.7.8                              | Oplossingsrichting                       | 33 |
| 5.8                                | Archeologie en cultuurhistorie           | 34 |
| 5.8.1                              | Onderzoekskader en doel                  | 34 |
| 5.8.2                              | Ligging en huidige situatie plangebied   | 34 |
| 5.8.3                              | Historische ontwikkeling en verstoringen | 34 |
| 5.8.4                              | Samenvatting                             | 35 |
| 5.8.5                              | Aanbeveling                              | 36 |
| 5.8.6                              | Selectiebesluit gemeente Wijchen         | 36 |
| 5.8.7                              | Cultuurhistorie                          | 37 |
| 5.9                                | Bedrijven                                | 37 |
| 5.10                               | Flora en fauna                           | 37 |
| 5.10.1                             | Inleiding                                | 37 |
| 5.10.2                             | Methode / doel                           | 37 |
| 5.10.3                             | Flora en faunawet                        | 37 |
| 5.10.4                             | Toetsing aan de EHS                      | 37 |
| 5.10.5                             | Conclusie en aanbevelingen               | 37 |
| 5.11                               | Planschaderisicoanalyse                  | 38 |
| 5.11.1                             | Algemeen                                 | 38 |
| 5.12                               | Financieel economische haalbaarheid      | 38 |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                 | <b>TOELICHTING REGELS</b>                | 39 |
| 6.1                                | Algemeen                                 | 39 |
| 6.2                                | Regels                                   | 39 |
| 6.3                                | Algemene regels                          | 39 |
| 6.4                                | Overgangsregels en slotregel             | 39 |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                 | <b>VOOROVERLEG EN TER INZAGE LEGGING</b> | 41 |
| 7.1                                | Planontwikkelingsfase                    | 41 |
| 7.2                                | Vooroverleg                              | 41 |
| 7.3                                | Ontwerpbestemmingsplan                   | 41 |
| 7.3                                | Vaststelling                             | 41 |
| <b>BIJLAGEN</b>                    |                                          |    |
| Bijlage 1: bodemonderzoek          |                                          |    |
| Bijlage 2: geuronderzoek           |                                          |    |
| Bijlage 3: watertoets              |                                          |    |
| Bijlage 4: archeologisch onderzoek |                                          |    |
| Bijlage 5: ecologische quickscan   |                                          |    |

## HOOFDSTUK 1. INLEIDING

### 1.1 Inleiding

Op de locatie Aaldert no. 07, in het buitengebied nabij Bergharen, is een intensieve veehouderij gelegen welke binnenkort beëindigd zal gaan worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de beëindiging en sanering van het agrarisch (varkens-) bedrijf. Ter compensatie van deze sanering wordt met de bouw van een tweetal woningen, in het landschap passende, toegestaan. Bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en de voormalige agrarische bedrijfskavel wordt herbestemd en heringericht met de functie wonen.

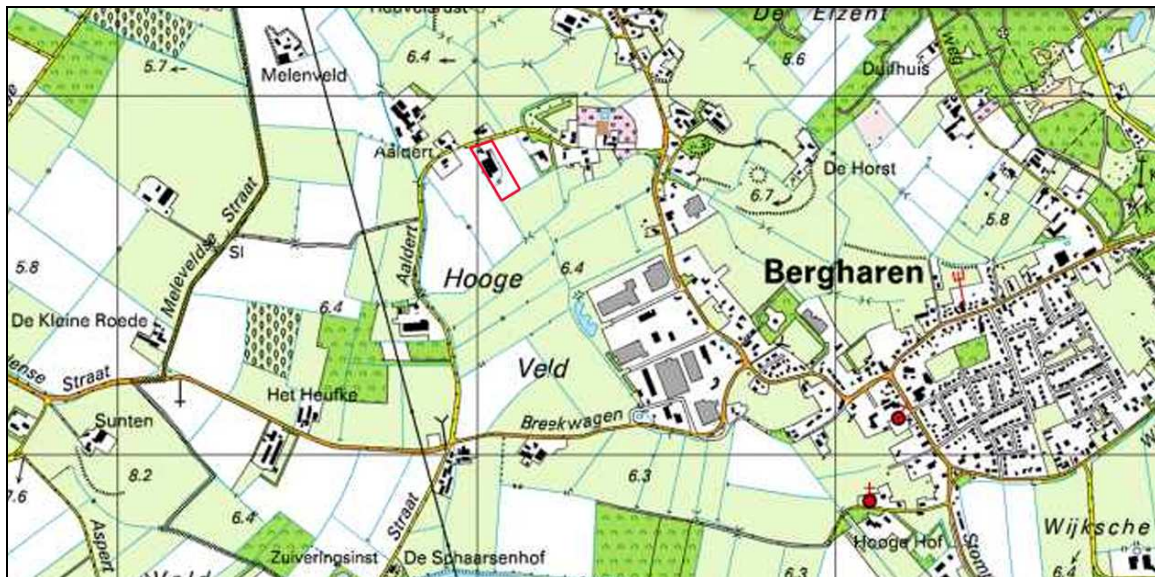
### 1.2 Aanleiding herziening

Het agrarisch bedrijf aan de Aaldert in het buitengebied van de gemeente Wijchen, wil haar activiteiten op de locatie beëindigen en op de gronden een tweetal woningen oprichten. Hiervoor is een herziening van het vastgestelde bestemmingsplan noodzakelijk.

De herontwikkeling past niet binnen de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan buitengebied. De gemeente is van mening dat deze locatieontwikkeling bijdraagt aan het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden voor dit ecologisch- en landschappelijk waardevolle gebied. Daarom is de gemeente bereidt aan de herziening van het vigerende bestemmingsplan mee te werken.

Het onderhavige initiatief is in beginsel getoetst aan de bestaande wet- en regelgeving en op basis daarvan acht de gemeente een planherziening mogelijk. Voorliggende toelichting bevat een planologische en ruimtelijke motivatie en toetsing van het initiatief. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige vigerende agrarische bedrijfsbestemming opgeheven in ruil voor de woonbestemming voor een 2-tal nieuwe woningen met aan- en bijgebouwen en een op de omgevingsnatuur ingericht erf. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouw wordt eveneens in een woonbestemming opgenomen.

In totaal wordt er ca.1600 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en ca 300 m<sup>2</sup> aan bebouwing terug gebouwd. Dit betekent een lokale vermindering van bebouwing met ca. 70%. Naast de functie- en bestemmingsverandering van het bouwvlak (intensieve veehouderij) naar de functie wonen wordt ook natuur, in de vorm van een waterpoel aan de zuidzijde van het perceel, toegevoegd.



**Topografische kaart: de locatie aan de Aaldert ten noordwesten van de kom van Bergharen**

### 1.3. Doel van het plan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel 3 (2+1) bestemmingsvlakken voor vrijstaande woningen juridisch/planologisch mogelijk te maken. Ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg noodzakelijk. De resultaten van het overleg zullen verwerkt worden in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd, waarna, na de verwerking van eventuele zienswijzen, het vast te stellen bestemmingsplan wordt opgesteld. Na vaststelling volgt een beroepsperiode. Na het afronden van de beroepsperiode en afhandeling van eventueel binnengekomen beroep, treedt het bestemmingsplan in werking. Hierna kan een omgevingsvergunning (WABO) worden afgegeven.

#### 1.4 Plangebied

Het onderhavige plangebied waar de herziening betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wijchen en is als agrarisch bouwkavel voor intensieve veehouderij bestemd. Binnen de plangrenzen zullen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwingen worden gesloopt. De agrarische bedrijfswoning met het bijbehorende bijgebouw zal worden ingepast.

#### 1.5 Leeswijzer

In de toelichting komen de volgende planologische relevante aspecten aan bod:

1. De inleiding, aanleiding, en het doel van het plan;
2. Een beschrijving bestaande situatie; Er is gebruik gemaakt van de rapportage van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap;
3. Het relevante beleid;
4. Een planbeschrijving;
5. De uitvoerbaarheidsaspecten: verschillende milieufactetten, waaronder geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, bodem en milieuzonering bedrijven, waterhuishouding en waterparagraaf; archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, financieel economische haalbaarheid;
6. De juridische toelichting op de regels;
7. inspraak en overleg.

Aansluitend op de toelichting zijn de van toepassing zijnde regels en een verbeelding opgenomen.

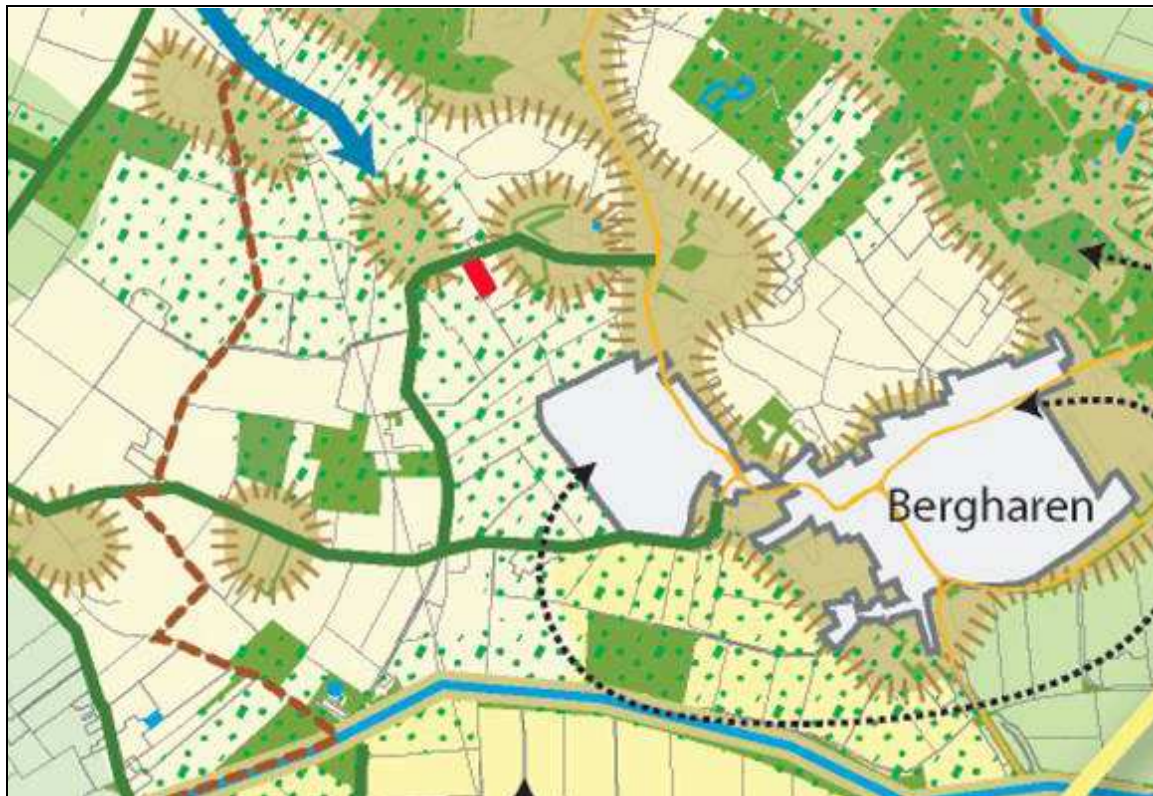
## HOOFDSTUK 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 De ruimtelijke omgeving

De gemeente Wijchen ligt op de overgang van het verstedelijkt gebied rondom Nijmegen naar het meer landelijke gebied van Maas en Waal. Wijchen maakt landschappelijk gezien deel uit van het rivierengebied. Het onderhavig perceel bevindt zich in de gemeente Wijchen, ten noordwesten van de kern Bergharen.

In de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving van de kern Bergharen nemen rivierduinen, met aanzienlijke hoogteverschillen een belangrijke plaats in. Deze rivierduinen zijn ontstaan doordat de Maas zich gedurende de laatste ijstijd verlegde.

Hierdoor kwam het door de Maas meegevoerde zand droog te liggen en werd het opgewaaid tot rivier- en stuifduin. De rivierduinen bestaan hoofdzakelijk uit kalkloze zandgronden en zijn grotendeels bebost, afgewisseld met graslanden, vennen, heiderestanten en houtwallen.



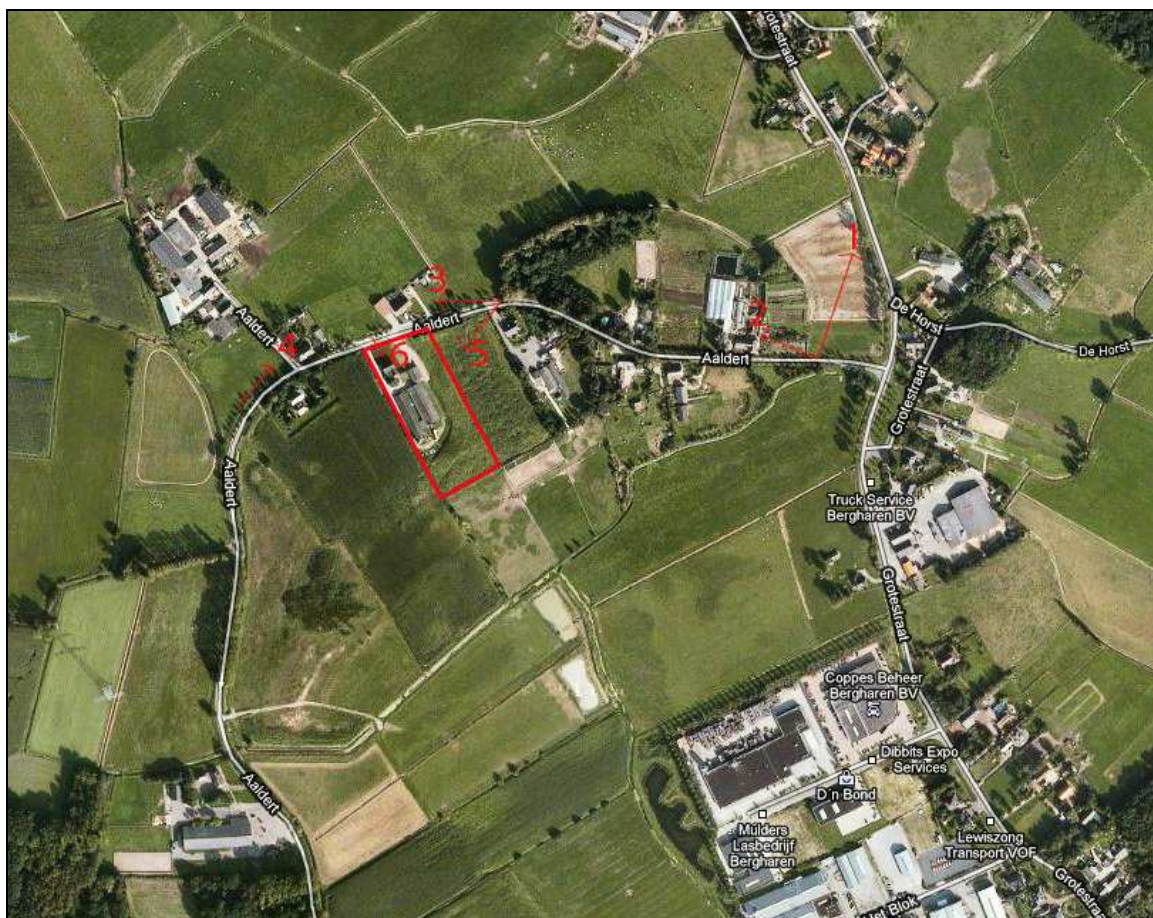
**ligging van de locatie in het rivierduinengebied met open vlaktes en donken**

Landschappelijk kenmerkt de ruimtelijke omgeving van de locatie aan de Aaldert zich door de ligging in een rivierduinengebied, vlaktes- en donken gebied. Het gebied is reliëfrijk en kleinschalig. De stuifduinen zijn veelal bebost of ze worden bewoond. Dorpskernen, bebouwingslinten en boerderijen bevinden zich van oorsprong op de hogere delen. De hogere delen werden als natuurlijke vestigingsplaats gekozen vanwege het overstromingsgevaar van de nabijgelegen rivieren. Het gebied is dan ook al lang in agrarisch gebruik vanwege de mogelijkheid tot veilig wonen en de vruchtbare gronden. De omgeving van Aaldert is al langere tijd bewoond geweest. De planlocatie is zelf geen oude bewoningslocatie en ligt nu in het lager gelegen deel tussen twee donken. De ruimtelijke omgeving is een afwisselend gebied met een historisch karakter door de nog aanwezige oude boerderijen en lanen. Het verschil tussen de duinen, donken en de tussenliggende lager gelegen gronden zijn vervaagd maar het gebied is wel duidelijk topografisch anders dan de omliggende vlakke en open komgebieden richting de grote rivieren.

Het rivierduinengebied in de omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door bochtige wegen met beplanting die de natuurlijke hoogten volgen. Langs de Aaldert staan grotendeels eiken maar niet ter hoogte van de Aaldert 7. De kavelstructuur in de ruimtelijke omgeving vormt een onregelmatige blokverkeuring.



**Kadastrale situatie: Gemeente Wijchen, Bergharen. Sectie G no. 119**



**De wijdere omgeving van Aaldert met fotonummering**

De rivierduinen vertegenwoordigen lokaal een hoge natuurwaarden. Delen zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en er zal een ecologische verbingszone worden aangelegd tussen de verschillende duingebieden van Heumen naar Horssen. Fauna-richtsoorten zijn de Das in de hogere gebieden en de Kamsalamander in de lagere gebieden. De Aaldert 7 grenst aan deze Ecologische VerbindingsZone (EVZ).

## 2.2 De directe omgeving



**foto 1**



**foto 2**



**foto 3**



**foto 4**

### 2.2.1 Het bedrijfserf

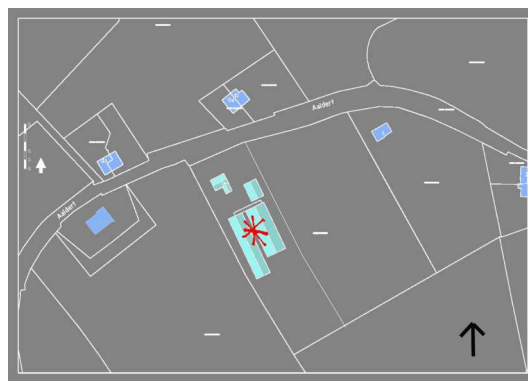
Het bedrijfserf ligt aan de zuidkant van Aaldert. Het is een relatief jong erf dat nog niet op de kaarten van 1900 en 1930 is terug te vinden. Het woonhuis staat aan de weg op een kleine verhoging. De twee varkensschuren achter de woning staan in het verlengde van het huis en strekken zich naar achteren uit. Het is een functioneel erf met weinig beplanting. Aan de westkant wordt het erf begrenst door een sloot. Hier staan enkele geknotte populieren langs. De ecologische verbindingszone is aan deze zijde geprojecteerd. De tuin van het huis bestaat voornamelijk uit een gazon omzoomt met een beukenhaag. Aan de westkant van de voortuin zijn enkele eiken aangeplant. Het erf wordt ontsloten aan de oostzijde en is verhard met betonplaten tot halverwege de schuren en gaat daarna over in een bereidbaar achterpad. Er kan helemaal achter langs de schuren worden gereden via het zandpad. De tweede inrit bevindt zich aan de westkant is onverhard, en loopt eveneens door tot achter de schuren. Deze oprit geeft toegang tot een garage die voor de twee varkensschuren staat.



**foto 5**



**foto 6**



**ligging van de varkenshouderij aan Aaldert**

### 2.2.2 De bebouwing

Het woonhuis en schuren stammen waarschijnlijk uit de jaren 70. Het is een eenvoudige woning, een laag met kap met een uitbouw naar achteren. De nokrichting loopt parallel aan de weg. De varkensschuren en de garage staan met de nokrichting dwars op de hoofdweg.

## **HOOFDSTUK 3. BELEID**

### **3.1 Algemeen**

In dit hoofdstuk wordt primair het voor de locatie relevante Rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid nader aangegeven. Op Europees niveau zijn de vogel- en habitatrichtlijn op hoofdlijnen vastgelegd met als doel deze op landelijk niveau in wettelijke kaders door te vertalen. In het hoofdstuk Uitvoerbaarheidsaspecten in paragraaf ecologische aspecten van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Overige internationale richtlijnen en afspraken, zoals op gebied van duurzaam waterbeheer en bescherming van archeologie, komen in voorliggende planontwikkeling eveneens in het hoofdstuk uitvoerbaarheidsaspecten aan de orde.

### **3.2 Rijksbeleid**

Op Rijksniveau worden geen rechtstreekse aanbevelingen voor functieverandering van agrarische bedrijfsgebouwen naar de voorgenomen vorm van wonen en voor de sloop en herbouw geformuleerd.

Wel wordt in het algemeen een aantal beleidsuitgangspunten op het gebied van bijvoorbeeld terugdringen van de milieubelasting, versterken van natuur en landschap, behoud van cultuurhistorische waarden en behoud van een vitaal platteland aangegeven. De op rijksniveau verankerde watertoets maakt deel uit van de motiveringen van dit plan. Het daarmee samenhangend beleid, onderzoek en maatregelen zijn in een aparte waterparagraaf in het hoofdstuk uitvoerbaarheidsaspecten beschreven.

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

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze SVIR vervangt onder andere de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit en bouwt daarop soms voort en zet in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland.

Relevant en in relatie tot voorliggend initiatief, bevat de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte de volgende hoofddoelstellingen: een vitaal platteland; bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land, waarborging van waardevolle groengebieden (versterken natuur, landschap en culturele waarden). In de nota is aangegeven dat 'de toenemende ruimtelijke verschillen vragen om woon- en werklocaties in steden en dorpen die aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en die goed bereikbaar zijn, waarbij locaties voor transformatie en herstructurering zo veel mogelijk worden benut'.

### **3.3 Provinciaal beleid, structuurvisie**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland uit 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken. Voor de uitwerking van de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen voor nieuw beleid geformuleerd. Daarin zijn een aantal beleidslijnen opgenomen, die in de provinciale structuurvisie zijn doorvertaald.

Zo is vastgesteld dat de mogelijkheden om op basis van het voortbrengend vermogen van landbouwgrond het landelijk gebied in sociaaleconomische zin een eigen signatuur en de ruimtelijke structuurkenmerken te laten dragen, nemen af. Er is behoefte aan nieuwe dragers in economische zin ten behoeve van de leefbaarheid van het landelijk gebied. Daarbij wil het provinciebestuur, sterker dan in de eerdere streekplannen, een impuls geven aan de vitaliteit van het landelijk gebied met niet-agrarische werkfuncties, recreatie en wonen.

Ook wordt vastgesteld dat de sociaal-culturele relaties tussen "stad" en "land" al jaren geïntensiveerd zijn. Ruimtelijk vraagt dat om een andere verdeling van functies in stad en land die de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het platteland kan bevorderen. Stad en land worden niet meer als tegenhangers opgevat, maar vormen samen één geheel. Het zoeken van de balans in de mate van bundeling en de bijdrage van nieuwe functies aan de vitaliteit van het landelijk gebied is aan de orde in deze structuurvisie. Het dynamisch landelijk gebied staat in het teken van "vitaal platteland". Hierbij dient een goede balans te worden gevonden voor verbrede plattelandsontwikkeling met nieuwe economische dragers in kleinere kernen en in het landelijk gebied.

Uitwerking is gewenst van allocaties voor functies als waterberging, ecologische verbindingen en nieuwe natuur maar ook uitbreiding van wonen en werken, ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie en "behoud door ontwikkeling".

Ook stelt het provinciebestuur vast dat er een aanzienlijke behoefte aan 'dorps' en aan 'landelijk wonen' is. De opgave is om dit te begeleiden zonder een wezenlijke aantasting op het buitengebied te plegen. Transformaties en inbreidingen in bestaand bebouwd gebied van dorpen kan hier in aanbijdragen. Het grote aantal vrijgekomen en vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied kan een belangrijke rol vervullen in het onderbrengen van de behoefte aan landelijk wonen. De structuurvisie bevat een uitgebreide beleidslijn voor functieveranderingen in het landelijk gebied, ook specifiek gericht naar omvorming van agrarische bedrijven naar wonen. De planlocatie is aan bovenstaande beleidslijn getoetst en hieronder uitgewerkt.

### 3.3.1 Algemene provinciale voorwaarden

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden onderstaande algemene voorwaarden; direct onder de voorwaardenregel wordt, in cursief weergegeven, aangaande de locatie gereageerd:

1- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.

: *Aldert no.07 is legaal bestemd;*

2- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.

: *De nieuwe bouwvlakken Aldert 07 i.c. de bouwvlakken voor de bouw van woningen en bijgebouwen, wordt aanzienlijk verkleind en deels omgezet naar een groenbestemming;*

3- Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

: *Het initiatief is getoetst aan milieuvergunningen en meldingen in het kader van AmvB's. Tevens heeft een toets plaatsgevonden aan het vigerende bestemmingsplan. Hieruit is gebleken dat agrarische bedrijven in de omgeving niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en mogelijke reële ontwikkeling;*

4- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakers-beginsel van toepassing.

: *Door het initiatief ontstaat een gewijzigd verkeerspatroon, waarvan het effect ten opzichte van de bestaande stromen als nihil wordt aangemerkt. In de bestaande situatie zijn er geen capaciteitsproblemen op de omliggende wegen. De afname van vrachtverkeer en tractorbewegingen kan zelfs als positief worden aangemerkt. Er wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.*

5- Met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.

: *Voor het plangebied is een schetsplan uitgewerkt (PM) dat akkoord is bevonden door Welstand. Daarbij is met name getoetst op de aansluiting bij het landschappelijk bebouwingsbeeld van omliggende bebouwing en het te handhaven hoofdgebouw (woning) binnen het plangebied. Inmiddels heeft welstand het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwplan positief beoordeeld;*

6- De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt met uitzondering van de bedrijfswoning en het bijbehorende bijgebouw.

: *De bedrijfswoning met bijgebouw blijft behouden; de overige bedrijfsgebouwen zijn niet karakteristiek en worden gesloopt;*

7- Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen. Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte. Overigens geldt dit beleid niet alleen voor hergebruik, maar ook voor vervangende nieuwbouw.

: *Het initiatief voldoet aan deze eis waarbij, na het amoveren van de bedrijfsgebouwen, twee (vervangende-) vrijstaande woningen worden gerealiseerd.*

8- Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende

nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

*: Aangezien hergebruik van bestaande gebouwen – behoudens de bestaande woning - niet mogelijk is en daarvoor ook niet geschikt te maken zijn, is voor de beleidsmogelijkheid van*

*nieuwbouw gekozen, waarbij het oppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan 60% van de bestaande bedrijfsbebouwing. In overleg met de gemeente bepaald dat het nu voorliggende model met twee nieuwe vrijstaande woningen, leidt tot een ensemble van bebouwing.*

9- Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden van § 2.3.3. Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'- regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

*: In voorliggende situatie is sprake van volledige bedrijfsbeëindiging.*

### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1 Regionaal Structuurplan 2005-2020

Het Regionaal structuurplan 2005 – 2010 wordt aangemerkt als provinciale Structuurvisie.

In het regionaal plan heeft de Stadsregio Arnhem Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities voor de ontwikkeling van de regio vastgelegd. Het plan kenmerkt zich door een uitvoeringsgericht aanpak; ontwikkelingsplanologie genoemd.

#### 3.4.2 Notitie functieverandering in het buitengebied

De notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De gemeente Wijchen is gelegen binnen de Stadsregio. De mogelijkheden voor functieverandering zijn in de notitie gekoppeld aan de aanwezige gebiedstypen. Aan de hand van de gebiedstypering kan worden beoordeeld of een concreet initiatief voldoet aan de eis van kwaliteitsverbetering. De onderscheiden gebiedstypen sluiten aan bij het streekplan en het Regionaal Plan voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen.

Het regionale beleid maakt het, in aanvulling op de regeling uit het streekplan, binnen alle gebiedstypen mogelijk om bij sloop van alle vrijgekomen bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Dit vanwege de nabijheid van stedelijk gebied waar de vraag naar vrijstaande woningen in het buitengebied groot is. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen.

Als van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt moet aandacht besteedt worden aan een proportionele invulling van de verevening. Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Met de verevening dient een bijdrage te worden geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- De beeldkwaliteit van de bebouwing;
- Het in stand houden van karakteristieke of monumentale bebouwing en daarmee bijdragen aan de belevingswaarde van het buitengebied;
- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit bv landschappelijke inpassing;
- De kwaliteit van publieke voorzieningen;
- Leefbaarheid van het platteland bv door beëindiging van een solitair gelegen milieuhinderlijk bedrijf.

#### 3.4.3 (Inter-) Gemeentelijke beleidsnotitie wonen en werken

In samenwerking met de gemeenten West Maas en Waal, Druten en Beuningen heeft gemeente Wijchen de beleidsnota 'wonen en werken in het buitengebied' opgesteld. In deze nota wordt onder andere het beleid ten aanzien van nieuwbouw van woningen na sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen vastgelegd.

Hierin wordt de bouw van een extra woning toe gestaan, wanneer alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een minimum van 750 m<sup>2</sup>, worden gesloopt. Nieuwbouw heeft de

voorkeur boven transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar woning, aangezien bedrijfsgebouwen veelal vanwege bouwstijl ongeschikt en onaantrekkelijk zijn om te bewonen. De regeling voorziet in de bouw van één extra woning wanneer alle bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en het oppervlak van de gesloopte gebouwen tussen de 750 m<sup>2</sup> en 1500 m<sup>2</sup> ligt. Wanneer het oppervlak groter is dan 1500 m<sup>2</sup> is dan mogen ter compensatie twee woningen gebouwd worden. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

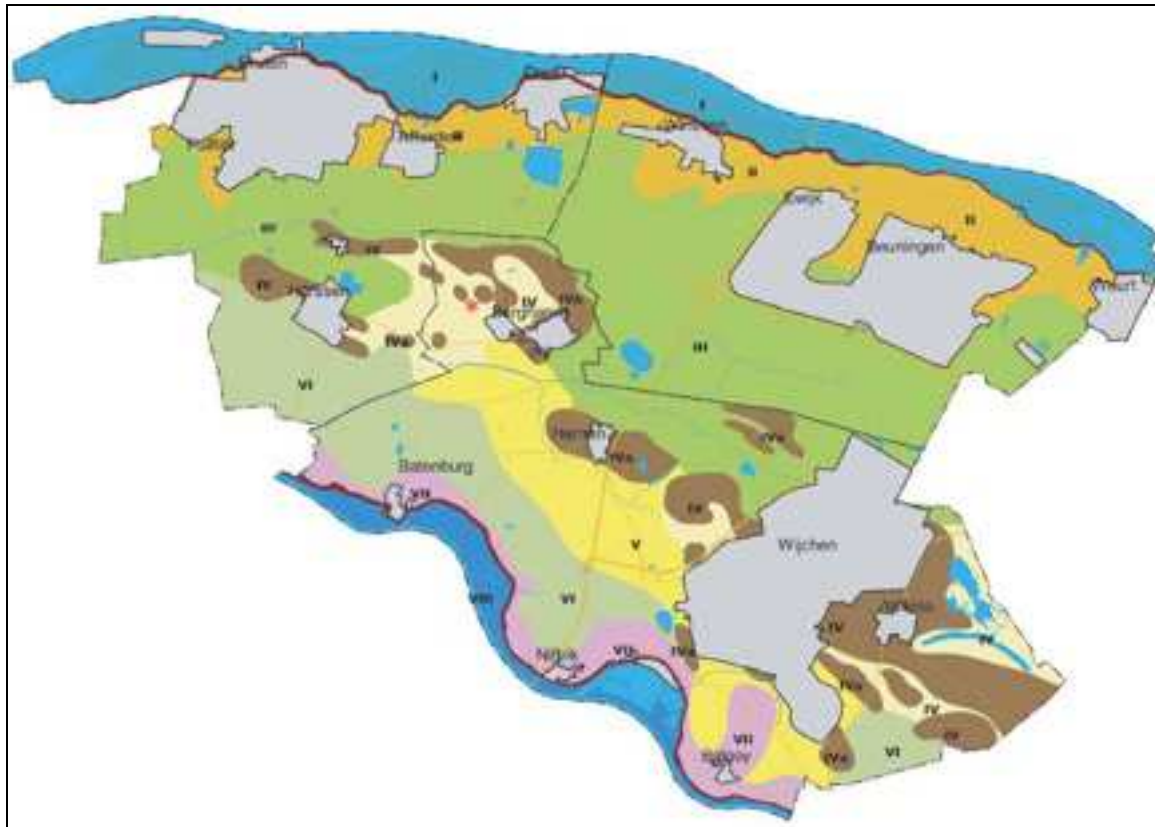
- Alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, m.u.v. monumentale/ karakteristieke/ cultuurhistorische waardevolle panden;
- De nieuwbouw mag plaatsvinden op grond in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de nieuwbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw.

Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit ongewenst is, kan een andere locatie op gronden in eigendom van de initiatiefnemer binnen, dan wel buiten het bouwvlak, worden benut;

- Toegestaan zijn woningen van maximaal 800 m<sup>3</sup> met een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup>;
- Een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

### 3.4.4 Landschapontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben in 2006 door DLV, Brons & Partners, gezamenlijk een landschapontwikkelingsplan (LOP) op laten stellen. Het plan, 'landschap in beweging', geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar.



**Landschapstypen uit LOP: met ligging \* locatie**

**(Bron: LOP 2006, DLV, Brons & Partners)**

Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen. Het LOP geeft vanuit landschappelijk oogpunt aan welke functies in de deelgebieden gewenst zijn. Voor nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen geeft het LOP de landschappelijke randvoorwaarden aan. Het vormt een beleidskader om de bestaande waarden te behouden en daarnaast dient het plan als toetsingskader voor ontwikkelingen in het landschap.

Zowel de natuurlijke omstandigheden als de mens hebben in de loop van de geschiedenis bijgedragen aan de vorming van het rivierenlandschap met de kenmerkende uiterwaarden, oeverwallen en kommen tussen de Waal en de Maas. Bijzonder in het gebied is het voorkomen van de stuifduinen en oude oeverwallen.

Op basis van samenhangende kenmerken zijn een achttal landschapstypen benoemd, waarvan een zestal ook daadwerkelijk binnen de gemeente Wijchen zijn gelegen, ieder met hun specifieke karakteristiek.

### 3.4.5 Notitie functieverandering buitengebied

De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft aanvullend regionaal beleid geformuleerd om meer ontwikkelingsruimte te bieden aan vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties. Het beleid voor dergelijke functieveranderingen is daarnaast helder als het gaat om het versterken van gebiedsspecifieke kwaliteiten, verevening en realisatie van robuuste groenstructuren. Kwalitatief en kwantitatief is bepaald dat naast hergebruik ook sloop mogelijk is en herbouw van bebouwing, waarbij 2 woongebouwen worden gerealiseerd waarin meerdere woningen kunnen worden ondergebracht.

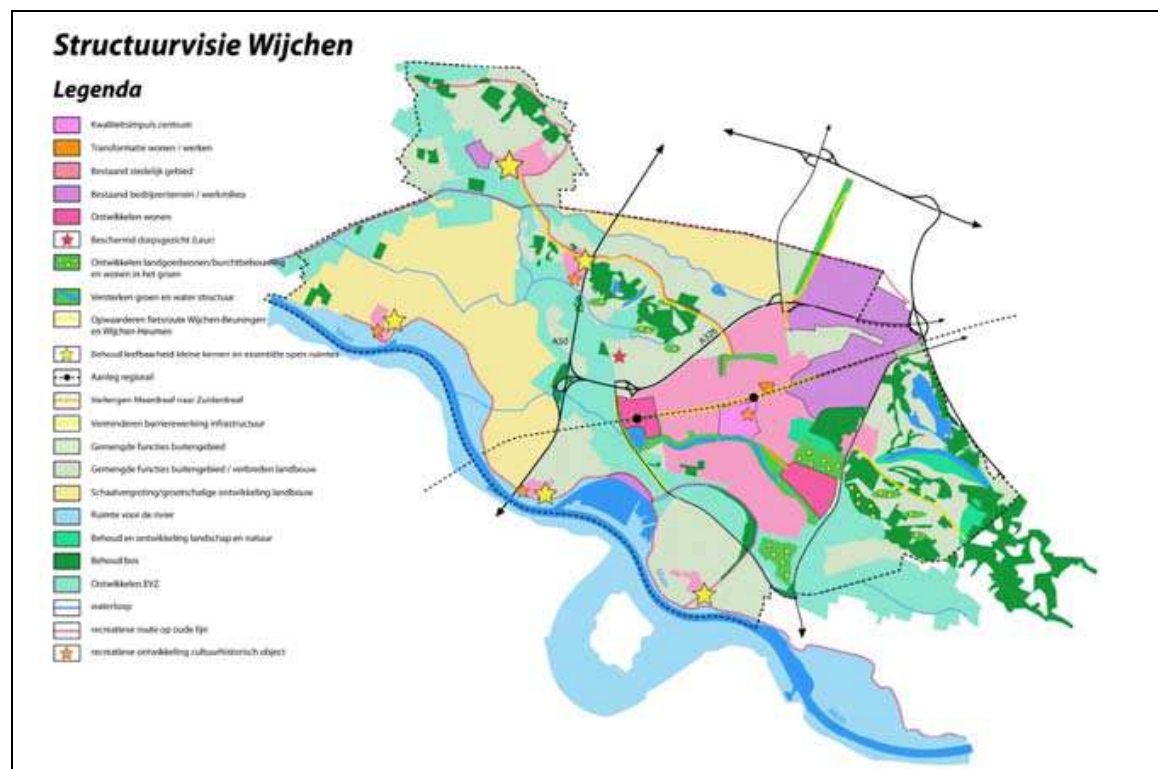
## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Structuurvisie Wijchen

De gemeentelijke structuurvisie is op 29 mei 2009 vastgesteld en betreft een doorvertaling van de acht strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025, zoals in 2007 is vastgesteld.

De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen. De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

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



**Uitsnede structuurvisie Wijchen**

(Bron: structuurvisie Wijchen, 2009; Royal Haskoning)

De visie is voorzien van een projectenlijst waarin alle grotere ruimtelijke ontwikkelingen zijn benoemd en wordt aangegeven op welke wijze de financiering van het project is voorzien.

### 3.5.2 Beleidsnotitie schuilstallen en aanvulling voor hooischelven

Op 28 februari 2008 heeft de raad van de gemeente Wijchen de beleidsnotitie schuilstallen vastgesteld. Deze beleidsnotitie geldt als beleidskader voor het al dan niet toestaan van schuilstallen. Naast de mogelijkheid voor een schuin afgedekte schuilstal wordt eveneens de mogelijkheid geboden om een schuilstal in de vorm van een hooischelf/hooimijt op te richten. Een hooischelf bestaat feitelijk uit twee delen, te weten een overdekte en geheel door wanden omsloten onderbouw met daarop een losse, langs een aantal geleiders, in hoogte beweegbare kap. De onderbouw kan als schuilstal gebruikt worden en de ruimte onder de losse kap als opslag voor hooi. Ten behoeve van het voorkomen van excessen en het waarborgen van het authentieke karakter en verschijningsvorm gelden diverse maatvoeringseisen en voorwaarden, waaronder:

- Het gaat om huisvesting van hobbydieren van een particulier. Dat wil zeggen het dusdanig houden van dieren dat er geen sprake is van bedrijfsmatige activiteiten, in een niet bedrijfsmatige context

- Er dient sprake te zijn van aantoonbare noodzakelijkheid en doelmatigheid van een schuilstal in het kader van dierenwelzijn.

Schuilstallen mogen enkel worden opgericht op percelen met de bestemming agrarische gebied, niet zijnde open gebied, waarbij sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing. Schuilstallen dienen aan de randen van het perceel te worden gepositioneerd of in de hoek van een perceel bij voorkeur aansluitend bij bestaande opstanden.

- Vestiging van schuilstallen in het open gebied is enkel toegestaan als hierdoor de karakteristieke openheid niet in het geding komt. Denk hierbij aan afstand tot bestaande agrarische bedrijven, landschappelijke inpassing, reeds vergunde schuilstallen in de nabijheid. (het nee, tenzij principe)

- Het dient te gaan om solitair gelegen weilanden. Indien een weiland aansluit op het huisperceel van de aanvrager, dient de schuilgelegenheid binnen het bouwperceel en binnen de vigerende bebouwingsvoorschriften te worden gerealiseerd

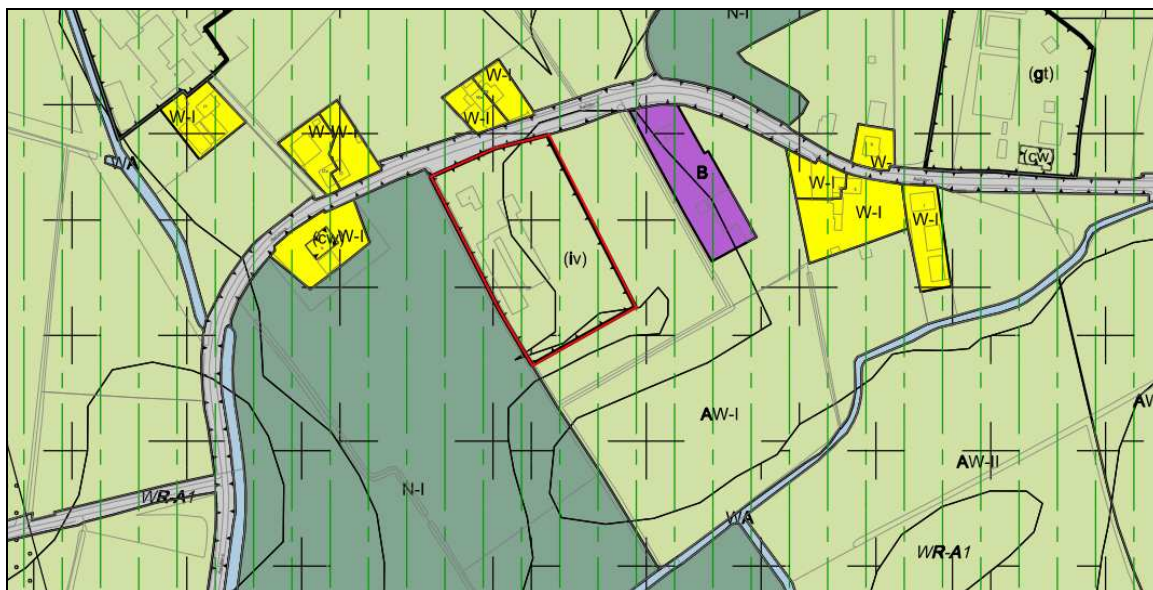
- Toegestaan is een maximale oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> waarbij in geval van hooischelven de footprint vierkant dient te zijn.

### 3.5.3 Bestemmingsplan Buitengebied Wijchen

De gemeente Wijchen heeft voor haar buitengebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld en heeft dit plan inmiddels op 9 juni jl. vastgesteld. Het vorige bestemmingsplan voor het buitengebied dateert uit 1998 en sloot in veel situaties niet meer aan op de feitelijke situatie en het huidige beleid. In het nu geldende plan heeft de bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap een grotere prioriteit gekregen. Daarnaast is door ontwikkelingen in de landbouw het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied de laatste jaren sterk afgenomen wat gepaard is gegaan met het vrijkomen van veel voormalige agrarische bebouwing. De ruimtebehoefte van de overblijvende bedrijven is daarnaast steeds verder toegenomen. Alle vrijstelling- en wijzigingsprocedures die de afgelopen tien jaar zijn doorlopen, krijgen zo een plek in het nieuwe plan. Maar ook nieuwe trends zoals huisvesting van seizoensarbeiders, verbreding van de landbouw, de behoefte aan ruimere bouwmogelijkheden en het opwekken van duurzame energie worden in het plan meegenomen. De hoofdopzet van het plan is echter gebaseerd op bestaande rechten. Grote ontwikkelingen of ontwikkelingen die specifiek maatwerk of bijvoorbeeld een milieutechnische onderbouwing vereisen, zijn niet meegenomen in het plan. Het is de bedoeling om bestaande functies voldoende ontwikkelingsruimte te geven binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit landschap, natuur, cultuurhistorie en milieu. Het uiteindelijke doel is om de karakteristieke kwaliteiten van natuur en landschap te behouden én de sociaaleconomische vitaliteit van het buitengebied te versterken.

### 3.5.4 Bestemmingsplan buitengebied ter plaatse van Aaldert 7

De omgeving en het agrarisch bouwvlak van de planlocatie zijn gelegen binnen de begrenzingen van het vigerend bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Wijchen. Het bestemmingsplan is op 09 juni 2011 door de Raad vastgesteld.



**Uitsnede: Vigerend bestemmingsplan buitengebied met ligging 'Agrarisch bouwvlak', (iv)**

De locatie valt onder het bestemmingregime van artikel 4 van dit bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud, herstel en versterking van cultuurhistorie, landschap en natuurwaarden;
- behoud en versterking van recreatief medegebruik.

Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwperceel dat is toegekend aan Aaldert 07 te Bergharen. De bestaande opstallen zijn legaal gebouwd en staan binnen het bouwperceel. Van de wijzigingsbevoegdheid tot het omschakelen van agrarisch gebruik naar woondoeleinden (artikel 4.5.6. Verruimde mogelijkheden woondoeleinden.) kan geen gebruik worden gemaakt, aangezien het benodigde aantal woningen niet wordt toestaan. Inmiddels is op basis van veranderde maatschappelijke inzichten een ontwikkeling als hier bedoeld op basis van het provinciaal- en gemeentelijk beleid mogelijk. De gemeente staat dan ook in beginsel positief tegenover een bestemmingsplanherziening voor onderhavig plangebied.

### 3.5.5 Beleid wonen en werken in het buitengebied

De gemeente Wijchen heeft in haar beleidsnotitie Wonen en Werken in het buitengebied, de uitgangspunten van het regionale beleid voor functieverandering nader uitgewerkt. Daarmee streeft de gemeente naar een (kapitaal-) krachtige plattelandseconomie waardoor een financieel fundament onder behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit wordt gelegd. Ook wenst de gemeente de leefbaarheid te behouden door een gedifferentieerde bevolkingsopbouw. Inzet is versterking van het landschap door o.a. het toestaan van nieuwe woonbebouwing op te saneren voormalige agrarische bedrijfslocaties.

### 3.5.6 Advies van het Gelders Genootschap

Op verzoek van het gemeentebestuur van Wijchen is door het Gelders Genootschap voor de locatie een advies uitgebracht welke als onderlegger voor dit plan fungeert. Dit advies geeft uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ruimtelijk ontwerp van het erf en de bebouwing. In dit advies worden de welstandeisen voor de bebouwing toegespitst op de opgave. Het vormt een kader bij de welstandsadvisering en de vergunningverlening door het gemeentebestuur. Het advies is opgesteld door de ervenconsulent van het Gelders Genootschap in overleg met de initiatiefnemer en de gemeente Wijchen.

Er wordt ca. 1600 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarmee mag er, als alle bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt, op basis van het vigerend beleid in principe twee extra woningen worden gebouwd.

Belangrijke uitgangspunten vanuit de 'beleidsnota wonen en werken in het buitengebied' zijn:

- Nieuwbouw in (directe-) nabijheid van het al aanwezige hoofdgebouw.
- Zorgvuldige landschappelijk inpassing. Het landschapsonwikkelingsplan (LOP 2006) van de gemeente 'Landschap in Beweging' is daarbij het kader.

### 3.5.7 Gemeentelijk waterbeleid

In november 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een beter duurzaam waterbeheer binnen de gemeente. In het kader van de watertoets c.q. waterparagraaf wordt een praktische vertaling en nadere afweging in de concrete plansituatie gemaakt. Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn:

- veiligheid; waarborgen droge voeten en veiligstellen volksgezondheid;
- waterkwantiteit; bewaren van water en besparen van drinkwater;
- waterkwaliteit; waarborgen van schoon water en waterbodems;
- ruimtelijke functies; afstemmen watersysteem en grondgebruik;
- versterken cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde en communicatie; samenwerken met betrokkenen, zoals waterschap.

Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP, 2006-2010), 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. De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van water op het oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watgangen. Gemeenten zijn op gebied van de waterhuishouding deels verantwoordelijk; de zorgplicht van de gemeente bestaat uit:

- Het inzamelen en transporteren van afvalwater (wet milieubeheer artikel 10.33);
- Het inzamelen en verwerken of transporteren van hemelwater (Waterwet artikel 3.5);
- Het voorkomen of beperken van de nadelige gevolgen van de grondwaterstand (Waterwet artikel 3.6)“

Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

### 3.5.8 Gemeentelijk verkeersbeleid (GVVP)

Op 30 oktober 2008 is het ontwerp 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, deel I' onder het motto 'Kwaliteit in Mobiliteit' vastgesteld. In het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur voor de komende tien jaar (2008 – 2018) vast. Het motto geeft de ambitie van Wijchen weer om economisch, ruimtelijk, sociaal en cultureel te groeien. Het verkeers- en vervoerssysteem levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van die ambitie. Het doel van ons verkeers- en vervoersbeleid is om in de toekomst een doelmatig, veilig en duurzaam en samenhangend verkeers- en vervoerssysteem te realiseren. Een systeem dat noodzakelijk is om de bereikbaarheid te garanderen van Wijchen en haar omringende dorpen/kernen Leur, Hernen, Bergharen, Batenburg, Niftrik, Balgoij, Alverna en Woezik. Het eerste deel van het GVVP is gebaseerd op een gedegen analyse van de huidige situatie en de te verwachten ontwikkelingen. Het is in samenhang met andere beleidsvelden en de grotere gemeentelijke projecten tot stand gekomen. Ook is er intensief gediscussieerd met bevolking, ondernemers en andere belanghebbenden.

### 3.5.9 Kadernota Geluid 2008, weg-en verkeerslawaai

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. Wijchen wenst een hoge geluidskwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. Deze moeten dan wel zorgvuldig worden ingepast, zodat de hoge woon- en leefkwaliteit ook dan gewaarborgd blijft. Door een zorgvuldige inpassing moeten ook nieuwe activiteiten onder voorwaarden kunnen worden toegestaan. Toepassing van een hoger geluidsniveau dan het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden. De gemeente Wijchen heeft ervoor gekozen, vooralsnog geen gebiedsgericht beleid te willen voeren. In principe zou men willen uitgaan van uniforme plandrempel van 48 dB Lden voor wegverkeer-lawaai en 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties. Ten aanzien van wegverkeer wordt bij het treffen van maatregelen de volgorde bron, overdracht, ontvanger in acht genomen.

Ten aanzien van woningbouw zal geluid in de beginfase van de planvorming meegewogen dienen te worden. De Gemeente Wijchen wil bij nieuwe woningbouw de voorkeursgrenswaarde hanteren en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen een hoge woonkwaliteit garanderen. Nieuwe woningen mogen geen belemmering vormen voor bestaande activiteiten zoals bedrijvigheid.

Wijchen wil dus een hoge geluidskwaliteit handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven, maar wel zorgvuldig ingepast, zodat de hoge woon-

en leefkwaliteit ook dan gewaarborgd blijft. Door een zorgvuldige inpassing moeten ook nieuwe activiteiten onder voorwaarden kunnen worden toegestaan. Toepassing van een hoger geluidsniveau dan het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden.

## HOOFDSTUK 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Algemeen

Door het Gelders Genootschap zijn op verzoek van gemeente Wijchen een aantal ontwerprichtingen en uitgangspunten voor de locatie gegeven. Onderstaand zijn de uitgangspunten integraal opgenomen en per aspect; landschap, erf en bebouwing is de uitwerking omschreven.

### 4.2 Hoofdpijnen voor het ontwerp

Op de onderstaande ontwerp hoofdpijnen zal het planvoorstel worden getoetst.

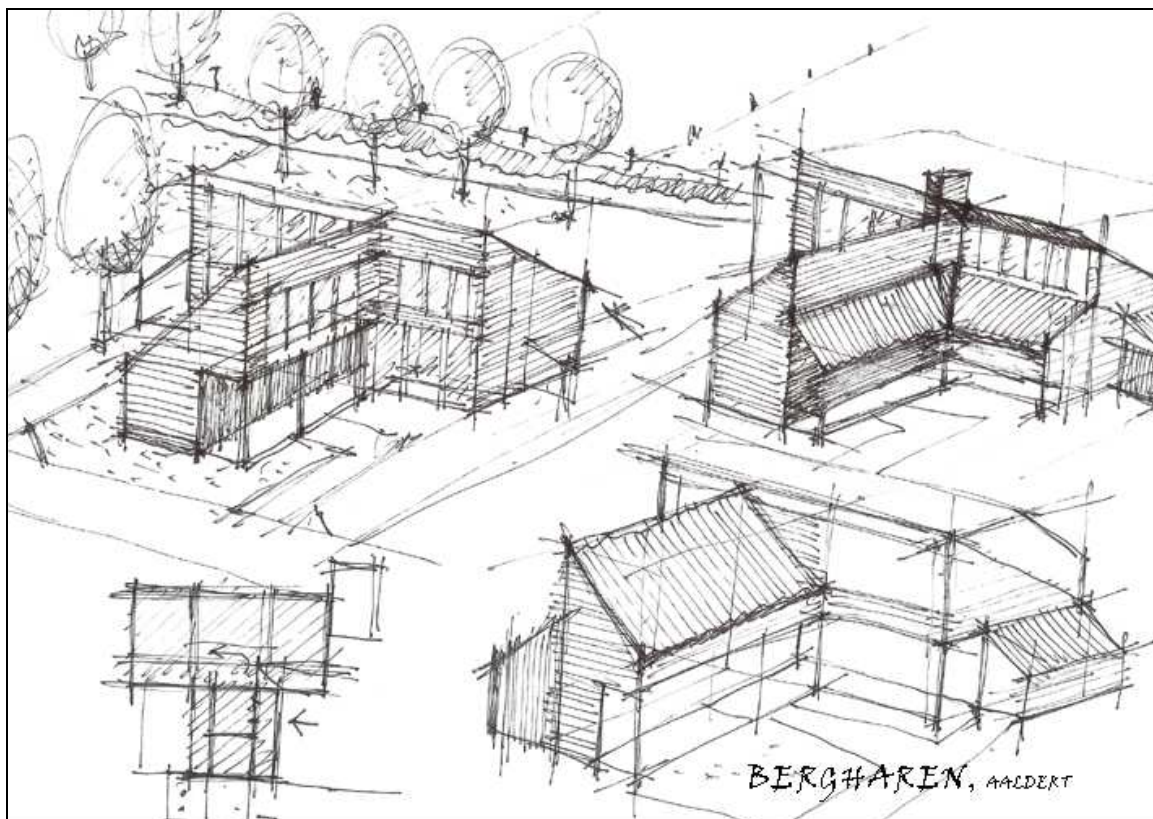
- Laanbeplanting Aaldert doorzetten.
- Erf niet te veel verdichten om verschil met donken te behouden.
- Aansluiten bij ecologische verbindingzone door natuurvriendelijke verbrede (oostelijke-) oever van de bestaande sloot en een nieuw aan te leggen poel aan de zuidzijde van het perceel.
- Compact erf, bestaande en nieuwe woningen vormen één ensemble.
- Één hoofdoprit, de tweede toegang met ontsluiting op eigen terrein informeel ingericht met open bestratingen;
- Geen dominante tuinafscheidingen, gebruik inheemse hagen en bomen.
- Nieuwe woningen qua uitstraling ondergeschikt aan hoofdhuis.
- Eenvoudige hoofdvorm en materiaal en kleurgebruik.

#### 4.2.1 Landschap

De Aaldert 7 ligt, landschappelijk gezien, tussen twee donken in een vlak gelegen gebied. Belangrijk is de locatie min of meer open te houden, meer lucht tussen de bebouwde delen, zodat het onderscheid tussen de donken en duinen en de vlaktes niet verder vervaagt. De ecologische verbindingzone die hier gepland is, vormt een belangrijk uitgangspunt. De fauna-richtsoorten voor dit landschapstype zijn Das en Kamsalamander. De Das wil graag een afwisselend landschap met houtwallen en bosjes. Voor de Kamsalamander moet er voldoende water zijn in de vorm van poelen en natuurvriendelijke oevers. De sloot en de poelen zijn daarom een belangrijk aanknopingspunt voor de inrichting van het erf. Daarnaast is het vanuit landschappelijk oogpunt van de Das gewenst dat de laanbeplanting met eiken ook ter hoogte van de Aaldert 7 ook in zuidelijke richting wordt doorgezet. Aanleg van gesloten houtwallen en/of bosjes is niet gewenst i.v.m. het contrast met de rivierduinen en donken. Wel kan op het erf gewerkt worden met solitaire bomen en groene hagen. Harde en gesloten erfafscheidingen worden niet toegestaan.



Schets: Verkavelingsvoorstel



**Sfeerbeelden landelijke vrijstaande bebouwing**

#### 4.2.2 Erf

Belangrijk uitgangspunt bij functieverandering is dat het nieuwe erf compact is en het landschap wordt versterkt. Voor het nieuwe erf wordt uitgegaan van het bestaande en begrensde erf. De twee nieuwe woningen komen achter de bestaande woning zodat het nieuwe ensemble qua uitstraling één erf blijft. Ze staan niet te ver naar de achterste perceelsgrens om de relatie met het hoofdhuis te behouden. Het nieuwe woonerf zal met 1 inrit ontsloten worden. De bestaande inrit ter hoogte van de bestaande woning blijft behouden. Een tweede (nieuwe-) inrit wordt formeel aangevraagd en ligt ten zuidoosten van de bestaande inrit. Dit niet openbaar pad naar de twee woningen hebben een informele vormgeving en inrichting. De bestaande westelijk gelegen B- watergang, waarvan de helft in eigendom is van het Gelders Landschap, wordt in overleg met het Gelders Landschap aantrekkelijker gemaakt en met natuurvriendelijke oevers afgewerkt. Ook is het mogelijk een poel aan te leggen achter op het perceel. Mettertijd zal in overleg met het Gelders Landschap zal een ontwerp en uitvoeringsplan worden gemaakt. Om privacy te creëren kan gebruik gemaakt worden van solitaire bomen en lage groene hagen. De woningerven hebben nieuwe erfbeplanting. Voor de verdere invulling van de erfbeplanting kan daarbij worden aangesloten waarbij niet te veel verdicht moet worden om het contrast met de donken te bewaren. Daarom worden de vlakten ook zoveel mogelijk met gras ingericht, erfverharding dient tot een minimum te worden beperkt. Opritte en parkeervoorzieningen naar de woningen worden in graskeien uitgevoerd.



**Referentie: open verhardingen**

#### 4.2.3 Bebouwing

De bestaande woning is een bescheiden kleine bedrijfswoning en kan qua volume worden vergroot. De dan ontstane woning vormt dan het hoofdhuis aan de weg. De nieuwe woningen zijn daar qua massa en uitstraling ondergeschikt aan zijn. Dat betekent eenvoudige hoofdvorm met passende materialen en kleurgebruik. De gebouwen staan, qua hoofdrichting, met de nokrichting evenwijdig aan de weg zoals de schuren nu. Om verrommeling, door verschillende verspreidt liggende gebouwtjes, te voorkomen tegen te gaan hebben de nieuwe woningen inpandige berging /garages.

#### 4.2.4 Welstand

Door de gemeente zijn in de Welstandnota criteria voor de overige boerderijen en overige bouwwerken landelijk gebied gesteld. Hieronder is de tabel opgenomen.

|                    |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omgeving           | Geen onderscheid in het zicht / buiten het zicht. Verzorging erf en groene omgeving.                                                                                                               |
| Maat / schaal      | Eenvoudige bouwvormen; geconcentreerde plaatsing bevorderen.                                                                                                                                       |
| Vorm / gebaar      | Eenvoudige hoofdvorm nastreven.<br>Verbroekeling complex vermijden! Gericht op eigen erf! Indien van toepassing: Onderscheid woon- en bedrijfsgebied!                                              |
| Stijl / detail     | Eenvoudige stijl en passende details voor een landelijke omgeving. Wijzigingen en toevoegingen passend bij de eigen bouwperiode!                                                                   |
| Materiaal en kleur | Traditioneel: overwegend natuurlijke materialen en rustige kleuren passend in de landelijke omgeving.<br>Landelijke kleuren: Gevels en daken met onverzadigde tinten en een gemiddelde helderheid. |

**Criteria matrix: Overige boerderijen en overige bouwwerken in het landelijk gebied**

#### 4.2.5 Inrichtingsvoorstel en referenties

Op de bestaande woning met een deel van het vrijstaande bijgebouw na, wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing volledig gesloopt.

Binnen het plangebied ontstaat, op basis van de uitgangspunten, als het ware een driedeling in de langwerpige verkaveling die wordt ingegeven door de bestaande stedenbouwkundige- en

verkavelingstructuur van het plangebied en de directe omgeving. Op hoofdlijnen kan de verkaveling als volgt worden omschreven:

- Aan de straatzijde het verbouwde hoofdhuis in een landelijke verschijningsvorm met bijgebouw gelegen in een open landschappelijke setting met een voor- en achtertuin;

- een 2-tal vrijstaande woningen, op de situatie van de 2 voormalige agrarische schuren, in een schuurachtige landelijke uitstraling;
- een met natuur ingericht gedeelte met poel en laag opgaand groen.

- Het hoofdgebouw

Aan de Aaldert is in de zeventiger jaren een agrarisch bedrijf gebouwd met een kleine bedrijfswoning. Binnen de transformatie van agrarisch naar wonen kan de bestaande woning worden vergroot naar ca. 750 m<sup>3</sup>. De bestaande werktuigenloods, ten zuidoosten van de woning, blijft in beginsel gehandhaafd en wordt mettertijd naar de architectuur van de hoofd woning aangepast. De bestaande woning blijft een zelfde ontsluitingsprincipe en oriëntatie behouden, via de Aaldert. Daarbij zullen ook de berging/garage en twee parkeerplaatsen op eigen perceel worden gerealiseerd.

- 2 vrijstaande woningen

Ter plaatse van de bestaande varkensschuren worden een tweetal woningen gebouwd. De woningen refereren qua hoofdvorm aan agrarische bouwwerken met een lager aangebouwd bijgebouw. De hoofd massa heeft een rechthoekige vorm met een zogenoemd sheddak. De grote dakvlakken zijn beeldbepalend. De hoge kant van het sheddak, ca. 9 meter, is aan de ontsluitingszijde gelegen. De lage zijde is ca. 3,5 meter hoog en ligt aan de westelijke open landschapszijde. Beide hoofdvlakken van de woningen liggen parallel aan de kavelrichting; de aangebouwde bijgebouwen staan haaks daarop. De hoofdentree, garages en bergingen zijn in het lagere aangebouwd bijgebouw ondergebracht. Beide hoofd massa's zijn ten opzichte van de hoofd woning meer sober vormgegeven, met een donkere dakvlakken met houten, stenen en glazen gevelconstructies. Toekomstige partiële uitbreidingen van de woning dienen als een aangebouwd bouwwerk, ondergeschikt aan de hoofdbouw, te worden gesitueerd.

De vorm- en materiaalkeuzes refereren aan agrarische opstallen. De woonbebouwingen dienen te worden omgeven met een landschappelijk ingerichte tuin.

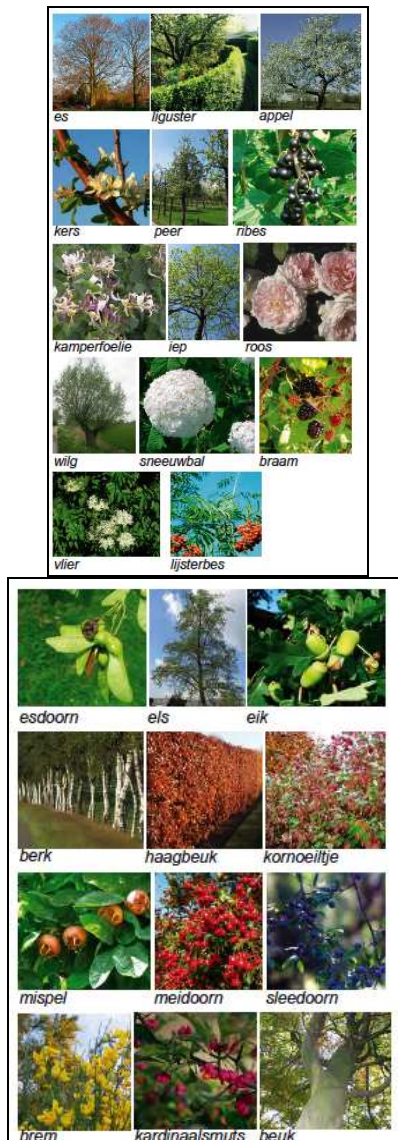




**Afgeleide referenties 'moderne / eigentijdse' landelijke woningen**  
**Sfeerbeelden van moderne architectuur binnen eenvoudige grondvorm.**

- Landschapstuinen

Om het zicht op de omgeving, en omgekeerd, te behouden is het niet gewenst om de bestaande en nieuwe bebouwing ruimtelijk te isoleren. Nabij de woningen zal een landschappelijk ingerichte ruime tuin worden gerealiseerd. Om het open karakter te versterken worden geen losse bijgebouwen op het erf toegestaan; alle directe woonfuncties dienen aaneen te worden gebouwd. Een nadrukkelijk ruimtelijk onderscheid tussen de erven onderling met hoge hagen grote verhardingsoppervlakken en gesloten opgaand groen is dus niet gewenst.



#### Inheemse soorten

##### 4.2.6 Landschappelijke inpassing

Binnen het agrarische landschap maakt de huidige planlocatie deel uit van meerdere verspreid liggende boerderijerven.

Kenmerkend voor cultuurlandschappen is de balans tussen bebouwing en een groene omgeving. Vandaar dat rondom de nieuwe percelen, relatief, open terreinranden worden voorgestaan, waardoor er zicht is van en naar het bebouwde erf en het landschap. De woonerven worden hierdoor deels besloten en deels uitdrukkelijk gericht op het landschap.

In de nieuwe situatie sluit het erf direct aan op de Aaldert en vormt tezamen met de hoofdwoning, de twee nieuwe woningen en de poelen een eenheid in de landschappelijke agrarische omgeving. De woonerven worden door weilanden, sloten met lineaire begroeiingen en akkers omgeven.

Het toegangspad (op eigen terrein) vanaf Aaldert naar de twee woningen is belegd met een open verharding met aan een zijde een brede berm en is gedeeltelijk voorzien van een open laanbeplanting waarbij onder de boomkronen een open doorzicht behouden blijft.

Als belangrijk onderdeel van de planuitwerking wordt aan de zuidzijde een poelenstructuur met water en lage beplantingen aangelegd. Hierdoor ontstaat een ecologisch waardevol gebiedje, die kan dienen als verblijf- en broedplaats, foeragegebied en migratiezone van diverse diersoorten. Het Gelders Landschap is mede eigenaar van de aanliggende B-watergang. Een ontwerp- en uitvoeringsplan zal in overleg tussen de eigenaren tot stand worden gebracht.



**Referentie: Poelen aan de zuidzijde van de woonkavels**

Aansluitend wordt de bestaande westelijk gelegen perceelssloot met een natuurlijke oever verbreed en met een elzenrij ingeplant.

Door de concentratie van de bebouwingen binnen het plangebied, een aangepaste architectuur een eenvoudige inrichting van de kavels en de aanleg van de poelen wordt het nieuwe erf een markant element in het landschap. Het geheel, met daarin een met gebouwen 'verdicht' erf, is karakteristiek voor de nabije agrarische omgeving.

#### 4.3 Functies

Het in de provinciale structuurvisie geformuleerde beleid voor functieverandering naar wonen geeft aan dat de nieuwbouw programmatisch moet passen binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma, wat ondermeer inhoudt dat nieuwe wooneenheden op vrijkomende/vrijgekomen bouwpercelen moeten voorzien in de regionale woonbehoefte. Het gemeentelijk beleid voorziet in de behoefte voor landelijk wonen. Vanuit de afdeling volkshuisvesting worden aan dit soort kleine, particuliere initiatieven geen programmatische eisen gesteld. Wel stelt de gemeente eisen aan duurzaam en levensloopbestendig bouwen. De woningen dienen een EPC van 0.8 of minder te krijgen.

#### 4.4 Verkeer en parkeren

De toegangsweg naar de Aaldert is een erfontsluitingsweg. Het toegangspad naar de woningen blijft particulier eigendom en zal dienen als gemeenschappelijke ontsluiting van de 2 woningen. Het parkeren dient in zijn geheel, met minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, op eigen terrein plaats te vinden. De parkeervoorziening wordt door middel van graskeien, voor de garage, ingericht. Het huidige voorstel biedt hiertoe voldoende mogelijkheden. Aangenomen mag worden dat onderhavig plan zal leiden tot een zeer beperkte toename van hooguit een tiental extra verkeersbewegingen per etmaal. Standaard wordt uitgegaan van gemiddeld 5 bewegingen per extra woning per dag. Het aantal vervoersbewegingen op de locatie zal; ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijvigheid veroorzaakt door vrachtverkeer en tractoren, door de nieuwe functie wonen niet toenemen.

#### 4.5 Milieukundige winst

Door de agrarische bedrijfsbeëindiging zal de milieudruk op de omgeving afnemen. De milieuvergunning die gekoppeld is aan de locatie zal na de volledige bedrijfsbeëindiging worden ingetrokken.

## **HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN**

### **5.1 Inleiding**

Voor de uiteindelijke verlening van de bouwvergunningen dienen meerdere onderzoeken te worden verricht die gericht zijn op de waarborging van een goed woon- en leefmilieu. Ook mogen geen bestaande waarden worden aangetast en dienen milieuhygiënische aspecten geen negatieve invloed op het bouwplan en de omgeving te hebben.

Na overleg met de gemeente zijn voor dit bestemmingsplan een aantal relevante onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van een aantal aspecten; milieu, ecologische- en archeologische aspecten en een analyse planschaderisico. De genoemde onderdelen zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Omdat verschillende bureaus verantwoordelijk zijn voor de onderzoeken, wordt in een aantal gevallen verwezen naar bijbehorende rapporten. De rapportages zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Onderstaand zijn de resultaten van de gevoerde onderzoeken verkort weergegeven.

### **5.2 Bodemonderzoek**

In het kader van een toekomstige aanvraag voor een bouwvergunning is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de bodemgesteldheid van de locatie. Het doel van het verkennend onderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatische grondwater in gehalten boven de streefwaarde of het geldende achtergrondgehalte. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740 [NNI, oktober 1999]. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Door MILON bv te Schijndel is in opdracht van Princen & Van der Sloot te Schaijk, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoekslocatie is gelegen aan de Aaldert 7 te Bergharen. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de herontwikkeling van en de bouwplannen op de locatie, met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

#### **5.2.1 Vooronderzoek en strategie**

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Aaldert 7, in het buitengebied van Bergharen, en betreft een deel van een varkenshouderij met een oppervlakte van circa 3.950 m<sup>2</sup>. De locatie is deels bebouwd met schuren en verhard met puin, beton en klinkers. Op de onderzoekslocatie hebben voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Gemeente Wijchen heeft weliswaar melding gemaakt van een tweetal brandstoftanks, maar deze bevinden zich nabij de huidige woning en daarmee buiten de contouren van de onderzoekslocatie. Er wordt dan ook geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is de locatie conform NEN 5740 onderzocht als 'onverdachte locatie'.

#### **5.2.2 Grond**

Tijdens de veldwerkzaamheden is plaatselijk een gebroken-puinverhardingslaag aangetroffen. Plaatselijk zijn zwakke tot sterke bijmengingen met puin aangetroffen. Verder zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Analytisch is in de bovengrond plaatselijk een sterk verhoogde concentratie PAK aangetroffen. Verder zijn in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde concentraties kobalt, lood, zink, PCB en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen parameters in verhoogde concentraties aangetroffen.

#### **5.2.3 Grondwater**

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

#### **5.2.4 Conclusies en aanbevelingen**

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie, met uitzondering van de verontreinigingssituatie ter plaatse van de sterk verhoogde PAK-concentratie. De omvang van de PAK-verontreiniging is namelijk niet in beeld. Aanbevolen wordt nader onderzoek te verrichten naar de omvang van de sterke PAK-verontreiniging in de grond. Vervolgonderzoek naar de overige licht verhoogde concentraties wordt niet zinvol geacht.

### 5.3 Wegverkeerslawaaï

Alle bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarisch (varkens-) bedrijf worden gesloopt. Dat betekent dat alle bedrijfsactiviteiten op de planlocatie worden gestaakt. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen, van aan- en afvoer van grondstoffen en andere aan het bedrijf gelieerde bewegingen, in sterke mate ten opzichte van de nieuwe woonsituatie verminderen. Omdat het aantal verkeersbewegingen, en het daarbij behorende geluidniveau, ten opzichte van de oude functie afneemt is het aspect wegverkeerslawaaï voor dit plan geen aandachtspunt. De gemeente onderschrijft per mail, op 15 oktober 2010, dat een akoestisch onderzoek t.b.v. wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

### 5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijzigingswet van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) werktitel 'Wet luchtkwaliteit' (Stb. 2007, 414), in werking getreden (Stb. 2007, 434). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De grenswaarden voor lucht zijn niet gewijzigd, wel het moment wanneer getoetst moet worden aan deze normen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Volgens de Regeling en het Besluit 'Niet in betekenende mate' is vastgesteld dat woningbouwplannen voor minder dan 500 woningen 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De navolgende conclusie kan worden getrokken: Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitseisen, omdat ze niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

### 5.5 Externe veiligheid

Met betrekking tot dit aspect is de risicokaart van provincie Gelderland geraadpleegd. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984', is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

### 5.6 Geurberekening

#### 5.6.1 Inleiding

Het varkensbedrijf aan de Aaldert 7 te Bergharen is voornemens de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en ten zuiden van de bedrijfswoning (nummer 7) twee nieuwe woningen te realiseren. Door Makelaardij en Taxatieburo, Th. van Casteren, Pastoor van Winkelstraat 39b 5374 BG te Schaijk is aan Geling Advies BV, Postbus 12, 5845 ZG te Sint Anthonis verzocht inzichtelijk te maken waar de geurcontouren van de meest dichtbij gelegen bedrijven, te weten Aaldert 5, Aaldert 16, Aaldert 20, Breekwagen 18 en Meleveldsestraat 2 liggen (voorgrondbelasting).

Aan de hand van de geurcontouren en de berekende geurbelasting op de twee nieuw te bouwen woningen zijn de volgende belangenafwegingen gemaakt:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

#### 5.6.2 Toetsingskader en beleid

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet milieubeheer geldt een specifiek toetsingsregime. Dit toetsingsregime dient andersom ook te worden toegepast bij de RO-beoordeling van mogelijke nieuwe projectlocaties volgens het principe van de omgekeerde werking.

#### 5.6.3 Wettelijk kader

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van

de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. De gemeente Wijchen is gelegen in een niet-

concentratiegebied, zoals geregeld in de meststoffenwet. Dit betekent dat de geurnormen voor de geurgevoelige objecten in het buitengebied, waar de bedrijven zijn gelegen, ingevolge artikel 3, lid 1b van de Wgv 8,0 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m<sup>3</sup>) bedragen.

#### 5.6.4 Gemeentelijke verordening

In de Wgv is opgenomen dat gemeenten bij gemeentelijke verordening binnen een bandbreedte van 3,0 tot 35,0 ouE/m<sup>3</sup> lucht kunnen afwijken van de wettelijke standaardnorm. Ter voorbereiding van een dergelijke verordening kunnen gemeenten een aanhoudingsbesluit nemen om vergunningaanvragen aan te houden tot de verordening in werking treedt. Dit tot maximaal een jaar na het in werking treden van het aanhoudingsbesluit.

#### 5.6.5 Conclusie

Aan de hand van de berekende geurcontouren en geurbelasting op de twee nieuw te bouwen woningen ten zuiden van de Aaldert 7 te Bergharen zijn de volgende belangenafwegingen gemaakt:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden). Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

1. De twee nieuw te bouwen woningen voldoen zowel qua voorgrond- als achtergrondgeurbelasting aan de geldende wettelijke normen, waardoor er in principe sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

2. De in de directe omgeving gelegen veehouderijen aan de Aaldert 5, Aaldert 16, Aaldert 20, Breekwagen 18 en Meleveldsestraat 2 worden niet in hun belangen geschaad;

3. Ook aan de vaste afstanden tot andere veehouderijbedrijven en aan de gevelgevel afstand wordt ruim voldaan.

Gelet op het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plekke van de twee nieuw te bouwen woningen ten zuiden van de Aaldert 7 te Bergharen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt en niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt.

De rapportage van het onderzoek is bekend onder: Projectnummer: 2597GO0109, datum 7 juni 2010 en wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### 5.7 Waterhuishouding en watertoets

#### 5.7.1 Locatiegegevens

Door MILON is op 09 december 2011, onder rapport/projectnummer: 20101480 een watertoets opgesteld. De resultaten en voorstellen zijn onderstaand opgenomen. Het rapport wordt als bijlage aan dit plan toegevoegd

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Aaldert 7, in het buitengebied van Bergharen, gemeente Wijchen. De locatie betreft een varkenshouderij met een totale oppervlakte van grofweg 4.000 m<sup>2</sup>. De locatie is deels bebouwd met (varkens)schuren en deel verhard met beton en klinkers. Een groot deel is (half)verhard met puin en een beperkt deel aan de noordzijde is onverhard. Kadastraal maakt de onderzoekslocatie deel uit van het perceel bekend gemeente Bergharen, sectie G, nummer 119. De locatie wordt omringd door agrarische gronden.

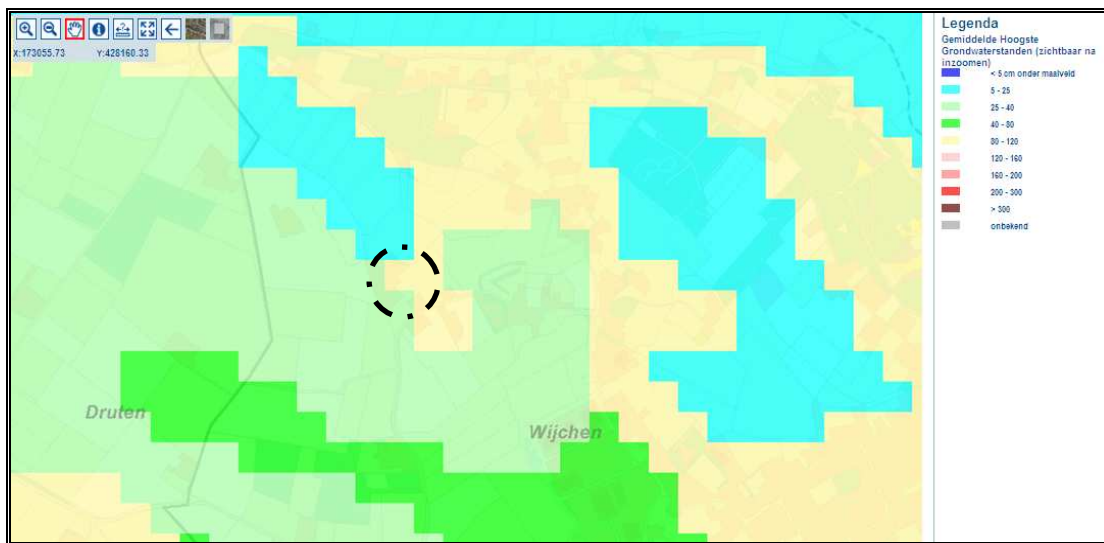
#### 5.7.2 Bodemopbouw

Het terrein van de locatie heeft een hoogteligging van circa 6,6m+NAP en kent geen noemenswaardige helling. Het terrein bevindt zich iets hoger dan het oostelijk en zuidelijk aangrenzende terrein. Volgens de Bodemkaart van Nederland behoort de bodem van de onderzoekslocatie tot de poldervaaggronden, hoofdzakelijk bestaande uit zavel en klei zand, met vrij ondiepe tot vrije diepe grondwaterstand. In juli 2010 is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd (MILON bv, kenmerk 20101479). Hierbij is vastgesteld dat de bodem van de onderzoekslocatie afwisselend bestaat uit kleiig zand en klei.

#### 5.7.3 (Geo-) Hydrologie

Tijdens de veldwerkzaamheden op 4 juni 2010 van het voornoemde bodemonderzoek is de grondwaterstand aangetroffen op 1,5 m-mv. Tijdens de grondwatermonsternamen op 17 juni 2010 is de grondwaterstand aangetroffen op 1,6 m-mv.

Op de digitale Wateratlas van provincie Gelderland is te zien dat de locatie binnen de contouren van grondwatertrap III\* is gelegen. Hierbij hoort een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,8 tot 1,2 m-mv. Een fragment van de GHG-kaart is opgenomen in figuur 2.



**Kaart figuur 2: Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG).**

In deze watertoets wordt uitgegaan van de door de gemeente aangereikte GHG van 5,60 m +NAP. Verder is uit de Wateratlas te herleiden dat de locatie zich in een (matig) infiltratiegebied bevindt. De locatie bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

#### 5.7.4 Waterstromen huidige situatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie komt momenteel huishoudelijk en bedrijfsmatig water vrij. Het huishoudelijk-en bedrijfsmatig afvalwater wordt afgevoerd naar het vuilwater-rioleringsstelsel (vacuümsysteem). Lozing van het hemelwater op dit systeem is niet toegestaan. Het hemelwater dat op verhard oppervlak valt wordt op de westelijk gelegen gezamenlijke B-watgang geloosd. Hemelwater dat ter plaatse van depuinverharding en het onverharde terrein valt, zal grotendeels tot infiltratie in de bodem komen en afhankelijk van de weersomstandigheden verdampen. Er is voor zover bekend geen sprake van wateroverlast op de locatie.

#### 5.7.5 Voornemens

De locatie wordt herontwikkeld waarbij alle bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt (circa 1.600 m<sup>2</sup>) en alle verharding wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt nieuwbouw gerealiseerd met een totale oppervlakte van circa 300 m<sup>2</sup> en naar schatting 10 tot 20% van deze hoeveelheid aan terreinverharding (toeritten, terrassen etc.).

#### 5.7.6 Uitgangspunten watertoets

Naar aanleiding van de hoge waterstanden in de jaren negentig heeft De Commissie Waterbeheer 21e eeuw (Commissie Tielrooij) in 2000 een advies uitgebracht over de toekomst van het waterbeleid in Nederland. Centraal in dit advies staat dat water meer ruimte nodig heeft. Met de ondertekening van de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw' in februari 2001 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen de meeste uitgangspunten van de Commissie onderschreven en afgesproken vanaf dat moment de 'watertoets' toe te passen. De watertoets heeft als doel water meer dan voorheen als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd middels een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Volgens de gemeente Wijchen (conform de Waternota) is de Watertoets het proces van informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de Watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Naast het beleid van het Waterschap dienen de uit te werken plannen ook te voldoen aan het gemeentelijk beleid inzake de Waternota en het GRP. Het Waterschap Rivierenland onderscheidt ten behoeve van de watertoets 4 thema's die hieronder kort worden toegelicht.

- **Waterneutraal inrichten**

Nieuw verhard oppervlak leidt zonder maatregelen tot versnelde afvoer van hemelwater naar het watersysteem. Om dit te voorkomen dient er te worden voorzien in extra waterberging.

Voor kleine plannen geldt voor waterberging echter een ondergrens van 500 m<sup>2</sup> aan extra verharding voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor landelijk gebied. Bij een toename van verharding tot 5 hectare kan hierbij de bergingsvuistregel van 436 m<sup>3</sup> berging per hectare gehanteerd worden. Dit komt overeen met een waterschijf van 0,0436 meter, oftewel 43,6 millimeter. Deze berging dient zoveel als mogelijk binnen de planlocatie zelf gerealiseerd te worden (geen afwenteling). Bij het realiseren van deze berging wordt uitgegaan van de landelijke trits; vasthouden-bergen-afvoeren. Waterschap Rivierenland hanteert hierbij verder de voorkeursvolgorde voor de omgang met hemelwater: vasthouden door hergebruik of infiltratie; bergen in open water; bergen in kunstmatige voorzieningen.

- **Schoon inrichten**

Behalve waterkwantiteitsproblemen dienen ook waterkwaliteitsproblemen voorkomen te worden. Hiertoe hanteert Waterschap Rivierenland verschillende richtlijnen voor ondermeer de aanleg van natuurvriendelijk oevers, het afkoppelen van hemelwater van het vuilwaterstelsel en het toepassen van niet-uitlogende bouwmaterialen.

- **Veilig inrichten**

Dit thema richt zich vooral op het beheer en onderhoud van alle waterhuishoudkundige voorzieningen, waarbij van groot belang is dat negatieve effecten op waterkeringen voorkomen worden. Tevens dienen ook de oevers van oppervlaktewateren veilig te worden ingericht.

- **Bijzondere wateren en voorzieningen**

Bijzondere oppervlaktewateren of speciale waterhuishoudkundige of infrastructurele voorzieningen, waarvoor het waterschap een aparte verantwoordelijkheid heeft, kunnen speciale eisen stellen aan het ruimtelijk plan. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld waterbergingslocaties, ecologische verbindingzones en zuiveringsinstallaties.

Alle binnen het plangebied bevoegde waterbeheerders (waterschap, provincie, Rijkswaterstaat of gemeente) spelen een rol. Het beperkt zich dus niet tot het waterschap. De hierboven genoemde thema's zijn ook van betekenis voor de andere waterbeheerders. Overigens wordt opgemerkt dat er vanuit de waterhuishouding meer dan vier thema's bestaan.

#### 5.7.8 Oplossingsrichting

De onderzoekslocatie bevindt zich in landelijk gebied waardoor wat betreft het thema waterneutraal inrichten de ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup> geldt. De ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup> verhardingstoename in het landelijk gebied heeft alleen te maken met de verplichte Watertoets door het waterschap. Voor alle toenames van verhard oppervlak geldt namelijk een verplichting tot compensatieberging. Omdat het verhard oppervlak in het onderhavige plan afneemt, hoeft er geen compensatieberging te worden gezocht en is de Watertoets door het waterschap niet verplicht. Dat betekent dat voor de locatie geen waterbergingseis geldt.

Alhoewel het plangebied in de beschermingszone voor natte natuur is gelegen kan nadrukkelijk worden gesteld dat door voorliggend initiatief het grond- en oppervlaktewaterpeil niet zal worden verlaagd of zal worden verhoogd waardoor de omvang en de richting van de grondwaterstromingen niet wordt beïnvloed.

Wat het thema *schoon inrichten* betreft: huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing zal (net als in de huidige situatie) afgevoerd worden naar het gemeentelijke (gemengde) vuilwaterstelsel middels een vacuumput.

Uit informatie van de rioolbeheerder, gemeente Wijchen, blijkt dat in de openbare ruimte een vacuümrioolstelsel ligt voor inzameling en transport van afvalwater. Het is niet toegestaan hemelwater op dit stelsel te lozen. Het afvalwater van elke woning moet afzonderlijk worden aangesloten op de vacuümput vóór huisnummer 7 in de berm van de weg.

Tijdens het bouwontwerp wordt onderzocht of dit via een vrij-vervalriool kan plaatsvinden of dat separaat per woning een vacuümpomp moet worden gerealiseerd. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt in de bestaande situatie op de westelijk gelegen gezamenlijke B-watgang geloosd.

Het Gelders Landschap, mede eigenaar van de watgang, heeft laten weten geen bezwaar te hebben tegen het afwateren op de B-watgang. De voorwaarden hiervoor is de jaarlijkse verplichte schoonmaak, zoals nu ook gebruikelijk, vanaf beide zijden (om het jaar wisselen) van betreffende watgang blijvend plaats kan vinden.

Vervuiling van afstromend hemelwater wordt verder zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen). Het overige hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (terras en toeritten) wordt over het aangrenzende maaiveld verspreidt waar het zal infiltreren.

Omdat de locatie zich niet nabij een primaire of regionale waterkering bevindt, is het thema veilig inrichten niet relevant. Wat betreft het thema bijzondere wateren en voorzieningen kan gesteld worden dat de locatie zich aan een B-watgang bevindt. Tijdens de ontwikkelingen dienen er rekening gehouden te worden met nadelige gevolgen voor de watgang en het veilig inrichten van de watgang.

De locatie bevindt zich wel nabij, maar net buiten, de contouren van de EHS (begrenzing 2009). Ook wat dit betreft zullen de ontwikkelingen geen nadelige gevolgen hebben.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Rivierenland en de gemeente Wijchen en wordt de planontwikkeling hydrologisch neutraal ontwikkeld. Tevens voldoet het plan aan de ontwateringeisen.

## 5.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.8.1 Onderzoekskader en doel

Synthegra bv te Doetinchem heeft in opdracht van Milon bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor een terrein aan de Aaldert in Bergharen. De rapportage is bekend onder: Projectnummer : S100137, d.d. 08-06-2010 en zal als bijlage bij dit plan worden gevoegd.

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen sloop van agrarische gebouwen en de nieuwbouw van een tweetal woningen. Voor deze verandering is een bestemmingsplanwijziging van het gehele perceel vereist. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing en het graven van een waterpartij zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf het maaiveld verwacht kan worden. Door de graafwerkzaamheden die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied verloren gaan. Daarom is op basis van het Verdrag van Malta, waaruit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 is voortgevloeid, voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.1.1

De bevoegde overheid, de gemeente Wijchen, zal de resultaten van het onderzoek toetsen en een selectiebesluit nemen. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden.

### 5.8.2 Ligging en huidige situatie plangebied

Het plangebied is circa 9.570 m<sup>2</sup> groot en ligt aan de Aaldert in Bergharen. Het terrein wordt in het noordwesten begrensd door de Aaldert, in het noordoosten door bouwland, in het zuidoosten door een kavelsloot en weiland, en in het zuidwesten door een kavelsloot en bouwland. Het plangebied is in gebruik als bouwland, de aanwezige bebouwing bestaat uit een boerderij en varkensstallen. De hoogte van het maaiveld varieert van circa 5,8 m +NAP (Normaal Amsterdams Peil) in het zuiden tot 6,7 m +NAP in het noorden van het plangebied.

### 5.8.3 Historische ontwikkeling en verstoringen

Voor de historische ontwikkeling is historisch kaartmateriaal en relevante achtergrondliteratuur geraadpleegd.

De naam Bergharen komt voor het eerst voor in de schriftelijke bronnen in de 12e eeuw als Haren. De naam is een directe verwijzing naar de landschappelijke ligging van de nederzetting. Een 'haar' is een oude omschrijving voor een 'zandige heuvelrug of hoogte'. De omgeving van Bergharen wordt gekenmerkt door meerdere heuvels. De toevoeging 'borch', 'burg' of 'berg', in meerdere schrijfwijzen, kan een (verdubbelde-) verwijzing zijn naar de hogere ligging en de aanwezige heuvels, maar kan ook verwijzen naar meerdere versterkte huizen die in Bergharen hebben gestaan.

De lager gelegen gebieden in de omgeving van Bergharen werden met name benut als weiland, terwijl de hoger gelegen delen vanaf de middeleeuwen voor bewoningen akkerbouw werden benut. De dorpsbebouwing concentreert zich met name langs de oudste hoofdwegen rond de berg, op de grens van de hogere en lagere gebieden. De berg van Bergharen steekt ongeveer 15 meter boven het omringende land uit. De heuvelachtige omgeving van Bergharen was in de vroege en late middeleeuwen een geschikte locatie voor de bouw van versterkte huizen of 'borgen', in totaal hebben er 13 gestaan. De oudste borg wordt in 850 in een oorkonde omschreven als 'Suumnium' en staat in de latere perioden bekend als 'Het Zwemsel'. In de directe omgeving van het plangebied heeft 'De Aaldert' gestaan, mogelijk op of nabij de locatie van de huidige boerderij ten westen van het plangebied. De Aaldert stond waarschijnlijk op een rond en omgracht terrein, in tegenstelling tot de andere versterkte huizen die op een vierkant of rechthoekig terrein waren gebouwd. De Zanddijkse Leigraaf die ten noordwesten van de weg Aaldert ligt, zou voor de watervoorziening van de gracht gediend kunnen hebben. Bergharen lag als nederzetting tussen de grote rivieren in een grensgebied, met als gevolg dat het vaak door verschillende machten (zoals de Spanjaarden en later de Fransen) werd veroverd of geplunderd. In de 16<sup>e</sup> eeuw werden alle nog bestaande borgen verwoest. Op de locatie van enkele borgen werden in de 17<sup>e</sup> eeuw en later nieuwe gebouwen opgetrokken, zoals op de locatie van De Aaldert. In 1670 werd hier een schoutswoning gebouwd.

Op zowel het minuutplan uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw is De Aaldert duidelijk zichtbaar ten westen van het plangebied. Uit de verkaveling valt niet op te maken of het gebouw op een ouder borgterrein is gebouwd. Ook het AHN geeft hierover geen uitsluitsel. De Oorspronkelijke Aanwijzende Tafels (OAT) behorende bij het minuutplan zijn niet aanwezig, zodat geen uitspraak gedaan kan worden over het feitelijke gebruik van de grond in en om het plangebied. Hoogstwaarschijnlijk bestaat het uit weiland. Het plangebied is niet bebouwd. Ook op de kaart uit circa 1900 is het plangebied nog altijd niet bebouwd en bestaat het uit weiland en bouwland.

#### - Bodemverstoring

Binnen het plangebied zijn geen bodemverontreinigingen, saneringen of ondergrondse olietanks, benzinepompinstallaties en dergelijke bekend waardoor archeologische resten mogelijk verloren zijn gegaan. Ter plaatse van de huidige bebouwing, met name ter plaatse van de aanwezige varkensschuren, zullen eventuele archeologische resten waarschijnlijk verstoord zijn.

### 5.8.4 Samenvatting

#### - Inleiding

Synthegra heeft in opdracht van Milon bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor een terrein aan de Aaldert in Bergharen. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen sloop van agrarische gebouwen en de nieuwbouw van een tweetal woningen. Voor deze verandering is een bestemmingsplanwijziging van het gehele perceel vereist. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing en het graven van een waterpartij zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf het maaiveld verwacht kan worden.

#### - Archeologische verwachting

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in tabel 4.1. Op de rivierduinen is bewoning mogelijk geweest vanaf het mesolithicum. Bij eerdere onderzoeken op rivierduinen zijn ook bewoningssporen daterend uit deze periode aangetroffen. De flanken van de rivierduinen zijn bedekt geraakt met een afwisseling van komklei en veen, waardoor eventuele aanwezige archeologische resten naar verwachting goed geconserveerd zijn. Gezien de vondsten op het aangrenzende terrein ten noordwesten van het plangebied worden met name sporen verwacht vanaf de bronstijd tot en met de late middeleeuwen. Eventuele resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd staan waarschijnlijk in relatie met de borg De Aaldert, die mogelijk ten westen van het plangebied kan hebben gestaan.

**Tabel 4.1: Archeologische verwachting per periode.**

| Periode                              | Verwachting | Verwachte kenmerken vindplaats                                                      | Diepteligging sporen |
|--------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Laat paleolithicum<br>– mesolithicum | hoog        | Bewoningssporen, tijdelijke<br>kampementen: vuursteen<br>artefacten,<br>haardkuilen | vanaf maaiveld       |

|                                        |      |                                                                                                     |                |
|----------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| neolithicum –<br>vroeg<br>middeleeuwen | hoog | Nederzetting: cultuurlaag,<br>fragmenten<br>aardewerk, natuursteen,<br>gebruiksvoorwerpen           | vanaf maaiveld |
| late<br>middeleeuwen –<br>nieuwe tijd  | hoog | Nederzetting: cultuurlaag,<br>fragmenten<br>aardewerk, natuursteen,<br>gebruiksvoorwerpen, greppels | vanaf maaiveld |



**Afbeelding 2.4: Ligging van het plangebied op de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen, aangegeven met het rode kader (Bron: gemeente Wijchen 2008, uitsnede uit kaartbijlage RAAP-rapport 1828).**

**LEGENDA bij afbeelding 2.4:**

**Esh (beige) rivierduin/-welling, hoge verwachting;**

**Erk (lichtgroen) lage rivierduin mogelijk afgedekt met kleipakket, hoge verwachting;**

**RKI (groen) komafzettingen, lage verwachting; groen arcering: terrein van archeologische waarde**

Op de Verwachtingskaart van de gemeente Wijchen (afbeelding 2.4 hierboven) heeft het plangebied grotendeels een hoge archeologische waarde. Vanwege het gedetailleerde schaalniveau en het beleid van de gemeente wordt deze kaart als leidinggevend beschouwd.

**5.8.5 Aanbeveling**

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied een karterend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en het verwachtingsmodel te toetsen.

**5.8.6 Selectiebesluit gemeente Wijchen**

Op grond van het aangeleverde bureauonderzoek archeologie heeft de gemeente Wijchen een selectiebesluit genomen. Het bevoegd gezag kan zich vinden in de hoge archeologische verwachting die uit het bureauonderzoek naar voren is gekomen, en de verwachting dat de bodem ter plaatse van de te slopen varkensstallen tot op grote diepte zal zijn verstoord. Archeologische begeleiding van de sloop van deze stallen heeft dan ook geen zin, want daarbij zal geen relevante informatie voor de rest van het plangebied kunnen worden aangetroffen. De woningen, voor zover zij gepland zijn ter plaatse van de te slopen stallen en ter plaatse van de bestaande woning, kunnen zonder aanvullend archeologisch onderzoek worden gebouwd. Voor de delen van de nieuwbouw die buiten de contouren van de bestaande bebouwingen zijn gepland, ligt het anders.

Voor de rest van het plangebied blijft de hoge verwachting bestaan. Vanuit de opdrachtgever is twijfel geuit over de mogelijkheid dat het plangebied op een donk (rivierduinrug) is gelegen, ondanks het feit dat het kaartmateriaal die richting op wijst. De beste mogelijkheid om hier zekerheid over te krijgen is het doen van een archeologisch booronderzoek zodat de bodemopbouw bekend wordt. Eventueel vervolgonderzoek is afhankelijk van de conclusies uit dit booronderzoek en de consequenties daarvan voor de archeologische verwachting binnen het plangebied. Het bevoegd gezag stemt dan ook in met het advies voor archeologisch onderzoek in de vorm van een booronderzoek, zoals dat is vermeld in het selectie advies van Synthegra. Daarbij moet wel het reeds bebouwde deel van het plangebied buiten beschouwing worden gelaten, omdat dit vrijgegeven kan worden w.b. archeologisch onderzoek. Het oppervlak van het plangebied is daardoor waarschijnlijk kleiner dan de door Synthegra opgegeven 9570 m<sup>2</sup>. De nadruk in dit onderzoek moet daarbij gelegd worden op het meest zuidelijke deel van het plangebied, waar de poelen gepland zijn.

De aanleg van deze poelen veroorzaakt namelijk de grootste bodemverstoring in het nog onbebouwd gebied binnen het plangebied.

#### 5.8.7 Cultuurhistorie

Gezien de aard van onderhavig initiatief zal de planuitvoering geen negatieve gevolgen hebben voor de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Met de inrichting van het woonterrein zal gestreefd worden naar een versterking van een eigentijdse landschappelijke structuur door de realisering van een open bebouwings- en inrichtingsbeeld met aanliggende open erven en landschappelijk groen.

#### 5.9 Bedrijven

Aan de westzijde van de planlocatie, aan Aaldert no. 5 is een varkenshouderij gelegen. Uit het vooronderzoek, o.a. geurinvloed, blijkt dat de aan het bedrijf verbonden activiteiten niet van invloed zijn op de realisering van de woonbestemmingen op de onderhavige planlocatie. Voor andere milieu-invloeden dient een minimale afstand van 50 m1 in acht genomen te worden.

#### 5.10 Flora en fauna

##### 5.10.1 Inleiding

In opdracht van Milon BV heeft Buro Maerlant een ecologische quickscan uitgevoerd op de locatie Bergharen Aaldert 7 in de gemeente Wijchen. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 21 mei 2010. Aanleiding van het onderzoek is de voorgenomen beëindiging van het agrarisch bedrijf en de voorgenomen herverkaveling en realisatie van twee vrijstaande woningen, waarbij het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

##### 5.10.2 Methode / doel

De ecologische quickscan bestaat uit een veldonderzoek en een bureauonderzoek. Tijdens het veldonderzoek werd het plangebied zelf en de directe omgeving onderzocht op de aanwezigheid van diersporen zoals uitwerpselen, krap- en graafsporen, en is de vegetatie bekeken. Tevens werden waarnemingen van aanwezige diersoorten gedaan. Op basis van expertjudgement werd een inschatting gemaakt van het mogelijke voorkomen van beschermde soorten. Dit werd afgewogen tegen de toekomstige ontwikkelingen. Doel van het onderzoek is een goed onderbouwde inschatting te geven, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

##### 5.10.3 Flora en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

##### 5.10.4 Toetsing aan de EHS

Het plangebied zelf ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Percelen ten zuiden en westen van het plangebied zijn opgenomen in de Provinciale EHS als ecologische verbindingzone. In ecologisch opzicht zijn, doordat reeds aanwezige bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing, géén effecten (externe werking) op de EHS te verwachten. De EHS wordt derhalve alleen in de conclusies behandeld.

#### 5.10.5 Conclusie en aanbevelingen

##### - Beschermde soorten

Uit het onderzoek blijken in het plangebied op eventueel broedende vogels na, géén vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig te zijn van strikter beschermde soorten. Een overkapping werd gebruikt door merel, het betreft een algemene soort, waarvan het nest buiten het broedseizoen niet beschermd is. Merel is zeer flexibel in de nestplaatskeuze, waardoor voldoende alternatieven voorhanden zijn. De kavelsloot is mogelijk leefgebied van algemene amfibieën, vissen werden uitgesloten.

##### - EHS

De plannen zijn van dergelijke aard -vervanging varkensstallen voor twee woningen-, dat negatieve effecten op de EHS op voorhand werden uitgesloten.

##### - Aanbevelingen

Het is nooit uitgesloten, dat vogels broeden in de nabijheid van te verwijderen beplantingen of te slopen opstallen. Daarom wordt aanbevolen werkzaamheden aan beplantingen en eventuele sloop buiten het broedseizoen, óf na controle, uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode maart tot augustus. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan. Aanbevolen wordt dan ook grondverzet en bouwwerkzaamheden eveneens zoveel mogelijk buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien men echter in het vroege voorjaar (maart) start, zullen vogels de directe omgeving mijden en wordt voorkomen dat vogels in de directe omgeving broeden. Op dat moment kunnen de werkzaamheden zonder probleem in het broedseizoen worden uitgevoerd. Een andere optie kan zijn beplantingen vóór het broedseizoen te verwijderen, de kans op verstoring van broedende vogels is dan nihil. Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen. In dit kader wordt aanbevolen de watergang te dempen buiten de kwetsbare periode van amfibieën, dit is bij voorkeur in het najaar in de periode september - medio oktober. Voorafgaande van de demping worden vegetaties kort gemaaid, zodat dieren de watergang uit eigen beweging verlaten. Water (indien aanwezig) wordt door naar één kant te werken weggedreven naar omringende sloten.

#### 5.11 Planschaderisicoanalyse

##### 5.11.1 Algemeen

Door Makelaardij en Taxatieburo, Th. van Casteren, Pastoor van Winkelstraat 39b 5374 BG te Schaijk is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Voor de formele afwikkeling van dit aspect wordt tussen het gemeentebestuur van Wijchen en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin mogelijke planschadedeclaims wordt geregeld. Ter zekerheidsstelling zal aan het gemeentebestuur een bankgarantie afgegeven welke rechtsgeldig is gedurende de verjaringstermijn als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

#### 5.12 Financieel economische haalbaarheid

De planherziening is een particulier initiatief. De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden op grond van de Legesverordening 2008, tarieventabel 2009, doorberekend aan de initiatiefnemer. Met de gemeente zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin planschade en de kosten voor aanleg, wijziging of herstel van de openbare nutsvoorzieningen op de aanvrager worden doorberekend. De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

## HOOFDSTUK 6 TOELICHTING REGELS

### 6.1 Algemeen

De planregels (voorschriften) en de verbeelding (plankaart) vormen tezamen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De basis voor de verbeelding, de plankaart, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de onderscheidende en verschillende bestemmingen weergegeven.

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

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

Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels, bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3, Algemene regels, bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene aanduidingsregels, algemene bouwregels en een anti-dubbeltelregel;

Hoofdstuk 4, Overgangs- en slotregels, bevat de overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

### 6.2 Regels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

*Hoofdstuk 1: Inleidende regels*

*Artikel 1: Begrippen*

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

*Artikel 2: Wijze van meten*

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen en maten moet plaatsvinden.

*Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

De in dit hoofdstuk geregelde bestemming(en) zijn achtereenvolgens:

*Artikel 3: Agrarisch met waarden, AW-1;*

*Artikel 4: Wonen, -W-1 en*

*Artikel 5: Waarde, Archeologie 1.*

De artikelen zijn opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving, waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bouwregels, waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bouwwerken;
- gebruiksregels, waarin is weergegeven waarvoor de gronden en bouwwerken gebruikt mogen worden.

Bij enkele bestemmingen is dit aangevuld met:

- een ontheffingsbevoegdheid, waarin is weergegeven wanneer en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in de overige artikelleden;
- een nadere- eisen- bevoegdheid, waarin is weergegeven ten aanzien van welke aspecten burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen;
- een aanlegvergunningstelsel, op basis waarvan het verboden is om op de betreffende gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren.

### 6.3 Algemene regels

*Hoofdstuk 3: Algemene regels*

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

*Artikel 6: Antidubbeltelregel;* Dit artikel regelt dat grond(en) die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen.

*Artikel 7: Algemene bouwregels;*

Dit artikel staat onder voorwaarden vooral afwijking van de maatvoering en grenzen toe.

*Artikel 8: Algemene aanduidingsregels;*

#### 6.4 Overgangsregels en slotregels

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

*Artikel 9: Overgangsrecht;*

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

*Artikel 10: Slotregel*

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

## HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG EN TER INZAGE LEGGING

### 7.1. Planontwikkelingsfase

Vooraf aan de opstelling van dit plan is overleg gevoerd tussen gemeente en initiatiefnemers. Er is een inrichtingsschets voorgelegd waarin stedenbouwkundige, landschappelijk en architectonische kwaliteiten zijn uitgewerkt. Daarnaast zijn de vereiste technische- en waarden onderzoeken verricht en zijn parallel aan de planvorming bindende afspraken gemaakt over exploitatie, planschade en beheer binnen het plangebied.

### 7.2 Vooroverleg

Onderhavig plan is op 16 januari 2012 voor vooroverleg toegezonden aan de daartoe gebruikelijke instanties. De gemeente heeft de volgende reacties ontvangen met de in cursief geplaatste antwoorden:

- Overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro Provincie Gelderland, d.d. februari 2012.

De provincie heeft de volgende opmerkingen geplaatst:

- Het plangebied is gelegen in een waardevol landschap (Rivierduin Wijchen, Bergharen, Deelgebied 1). Aangezien het plan gerealiseerd wordt op een bestaand boerenerf worden de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap niet aangetast. Om tot een verdere verbetering van de situatie te komen zou het goed zijn om het plan compacter op te zetten en meer in de breedte als in de lengte te ontwikkelen.

- In artikel 4.3.3 wordt door middel van een omgevingsvergunning de oprichting van een kleine windturbine van maximaal 20 m hoogte mogelijk gemaakt. Geadviseerd wordt, vanwege de mogelijke aantasting van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, deze mogelijkheid uit de regels te schrappen.

De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de provincie ten aanzien van de windturbines. Deze afwijking zal uit de regels worden verwijderd. Het bestemmingsplan wordt aangepast op basis van de opmerking van provincie.

### 7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal, op voorgeschreven gemeentelijke vastgestelde, wijze de procedure(s) van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van de ter inzage legging zullen te zijner tijd in deze plantoelichting worden opgenomen.

### 7.4 Vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal, op voorgeschreven gemeentelijke vastgestelde, wijze de procedure(s) van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze vaststellingsprocedure zullen te zijner tijd in deze plantoelichting worden opgenomen.