



GEMEENTE
WIJCHEN

Ontwerp-bestemmingsplan

“Heumenseweg 83a Alverna”

Plantoelichting

NL.IMRO.0296.BGBHeumenseweg83a.OW01



Wintraecken advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: Ontwerp-bestemmingsplan "Heumenseweg 83a Alverna"

Datum: 19 augustus 2013
Projectnummer: 2012.143
Status / versie: ONTWERP v4og+gem

Initiatiefnemer: **Familie Walraven**
(Post)adres: Heumenseweg 83a
 6603 KT Wijchen

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Auteurs: Teun van de Camp Msc. (planoloog)
 mr. David Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
 5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie	8
2.1 Situering	8
2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling	10
2.3 Planbeschrijving	11
3. Ruimtelijk beleidskader	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	24
3.5 Gemeentelijk beleid	27
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	32
4.1 Inleiding	32
4.2 Geluid	32
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	34
4.4 Externe veiligheid	36
4.5 Milieueffectrapportage	39
4.6 Bodem	39
4.7 Water	40
4.8 Lucht	41
4.9 Flora en fauna	43
4.10 Historische kwaliteit	44
4.11 Mobiliteit; verkeer en parkeren	45
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	46
5. Juridische toelichting	47
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	47
5.2 Systematiek van de regels	47
5.3 Functies algemeen	48
5.4 Bebouwing algemeen	48
5.5 Toelichting (hoofd)bestemming	48
6. Uitvoeringsaspecten	49
6.1 Economische uitvoerbaarheid	49
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7. Slotconclusie	50

Bijlage(n):

1. Gewijzigde situatie
2. QuickScan Flora- en faunawet, Blom Ecologie, 26 juni 2013

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, ligt aan de Heumenseweg 83a, ten zuiden van de kern Alverna, behorende tot de gemeente Wijchen. Binnen het plangebied zijn een woonhuis en enkele tot het woonhuis behorende bijgebouwen aanwezig. Daarnaast zijn er opstallen aanwezig welke de (agrarische) bedrijfsvoering ter plaatse ondersteunen. Op het moment heeft het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" een agrarische bedrijfsbestemming. Het huidige agrarische bedrijf heeft een milieuvergunning voor een varkenshouderij en akkerbouwbedrijf. Zo is in 2012 nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en een milieuvergunning verleend om een nieuwe varkensstal te bouwen voor 600 fokzeugen.

Belangrijkste drager van dit bestemmingsplan is dat de intensieve veehouderij aan de Heumenseweg 83a wordt beëindigd. Dit is één van de afspraken tussen de familie Walraven – de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan – en de gemeente Wijchen om te komen tot een integrale oplossing voor het milieuvraagstuk aan de Heumenseweg 83a.

Conform de met dit bestemmingsplan uitgewerkte voorkeursvariant wordt behalve de beëindiging van de intensieve veehouderij 50% van de bestaande (bedrijfs)gebouwen gesaneerd en wordt naast de bestaande woning een woongebouw voor vijf wooneenheden/appartementen ontwikkeld. In paragraaf 2.3 van deze toelichting vindt een nadere beschrijving van de voorkeursvariant plaats.

Onderhavig bestemmingsplan heeft, wat betreft stedenbouwkundige en architectonische uitstraling, een hoofdzakelijk conserverend en beheersgericht karakter. Er vindt immers geen nieuwbouw plaats, wel functieveranderingen. De plannen doen wat deze aspecten betreft derhalve geen afbreuk aan het ruimtelijke omgevingskader. Wel geldt dat een reductie van 50% van de aanwezige bedrijfsbebouwing een positieve impact heeft op de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving ervan. Zodoende is de gewenste landelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse geborgd.

Met dit bestemmingsplan wordt een passende planologisch-juridische regeling gegeven ten behoeve van de realisatie van de gewenste voorkeursvariant c.q. het ontwikkelingsplan. De met het bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid heeft in hoofdzaak betrekking op de beëindiging van de intensieve veehouderij en de ontwikkeling van de wooneenheden binnen de bestaande bebouwing.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Alverna en het onderhavige plangebied zijn gelegen tussen de plaatsen Wijchen (west) en Nijmegen (oost). De omgeving van het plangebied en de Heumenseweg worden gekenmerkt door agrarische en niet-agrarische bedrijven met hier en daar burgerwoningen. De planlocatie sluit aan op de Wijchense Ven, een gebied dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur van Gelderland. Tegenover het plangebied bevindt zich de Sint Antonius Rooms Katholieke Basisschool.

Op de onderstaande luchtfoto's zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangeduid.

Afbeelding 1: plangebied op luchtfoto's



1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van voorliggend bestemmingsplan is om de realisatie van de door initiatiefnemer in het plangebied voorgenomen ontwikkelingen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Deze toelichting besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkelingen. Onderzocht is hoe deze zich verhouden – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten nader beschouwd.

Aan de volgende drie, deels juridische, voorwaarden dient te worden voldaan:

1. het motiveren van de afwijking(en) van de voorheen geldende bestemming(en) als basis voor de planwijziging of -herziening;
2. het aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. een verslaglegging over de doorlopen procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de voorgenomen ontwikkeling te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient te voldoen aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en aan de wettelijk vastgelegde standaarden voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008),
- SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008),
- STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt nader ingegaan op de situatie van het plangebied en haar omgeving, vervolgens wordt de bestaande – feitelijke en planologisch-juridische – situatie beschreven en tot slot vindt een beschrijving plaats van de gewenste situatie: de planbeschrijving.

2.1 Situering

De gemeente Wijchen ligt in het zuiden van de provincie Gelderland en grenst in het oosten aan Nijmegen en maakt onderdeel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In het zuiden grenst de gemeente aan de provincie Noord-Brabant.

De gemeente heeft ongeveer 40.000 inwoners en heeft een oppervlakte van 69,58 km² ofwel 6.958 hectare. Hiervan bestaat circa 300 hectare uit water. Het plangebied ligt nabij de kern Alverna, deze heeft ongeveer 2.000 inwoners.

Historie

De gemeente Wijchen is tijdens de gemeentelijke herindelingen van 1984 ontstaan uit Batenburg, Bergharen en Wijchen. De eerste bewoning van Wijchen dateert uit de steentijd en later zijn welgestelde Romeinen in deze omgeving gaan wonen. Hierdoor zijn er veel archeologische vondsten gedaan binnen de gemeente. Het grootste gedeelte van de inwoners was gedurende de geschiedenis afhankelijk van de agrarische functie voor inkomsten.

De kern Alverna is van oudsher een Kerkdorp en ligt tussen Grave en Nijmegen, ten oosten van Wijchen. Het dorp is vernoemd naar het klooster Alverna dat in 1887 hier werd opgericht. Rondom dit klooster is een buurtschap ontstaan, welke uiteindelijk is uitgegroeid tot de huidige kern.

Omgeving

Het landschap van de gemeente Wijchen kenmerkt zich door veel variatie: er is het rivierenlandschap, het stroomruggen- en oeverwallenlandschap, beboste rivierduinen en open kommenlandschappen. Dit landschap is ontstaan door de rivieren de Maas en de Waal, die dan ook een grote invloed hebben gehad op de ontstaansgeschiedenis van de gemeente en de verschillende kernen. Het plangebied ligt binnen een zogenaamd 'rivierduinen landschap'.

Het grondgebruik in de omgeving van het plangebied varieert (ondanks het feit dat dit allemaal rivierduinen landschap is). In de nabije omgeving van het plangebied ligt:

- bebouwd gebied, behorende bij de kern Alverna;
- bosgebied;
- agrarische grond (in gebruik als weiland of als akker);
- water.

Daarnaast zijn er ook verschillende soorten functies in de nabijheid van het plangebied aan de Heumenseweg 83a gelegen, te weten:

- burgerwoningen;

- recreatie;
- sport;
- natuur;
- onderwijs.

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de inrichtingsgrens, zoals deze is opgenomen in de milieuvergunning en deze is opgenomen in afbeelding 1 (vorige hoofdstuk). Dit betekent dat de Heumenseweg de zuidwestelijke grens vormt, de overige begrenzing bestaat voornamelijk uit een kadastrale begrenzing welke in het landschap moeilijk terug te vinden is. De totale oppervlakte van het plangebied (exploitatiegebied) bedraagt circa 2,46 hectare. Deze oppervlakte betreft de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, inclusief de gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer, aangrenzend aan het perceel. Deze laatstgenoemde gronden met de vigerende bestemming 'Natuur – 1' zullen niet van bestemming wijzigen en zijn om die reden dan ook niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

Het plangebied is momenteel in gebruik ten behoeve van een intensieve veehouderij; een varkenshouderij. Dit agrarische bedrijf heeft de rechten om 600 fokzeugen te houden. Hierdoor is vrijwel het gehele perceel verhard en is er ruim 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Behalve deze bedrijfsgebouwen zijn er sleufsilo's, krachtvoer silo's, mestputten en andere voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering aanwezig.

Naast de bedrijfsbebouwing is ook de bedrijfswoning van de initiatiefnemer op het perceel aanwezig. Dit is een relatief nieuwe woning, met de uitstraling van een karakteristieke langgevelboerderij. Binnen dit gebouw heeft de initiatiefnemer in het verleden drie wooneenheden/kamers gerealiseerd om te verhuren.

Onderstaande afbeelding laat enkele foto's van de aanwezige bedrijfsbebouwing binnen het plangebied zien.

Afbeelding 2: foto's bedrijfsbebouwing plangebied



2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de Gemeenteraad van Wijchen op 9 juni 2011.

De vigerende bestemmingen zijn: 'Agrarisch met waarden – 2', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (deels), de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – hydrologische beschermingszone'.

De gronden zijn bestemd voor:

- a) de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b) nevenactiviteiten;
- c) water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d) extensief recreatief medegebruik;
- e) doeleinden van openbaar nut;
- f) tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- g) geluidwerende voorzieningen;
- h) de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
- i) behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en de ecologische waarden in het bijzonder de ecologische verbindingszone;
- j) behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;
- k) ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving.

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, tuinen en sloten, en overeenkomstig de opgenomen voorwaarden voor nadere detaillering van de bestemming.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-hydrologische beschermingszone' geldt ter bescherming van de waterhuishoudkundige situatie en de voorkomende natuurwaarden, dat er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" op de volgende pagina is de ligging en begrenzing van het onderhavige plangebied rood omlijnd aangegeven.

Afbeelding 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied"



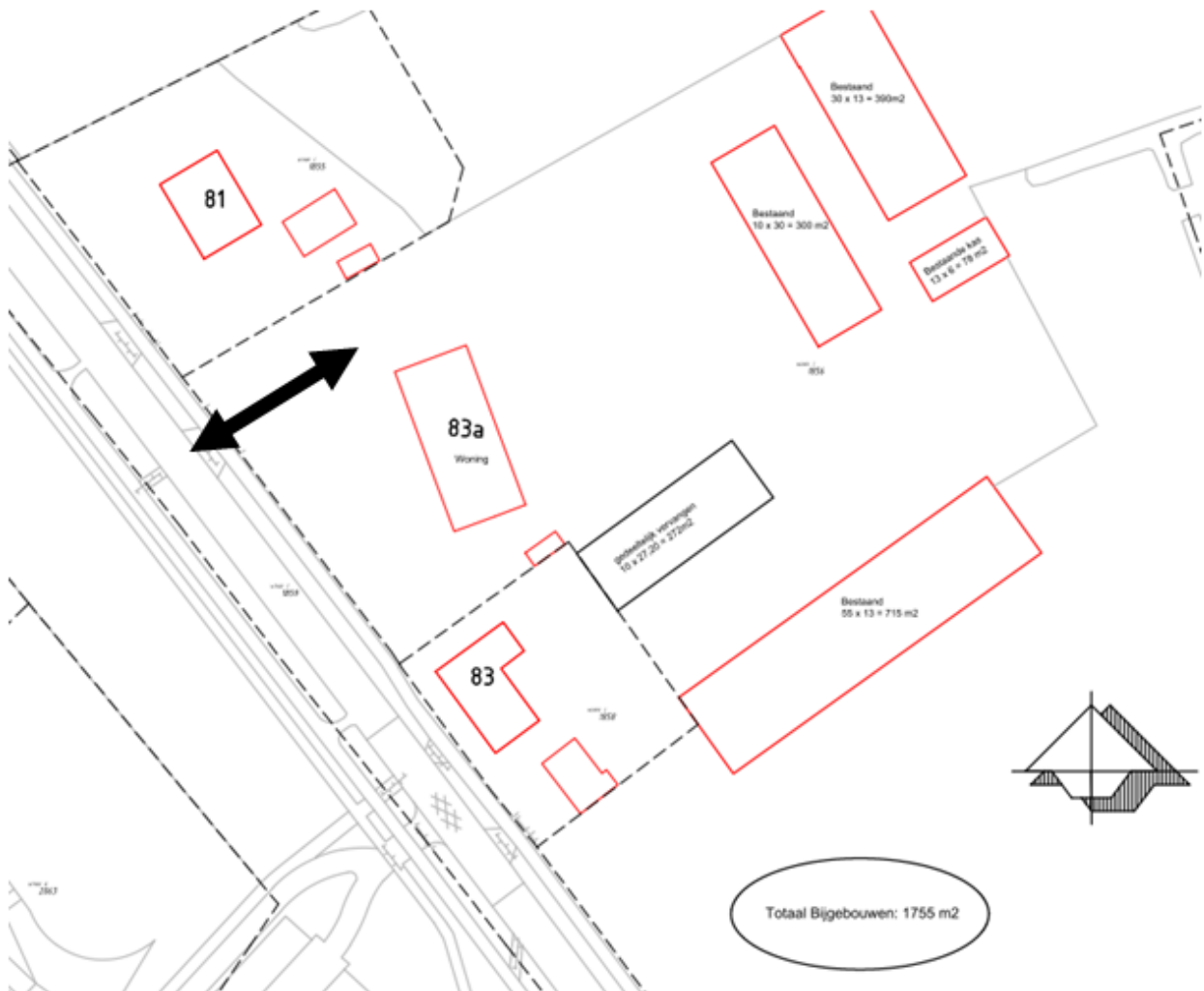
2.3 Planbeschrijving

Het concrete ontwikkelingsplan – de voorkeursvariant – waarvoor dit bestemmingsplan primair is geschreven, ziet ten opzichte van het huidige bestemmingsplan toe op het omzetten van de agrarische (bedrijfs)bestemming naar een woonbestemming. Er worden verder vijf nieuwe wooneenheden toegevoegd binnen de bestaande woonbebouwing aan de Heumenseweg 83a. In de praktijk houdt dit tevens in dat de drie reeds bestaande appartementen op de zolderverdieping gelegaliseerd en behouden blijven. Op de begane grond worden conform de voorkeursvariant twee extra woonunits oprichten. Voor een gedeelte van de agrarische gebouwen vindt sanering plaats (circa 50% reductie). De overige agrarische bebouwing (bouwwerken, geen gebouwen zijnde: mest- en voedersilo's e.d.) wordt volledig gesloopt.

Onderhavig bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen het plangebied bebouwing te behouden / te herontwikkelen, exclusief de woning met bijgebouwen en de vijf nieuwe wooneenheden. De achter op het perceel te handhaven bebouwing zal worden gebruikt voor de uitoefening van de landbouw, statische opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans en dergelijke en de opslag van agrarische producten en machines. Op afbeelding 4 op de volgende pagina is weergegeven hoe de footprint er in de toekomstige situatie globaal uitziet. Voor de leesbaarheid is de situatietekening als bijlage 1 opgenomen.

De bij het bedrijf behorende landbouwgronden mogen in de nieuwe planologische situatie als zodanig in gebruik blijven. Deze ontwikkeling vindt doorgang onder voorwaarde dat de intensieve veehouderij op het perceel worden beëindigd. Door het verdwijnen van een intensieve veehouderij neemt de milieudruk op de omgeving aanzienlijk af.

Afbeelding 4: plan ontwikkeling Heumenseweg 83a



De ontsluiting van het perceel aan de Heumenseweg 83a vindt plaats en blijft plaatsvinden aan de noordwestelijke zijde van het perceel (zie zwarte pijl). Voor parkeervoorzieningen is voldoende ruimte aanwezig aan de noordwestelijke zijde van het perceel (nabij de ontsluiting) en achter de reeds bestaande woning (zie paragraaf 4.11). Daarnaast wordt mogelijk ruimte binnen de te herontwikkelen bebouwing gecreëerd om motorvoertuigen te parkeren.

De nevenactiviteiten die plaatsvinden binnen het plangebied hebben een geringe verkeersaantrekkende werking (ten opzichte van de bestaande situatie). Daar waar verkeer behoefte heeft aan parkeermogelijkheden biedt het plangebied hier in voldoende mate de ruimte toe.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken voor de middellange termijn (2028). Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

De structuurvisie speelt daarbij in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die onder meer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het Rijk heeft 13 nationale belangen benoemd. Het Rijk is hiervoor verantwoordelijk en wil hiermee resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. De 13 nationale belangen zijn:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en Energietransitie
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten

Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De rijksdoelen en nationale belangen leiden deels tot generieke instrumenten, bijvoorbeeld de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een ander deel zijn de nationale belangen geografisch te duiden. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van het kaartbeeld Nationale ruimtelijke hoofdstructuur uit de SVIR.

Afbeelding 5: uitsnede kaartbeeld Nationale ruimtelijke hoofdstructuur SVIR



Uit de afbeelding blijkt dat het plangebied deel uit maakt van de Nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bij de ontwikkeling aan de Heumenseweg moet daarom aansluiting worden gezocht bij Ambitie 11 van de SVIR. Het Rijk geeft aan verantwoordelijk te zijn voor het nakomen van die aangegane verplichtingen op het gebied van natuur. De provincies geven bij de inzet van middelen voor inrichting en beheer prioriteit aan internationale verplichtingen voortvloeiend uit Natura 2000, de Kaderrichtlijn Water en de soortenbescherming. De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied.

Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging. De herijkte nationale EHS wordt uiterlijk in 2021 door provincies gerealiseerd.

De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt (EHS-saldobenadering, herbegrenzen EHS, compensatie), blijven hierbij overeind.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Ter borging van de in de SVIR benoemde nationale belangen is een normstelling, gebaseerd op de Wro, opgesteld. Het op 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kader stellende uitspraken uit de SVIR en geeft daarmee dwingende regels voor ruimtelijke ordening op provinciaal en lokaal niveau. Ingezet is op regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. De regels werken door naar ruimtelijke plannen van lagere overheden, zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

Voor onderliggend bestemmingsplan is Trede 3 (bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevrage, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Wetend wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal ontsloten zijn of in de nabije toekomst ontsloten worden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevrage buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

Conclusies rijksbeleid voor bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het bestemmingsplan voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets.

Aangezien het plangebied is gelegen binnen de herijkte nationale EHS dient er voldoende aandacht te zijn voor de natuurlijke waarden in het plangebied. Deze aandacht komt onder meer tot uiting door het zorgvuldig inpassen van de gewenste situatie ter plaatse. Daarbij is het tevens zo dat de ontwikkeling als geheel een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse, aangezien een intensieve veehouderij te niet wordt gedaan. Hiermee behoort milieuhinder tot het verleden en vindt er een grote vorm van ontstening plaats.

Gelet op de ligging van het plangebied en de voorziene ontwikkelingen ter plaatse wordt gesteld dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Uitgangspunt van het Streekplan Gelderland 2005 is dat het niet meer regelt dan strikt nodig is. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn Gelderland en de nieuwe Wro als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan Gelderland 2005, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

De provincie heeft voor het ruimtelijk beleid in haar streekplan de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- regionale inzet;
- versterking ruimtelijke kwaliteit; Water en ruimtegebruik, Bundeling infrastructuur en ruimtegebruik, Bundeling stedelijke functies en Stedelijke netwerken.

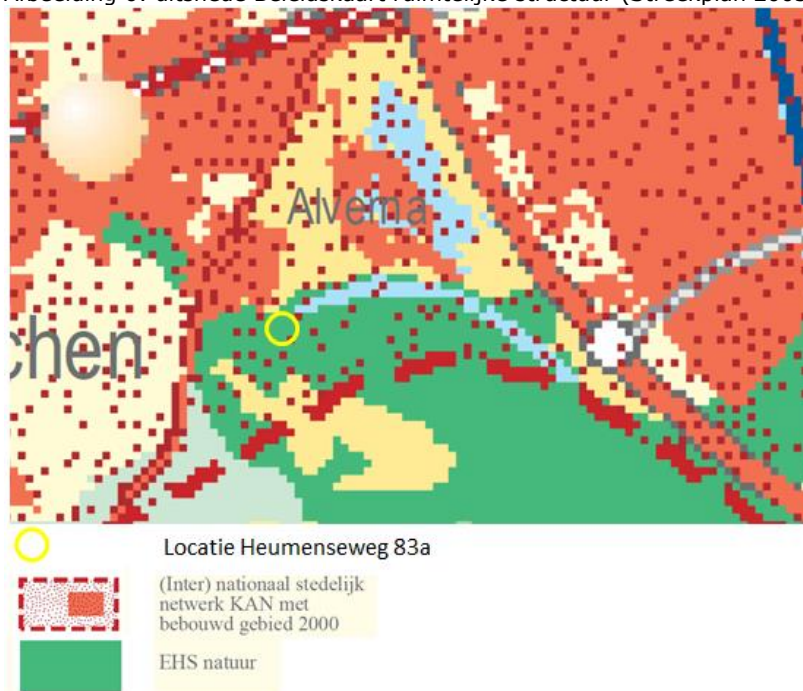
Het provinciaal ruimtelijk beleid is selectief en spitst zich toe op de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, die bestaat uit het groenblauwe en rode raamwerk. In het groenblauwe raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en belangen. In het rode raamwerk ligt het accent op ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelten.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

Kwaliteitskenmerken Heumenseweg 83a

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur (behorende tot het Streekplan) gelegen binnen het (Inter)nationaal stedelijk netwerk KAN (tegenwoordig Stadsregio Arnhem-Nijmegen) en is aangeduid als EHS natuur. Het kaartbeeld op de volgende pagina bevestigt dit.

Afbeelding 6: uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur (Streekplan 2005)



De EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. EHS-natuur in de verwevingsgebieden van de Reconstructieplannen betreft gebieden met bestaande natuur en gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

Onderhavige ontwikkeling betreft een functieverandering in het buitengebied waarbij bebouwing wordt gesloopt, de vigerende milieuvergunning wordt ingetrokken en de mestproductierechten wordt doorgehaald. Deze ontwikkeling heeft daarmee enkel positieve gevolgen voor de EHS-natuur functie die door de provincie op de onderhavige locatie is toebedeeld. De ontwikkeling aan de Heumenseweg 83a, die met onderhavig be-

stemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, betreft een wijziging van de bestemming. Bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan de milieuhinder van de tot op heden vergunde intensieve veehouderij, tot het verleden behoort. Er is ter plaatse sprake van functieverandering in positieve zin.

Voor het (Inter)nationaal stedelijk netwerk KAN, waartoe Alverna behoort, is een afzonderlijke beleidsparagraaf opgenomen in het Streekplan. Hierin wordt onder meer aangegeven dat de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt dient te worden. De transformatieopgave in het landelijk gebied is onder meer gericht op landelijk wonen op landschapelijke gradiënten.

De provincie wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daartoe zijn als doelen van het beleid voor deze gebouwen onder meer de volgende geformuleerd:

- De behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterend vrijgekomen gebouwen te slopen.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan op de ambitie van de provincie Gelderland om gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze te (her)gebruiken. De ontwikkeling is daarmee een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Bundelingsbeleid provincie Gelderland

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;
- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

De provincie operationaliseert de uitgangspunten 'bundelen van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' als volgt:

- Het aandeel van de bevolkingsomvang in de stedelijke netwerken en regionale centra wordt tenminste gehandhaafd, ten opzichte van de bevolkingsomvang van de provincie en de betreffende regio, met 1-1-2000 als referentie.
- Het betreft handhaving van het aandeel van de bevolkingsomvang van het nationaal stedelijk netwerk KAN t.o.v. van Gelderland als geheel.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;

- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Locaties voor stedelijke uitbreiding dienen te passen in het bundelingsbeleid en te zijn afgestemd op de uitgangspunten van infrastructuur, water en milieu. Bij locatiekeuze en planuitwerking moet worden voldaan aan basiskwaliteitseisen van bodem (waaronder archeologie), water, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Deze elementen dienen expliciet te worden betrokken bij een integrale afweging t.b.v. planontwikkeling, maar zij zijn ieder voor zich niet altijd doorslaggevend of verhinderend voor een (zeer nodig) gewenste ontwikkeling. Stedelijke uitbreidingen moeten aansluiten bij de ruimtelijke structuur/kenmerken van de regio, met aandacht voor de actuele marktvraag.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan op de ambities en uitgangspunten van de provincie Gelderland. Wat functie betreft is er sprake van een stedelijke uitbreiding. De stedelijke functie 'wonen' komt in plaats van de niet-stedelijke functie 'agrarisch'. Feit is daarbij dat binnen het plangebied bebouwing wordt gesloopt, een groene ontwikkeling wordt nagestreefd en daardoor in feite een landschappelijke ontwikkeling door middel van ontstening wordt bewerkstelligd.

Functieverandering

In het streekplan is generiek beleid voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) gebouwen opgenomen. Strikt genomen betreft onderhavig bestemmingsplan geen functieveranderingsplan. Enige toelichting over het functieveranderingsbeleid is echter op zijn plaats.

De provincie wil bevorderen dat gebouwen in het buitengebied die hun huidige functie verliezen of verloren hebben, op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Dit moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Daartoe zijn als doelen van het beleid voor deze gebouwen geformuleerd:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt. Een voorwaarde voor hergebruik is dat functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormali-

ge bouwperceel en verkleining van het bouwvlak. Alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%;
- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening.

Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op twee schaalniveaus worden bereikt: op locatieniveau en op gebiedsniveau. Voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau beschrijft het streekplan diverse mogelijkheden.

In de regionale Notitie functieverandering buitengebied is het regionale functieveranderingsbeleid nader uitgewerkt voor de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. De provincie legt hierin een verband tussen gebieden aangeduid als EHS-natuur en de mogelijkheden voor functieverandering.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Ruimtelijke verordening Gelderland vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 22 januari 2011. Deze verordening is een aanvulling op het Streekplan Gelderland 2005. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op reeds vastgesteld ruimtelijk beleid, zoals het 'Streekplan Gelderland 2005'. De Verordening vormt derhalve een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid.

Op de kaart bij de verordening is het projectgebied niet aangewezen als verstedelijkt gebied waar nieuwbouw is toegestaan (binnen de contouren van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen (SAN)).

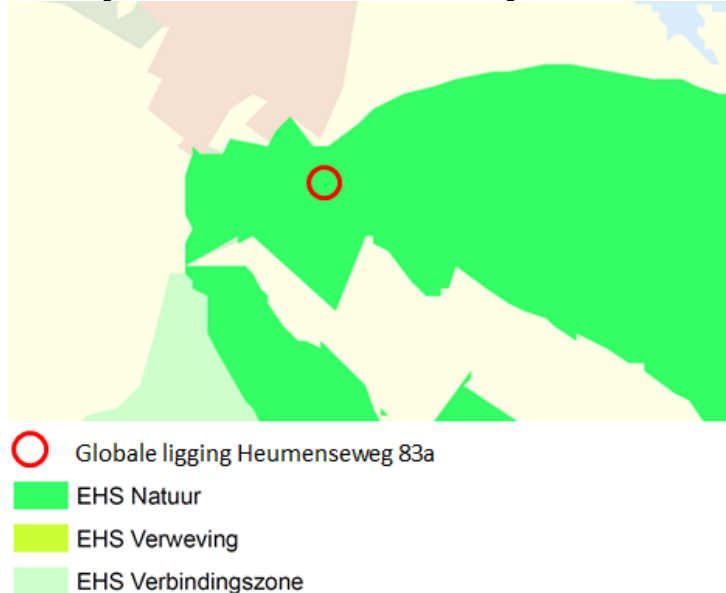
Afbeelding 7: uitsnede kaartbeeld thema Verstedelijking



De vigerende Gelderse ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en de zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen (voorheen KAN), binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones voor wonen en werken. Op deze wijze wordt ook uitvoering gegeven aan het rijksbundelingsbeleid voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en tevens aan het provinciaal bundelingsbeleid voor de overige vijf Gelderse regio's.

Slechts een beperkt deel van verstedelijking kan buiten voornoemde gebieden plaatsvinden. Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit wordt verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernegebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen. Onderhavige ontwikkeling betreft een ontwikkeling die aansluit op de vrijkomende agrarische gebouwen.

Afbeelding 8: uitsnede kaartbeeld thema Ecologische hoofdstructuur



Uit bovenstaand kaartbeeld blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de Ecologische hoofdstructuur.

Binnen de EHS zijn geen bestemmingen toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Wanneer een bestemmingsplan activiteiten, die mede tot doel hebben de kwaliteit van de EHS te verbeteren, mogelijk maken, voor zover door die activiteiten de kwaliteit van de EHS verbetert, waarbij de oppervlakte van de EHS gelijk blijft of toeneemt, of het areaal van de EHS wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan, indien daarmee een beter functionerende EHS ontstaat.

Onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan de bestaande waarden door een intensieve veehouderij inclusief vergunning te niet wordt gedaan. De kwaliteit van de EHS blijft daardoor ten minste gelijkwaardig aan de huidige situatie en zal mogelijk zelfs verbeteren omdat er geen hinder meer wordt ondervonden van een intensief opererende veehouderij. Tevens is het zo dat er sprake is van ontstening, waardoor er meer ruimte

voor natuur wordt geboden. In onderhavige toelichting van bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden is voldaan..

Kwalitatief woonprogramma 2010-2019 (KWP)

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Hieraan wordt meer aandacht besteed in paragraaf 3.4 van dit bestemmingsplan.

De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – die regionale woonopgave te realiseren. De regionale afstemming van de lokale woonprogramma's, met het provinciale referentiekader voor de regio als richtpunt, heeft plaatsgevonden bij de voorbereiding van dit KWP. Daarvoor is intensief overleg gevoerd met regio's, gemeenten en woningcorporaties, zowel in clusterverband als regiobreed. Dit heeft geresulteerd in een afsprakenkader per regio in dit KWP3. Daarin staan afspraken over het ontwikkeltraject voor de woningbouw en bijzondere afspraken over thematische onderwerpen. In een aantal gevallen is een specifieke afspraak per gemeente of woningcorporatie gemaakt. De basis voor het KWP3 is, zoals gezegd, gelegen in het WoonOnderzoek Nederland van 2006 (WoON 2006) en de Primosgegevens van 2007. Ten tijde van het WoON 2006 was er nog geen sprake van een economische recessie. Te verwachten is dat woonvoorkeuren verschuiven in de richting van minder dure en meer betaalbare woningen en een toenemende vraag naar huurwoningen. Provinciale bemoeienis is noodzakelijk om op regionale schaal te komen tot afstemming van vraag en aanbod. Enerzijds betekent dit bevorderen dat er genoeg woningen worden gebouwd, anderzijds dat de beschikbare woningen in kwalitatief opzicht passen bij de vraag (differentiatie).

Ook voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen geldt een afsprakenkader. Dit kader is bedoeld om de substantiële woningbouwcapaciteit binnen de regio onderling af te stemmen. De voorgenomen ontwikkeling en dit bestemmingsplan voorzien gelet op het aantal van 5 wooneenheden binnen bestaande bebouwing echter niet in een substantiële woningbouwcapaciteit. De gemaakte afspraken op regionaal niveau zijn ten aanzien daarvan dan ook niet relevant.

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Gelderland wil blijven ontwikkelen, maar Gelderland stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale ruimtelijke beleid, opgenomen in de diverse provinciale beleidsstukken, is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een stedelijke functie in het buitengebied van een ten zuiden van een landelijk gelegen kern in de provincie Gelderland. Het plangebied aan de Heumenseweg 83a vormt conform het vigerende beleid geen inbreidingslocatie, maar wordt wel ingepast tussen reeds bestaande bebouwing. Ook geldt dat bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever moet worden benut. De met dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren). Op deze manier vindt er een vorm van inbreiding plaats die gepaard gaat met een herstructurering van een deel van het landelijk gebied, intensivering van ruimtegebruik en ontstening. Daarnaast betreft on-

derhavige ontwikkeling een impuls voor de doelstellingen voor de natuur en het landschap. Het opheffen van een intensieve veehouderij draagt bij aan de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse.

3.4 Regionaal beleid

De gemeente Wijchen behoort tot de Stadsregio Arnhem – Nijmegen. De Stadsregio Arnhem Nijmegen is verlengd lokaal bestuur en werkt op basis van een bij de wet vastgesteld takenpakket. De stadsregio is gericht op het efficiënt oplossen van bovenlokale, regionale vraagstukken in een verstedelijkt gebied, met als primaire focus mobiliteit, wonen, werken en ruimte. Hierbij wordt nauw samengewerkt met overheden, maatschappelijke organisaties en marktpartijen. Het doel is 'verbinden en faciliteren' van uitvoeringskracht voor en met onze 20 stadsregiogemeenten.

Regionaal Plan 2005 - 2015

Voor deze stadsregio Arnhem – Nijmegen is een regionaal plan opgesteld, Het Regionaal Plan 2005 - 2015 (vastgesteld op 26 oktober 2006). Dit plan weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet.

Het Regionaal Plan is gebaseerd op de verstedelijkingsafpraak (Vinex) tussen de stadsregio en het Rijk voor de periode 1995 – 2004. Het aantal te bouwen woningen is ruimtelijk vertaald in de concessieovereenkomst, waarin rond de kernen woningbouwcontouren zijn vastgesteld en de op de bebouwingsgrens aansluitende 'zoekrichtingen voor uitbreiding'. Het doel dat men voor ogen heeft is om een aantrekkelijk, internationaal en concurrerende regio te creëren. Op het gebied van wonen wil men de kwaliteit van het wonen in stad, dorp en landelijk gebied verbeteren, waarbij de relatie met landschap, bereikbaarheid en voorzieningen kwaliteitsfactoren zijn.

In het Regionaal Plan wordt onderkent dat de stadsregio verstedelijkt. De aloude tegenstelling stad-land gaat niet meer op. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook functies als recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen steeds belangrijker worden en soms de overhand nemen.

De regio moet gaan voorzien in meer kwaliteit en een grotere variatie in woonmilieus in stad en land. Door consumentgerichte, aantrekkelijke woningen, een groene en veilig leefomgeving, een ruim aanbod van voorzieningen en een eigen identiteit kan de regio de concurrentie met andere regio's aan. De kwaliteit van de woonomgeving in brede zin is immers een belangrijke vestigingsfactor voor bewoners en bedrijven. Dit legt de basis voor een sociaaleconomisch vitaal stedelijk netwerk.

Binnen de 'Contour woningbouw' bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving.

In onderstaand kaartbeeld is een uitsnede van de kaartbeeld behorende tot het Regionaal Plan opgenomen. Hieruit blijkt dat onderhavige planlocatie niet is gelegen in een gebied dat als 'Contour woningbouw' is aangeduid. De gemeente bepaalt hiervoor dus of en op welke wijze de ontwikkeling van woningen of wooneenheden ter plaatse mag plaatsvinden.

Afbeelding 9: uitsnede kaartbeeld Regionaal Plan 2005 - 2015



Notitie functieverandering buitengebied

De provincie heeft door middel van de Notitie functieverandering buitengebied, vastgesteld door de KAN-raad op 18 oktober 2007, aangegeven hoe zij met omgaat met initiatieven binnen deze regio omgaat met functieveranderingen in het buitengebied. De notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. De mogelijkheden voor functieverandering zijn in de notitie gekoppeld aan de aanwezige gebiedstypen. Met dit beleid wordt functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties naar wonen, werken of woon-werkcombinaties mogelijk gemaakt.

Onderhavig plangebied behoort tot het gebiedstype EHS-natuur. EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden en voor een deel uit natuur ontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. De gebiedsprioriteit is dat alles gericht is op ontwikkeling van de natuur en de bescherming en ontwikkeling van aanwezige waarden en biotopen. De relatie met functieverandering is dat hergebruik/functieverandering beperkt mogelijk is. Er mag geenszins afbreuk worden gedaan aan de ter plaatse voorkomende natuurwaarden.

Functieverandering naar wonen kan plaats vinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het Streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen. Volgens de generieke regeling uit het Streekplan kunnen voormalige bedrijfsgebouwen een woonfunctie krijgen, waarbij uitgangspunt is dat 50 % van de bebouwing worden gesloopt en het wonen plaatsvindt in maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden. Het is ook mogelijk alle bestaande vrijkomende gebouwen te slopen en in plaats daarvan één nieuw woongebouw te realiseren met meerdere wooneenheden.

De provincie geeft in het Streekplan aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. In dit kader is verevening (ook wel genoemd kwaliteitsbijdrage of ontwikkelingsbijdrage) in het leven geroepen. De Stadsregio kiest in aanvulling op deze vorm van verevening voor andere mogelijkheden die bijdragen aan de gewenste kwaliteiten en functies van de verschillende deelgebieden. De gebiedstypering en de daaruit voorkomende gebiedsprioriteit zijn daarmee de basis voor (de omvang van) het hergebruik in het desbetreffende gebied en de daaraan gekoppelde verevening.

Met de verevening wordt een bijdrage geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- de beeldkwaliteit van de bebouwing;
- het in stand houden van karakteristieke of monumentale bebouwing;
- de landschappelijke en/of ecologische kwaliteit;
- de kwaliteit van publieke voorzieningen of;
- leefbaarheid van het platteland.

In de notitie worden de volgende vormen van verevening genoemd:

- sloop;
- verkleining bouwvlak / groene herbestemming;
- behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- natuurontwikkeling;
- landschappelijke inpassing;
- verbetering infrastructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen;
- financiële bijdrage.

Deze lijst is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk.

Bij de ontwikkeling aan de Heumenseweg 83a wordt met name de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing als vorm van verevening toegepast. Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Deze bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit vanuit de nieuwe functie(s). voor de ontwikkeling binnen het plangebied geldt dat ook de functie en bestemming binnen het plangebied wordt gewijzigd. Deze ontwikkeling biedt daarmee een gewenste verbetering van de omgevingskwaliteit waar mens en natuur beter van worden.

Verstedelijkingsvisie 'Van koers naar keuze'

De twintig gemeenten van de stadsregio hebben afspraken gemaakt over afstemming bij integrale ontwikkeling van woningbouwprojecten. Om deze afspraken kracht bij te zetten hebben de gemeenten samen met de Stadsregio Arnhem Nijmegen op 28 maart 2012 een handtekening gezet. Deze bestuurlijke overeenkomsten zijn het startpunt voor de uitvoering van de Verstedelijkingsafspraken in de periode 2012-2014.

Op 30 juni 2011 zijn de Verstedelijkingsvisie 'van Koers naar Keuze' en de regionale nota Mobiliteit vastgesteld in de Stadsregioraad. De Verstedelijkingsvisie is een integrale visie waarin de hoofdlijnen van het Regionaal Plan worden herbevestigd. De stadsregio streeft naar een sterke koppeling tussen de ambities voor wonen, werken en mobiliteit. De stadsregio legt prioriteit bij de afronding van de al ingezette ontwikkeling op uitleglocaties. Deze visies zijn de basis voor de afstemming op de thema's wonen, werken en mobiliteit. De stadsregio en de twintig regiogemeenten vinden het belangrijk de vraagstukken op het gebied van wonen, werken en mobiliteit integraal worden opgepakt. Door de economische crisis en de lager wordende bevolkingsgroei wordt de vraag naar nieuwbouwwoningen minder.

Het ontwikkelen van woningbouwprojecten gaat nu moeizaam. Gemeenten willen meer aandacht besteden aan de bestaande woningen in de vorm van renovatie en wanneer nodig sloop en nieuwbouw. Zo proberen gemeenten prijsdaling van huizen in buurten of wijken te voorkomen.

Het accent komt meer te liggen op kwaliteit en innovatie. Een omslag van aanbodgericht naar vraaggericht en van kwantitatief naar kwalitatief bouwen, kijkend naar bijvoorbeeld woonmilieus en duurzaamheid.

De stadsregio wil toe naar afspraken over welke woningen er gebouwd moeten worden om te voldoen aan de vraag. In een bestuurlijke overeenkomst hebben gemeenten onderling afgesproken welke stappen ze gaan zetten.

Conclusies regionaal beleid voor bestemmingsplan

Conform de met dit bestemmingsplan uitgewerkte voorkeursvariant wordt behalve de beëindiging van de intensieve veehouderij 50% van de bestaande (bedrijfs)gebouwen gesaneerd en wordt naast de bestaande woning een woongebouw voor vijf wooneenheden/appartementen ontwikkeld. Op deze wijze vindt er intensief ruimtegebruik plaats van te behouden minder oppervlakte aan bebouwing. Er vindt ontstening van het buitengebied en het bestaande landschap plaats. Door de herstructurering van het plangebied wordt daarnaast de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving ervan verhoogd. Tot slot draagt de intrekking van de vigerende milieuvergunning en het doorhalen van de mestproductierechten bij aan het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse. Samengevat doet onderhavige ontwikkeling geen afbreuk aan de doelstellingen, zoals opgenomen in het regionale (woon)beleid van de Stadsregio Arnhem – Nijmegen.

3.5 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de Strategische Visie Wijchen 2025, de Structuurvisie Wijchen, het Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Dru-ten, Wijchen, de visie op Wonen en werken in het buitengebied, het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan, Waternota Wijchen en het Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010 op het gebied van wonen in de gemeente. Voor een uiteenzetting over het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

De gemeente beschikt verder over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied. Ook deze worden in deze paragraaf besproken.

Wat betreft de beleidsmatige onderbouwing van het plan geldt dat het toevoegen van nieuwe woningen een ontwikkelingsgericht karakter heeft. Deze ontwikkeling dient derhalve beleidsmatig onderbouwd te worden.

Strategische visie Wijchen 2025

De Strategische visie Wijchen 2025 is in maart 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen. In de Strategische visie stelt Wijchen zich voor het jaar 2025 de volgende strategische doelstellingen: 'groei én een kwaliteitsimpuls' en 'het ontwikkelen van kernen en land in duurzame samenhang'. 'Duurzaam' en 'kwalitatief' zijn voor de ontwikkeling van het buitengebied sleutelwoorden. De gemeente zet in op een beheerste groei van de recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen. De term 'balans' is essentieel: Stedelijke en landelijke kwaliteiten moeten in Wijchen in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

Voor de gemeente is een toekomstbeeld voor het jaar 2025 opgesteld. Dit toekomstbeeld bevat acht opgaven, waaronder het voor het plangebied relevante, 'het buitengebied vitaal'. De opgave 'het buitengebied vitaal' is gericht op een duurzame en integrale ontwikkeling van het Wijchens buitengebied. Belangrijke doelen zijn:

- Valoriseren, dat wil zeggen: versterken en inzetten – van landschaps-, natuur en cultuurwaarden voor de ontwikkeling van het buitengebied;

- Recreatief ontwikkelen van het buitengebied, als stedelijk uitloopgebied voor onder meer de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- Realiseren van voldoende ruimte voor water (berging);
- Voorwaarden scheppen voor goed toekomstperspectief voor een vitale landbouw.

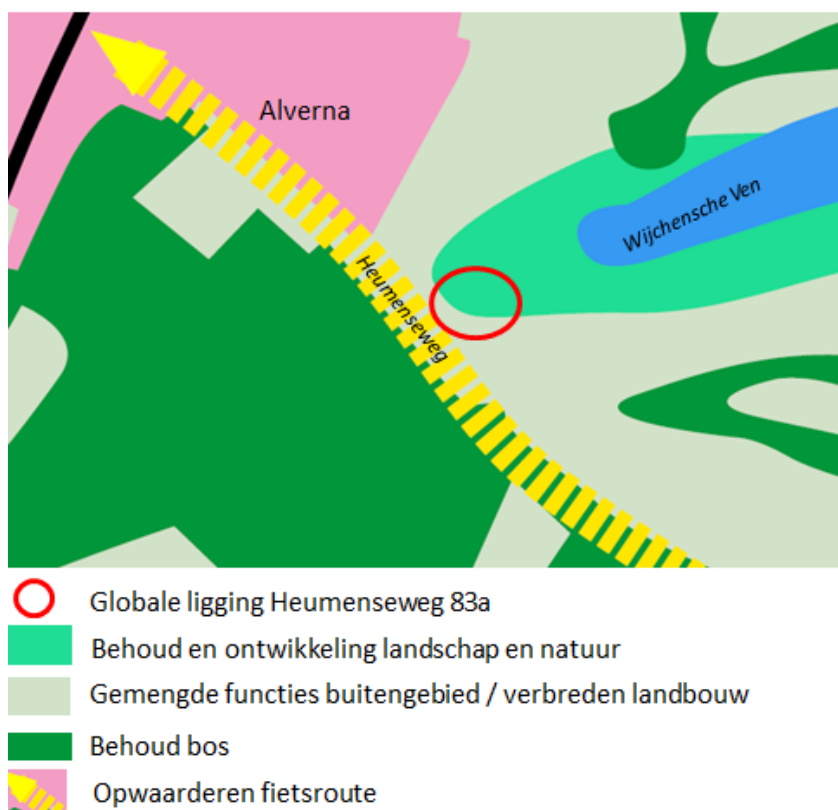
Het initiatief dat mogelijk gemaakt wordt met onderhavig bestemmingsplan draagt niet direct bij aan het behalen van de doelen, maar schaadt ze ook zeker niet. Het verhard oppervlak neemt af en het buitengebied wordt aantrekkelijker als gevolg van het initiatief. Samengevat vormt de Strategische Visie Wijchen 2025 geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Structuurvisie Wijchen

De gemeente Wijchen heeft één structuurvisie voor de hele gemeente opgesteld. De structuurvisie is op 29 mei 2009 vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een 'instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren'.

In de structuurvisie maakt het plangebied (voor het grootste) deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Gemengde functies buitengebied/verbreden landbouw'. Navolgende afbeelding bevestigt dit.

Afbeelding 10: Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Wijchen



Specifiek over woningbouw in het buitengebied staat het volgende opgemerkt: het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woning-

bouw in het buitengebied. De onderhavige ontwikkeling dient aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied en mag de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. De voorgestelde ontwikkeling is passend binnen dit beleid. Er vindt namelijk een kwaliteitsverbetering plaats door functieverandering. Daarbij is het zo dat wooneenheden worden toegevoegd aan het plangebied, maar dat er geen woongebouwen worden ontwikkeld om deze wooneenheden plaats te bieden. De wooneenheden worden namelijk ontwikkeld binnen de bestaande bebouwing. Het plangebied is op geruime afstand gelegen van agrarische bedrijven. Het feit dat ter plaatse een intensieve veehouderij wordt beëindigd en extra wooneenheden worden opgericht zal de (agrarische) bedrijfsontwikkeling in de omgeving niet hinderen. Tot slot is het zo dat natuurlijk kwaliteiten op korte afstand van het plangebied zijn gelegen. Het te niet doen van een intensieve veehouderij inclusief (een deel van de) bebouwing komt deze natuurlijke kwaliteiten alleen maar ten goede.

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

Het Landschapsontwikkelingsontwikkelingsplan (LOP) geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Het doel van het LOP is in te zetten op actieve landschap- en natuurontwikkeling, waarbij behoud en ontwikkeling van samenhang en identiteit van landschapstypen centraal staan. De hoofddoelstellingen van het LOP zijn:

- Versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap, welke zich uit in de landschappelijke en ecologische samenhang binnen en tussen de acht landschapstypen en hun overgangen en tegengaan van versnippering van het landschap;
- Behouden en versterken van de bijzondere waarden (aardkundig, archeologisch, cultuurhistorisch, ecologisch en landschappelijk);
- Ruimte bieden aan culturele vernieuwing en inspiratie putten uit de historie.

Zoals reeds naar voren is gekomen naar beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal en regionaal niveau, is het plangebied en haar omgeving groen van karakter. Dit wordt ook in het LOP onderkend met diverse aanduidingen en doelstellingen. Wat van belang is voor de toekomstige ontwikkeling is dat het karakter en de kenmerken van het plangebied en haar omgeving ten minste behouden blijven. De ontwikkeling ter plaatse heeft echter veel voordelen ten opzichte van de situatie zoals deze nu is, dat als het ware een verbetering van de situatie plaatsvindt.

Wonen en werken in het buitengebied

In de beleidsnota 'Wonen en werken in het buitengebied' van de gemeenten Beuningen, Druten, West Maas en Waal en Wijchen hebben deze gemeenten een gezamenlijk beleid opgesteld voor het wonen en werken in het buitengebied. De beleidsnota is op 24 februari 2005 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen.

Voor het aspect wonen worden met name het gebruik van bestaande bebouwing voor woonfuncties en het toevoegen van nieuwe landelijke woonmilieus onderscheiden. Een bebouwing met een grote landschappelijke meerwaarde is van belang voor het handhaven van sociale verbanden in het landelijk gebied. Voor de eigen bevolking is er gebrek aan passende woonruimte. Noodgedwongen verhuizen starters naar de omliggende dorpen of de verder weg gelegen steden. Hierdoor vergrijsst de plattelandsbevolking, neemt de economische activiteit op het platteland af en gaat de leefbaarheid achteruit. Om deze ontwikkeling te keren worden meer woonfuncties toegestaan. Door deze ontwikkeling met ruimtelijk beleid te begeleiden is er geen sprake van aantasting van ruimtelijke kwaliteit, maar veeleer van behoud en versterking van kwaliteiten. In ruil voor sanering van VAB worden verruimde mogelijkheden geboden voor wonen.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen (bij)gebouwen mag een nieuwe woning worden gebouwd, overeenkomstig de volgende beleidsregels:

Wanneer alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt mag een (extra) woning worden opgericht. Vanuit het streven naar kwaliteitsverbetering heeft nieuwbouw verreweg de voorkeur boven transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar woningen. Deze bedrijfsgebouwen zijn vanwege bouwstijl en –wijze veelal ongeschikt en bovendien onaantrekkelijk om te bewonen. De regeling voorziet daarom in sloop van alle bestaande bedrijfsgebouwen met als compensatie een nieuw te bouwen extra woning.

Hierbij geldt dat bij een sloop van een oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tussen 750 en 1.500 m² een extra woning gebouwd mag worden. Voor de situatie aan de Heumenseweg geldt dat er sprake is van sloop. Hier tegenover staat niet de fysieke bouw van een extra woning. Er worden wooneenheden aan de bestaande situatie toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Hiermee sluit het plan dus volledig aan op het beleid zoals opgesteld voor wonen en werken in het buitengebied.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)

In het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP) legt de gemeente Wijchen haar beleid voor verkeer, vervoer en infrastructuur voor de periode tot 2016 vast. Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan dient parkeren op eigen terrein afgewikkeld te worden. Vanwege de te verwachten geringe toename van het burgerverkeer is geen cijfermatige onderbouwing noodzakelijk waaruit de parkeerbehoefte blijkt. Het parkeren wordt op eigen terrein afgewikkeld.

Waternota Wijchen

Voor Wijchen is een gemeentelijke waternota opgesteld. De waternota is in november 2003 vastgesteld door gemeente en waterschap en is daarmee een formeel toetsingskader voor gemeentelijke plannen geworden. Speerpunten en basisdoelstellingen voor een meer duurzaam waterbeheer van de gemeente Wijchen zijn:

- veiligheid (waarborgen van droge voeten (wateroverlast op wegen en bij bebouwing) en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid (vochtige kruipruimten, stilstaand water, verdrinking);
- waterkwantiteit (bewaren van water en besparen van drinkwater);
- waterkwaliteit (waarborgen van schoon water en waterbodems);
- water en ruimtelijke functies (afstemmen watersystemen en grondgebruik en beleving van water).

De waternota geeft een globaal beeld van de gewenste situatie in het jaar 2020. De waternota 'zoomt' niet in op specifieke locaties. De gemeente zal in overleg met de waterbeheerder een vertaalslag moeten maken van algemene uitgangspunten naar de concrete plansituatie. Deze afstemming vindt plaats in het kader van de watertoets, welke onderdeel uitmaakt van paragraaf 4.7 van voorliggend bestemmingsplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2006-2010

In het gemeentelijk Rioleringsplan is het beleid van de gemeente Wijchen met betrekking tot riolering in de brede zin van het woord, voor de periode van 2006 tot 2010, opgenomen. Het hoofddoel van de rioleringszorg is: 'Doelmatige inzameling en transport van afvalwater en hemelwater met zo min mogelijk overlast voor mens en milieu.' Dit hoofddoel is opgesplitst in verschillende (sub)doelstellingen:

- doelmatig inzamelen van afvalwater;
- doelmatig inzamelen van hemelwater;
- doelmatig transport;
- voorkomen van vuilemissie;

- voorkomen van overlast;
- doelmatig beheer.

Concreet is voor nieuwe (bouw)initiatieven het volgende opgenomen: In geval van particuliere ontwikkelingen dient de ontwikkelaar te zorgen voor voldoende berging van hemelwater binnen het ontwikkelde gebied of terrein. Indien dit niet mogelijk is, kan in overleg met de gemeente worden gekozen voor berging op openbaar terrein, waarbij de kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar. De omvang van de berging moet tenminste voldoen aan de richtlijnen van het waterschap. Voorliggend initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in het rioleringsplan.

Woonvisie 2012-2016: duurzaam Wijchen

De afgelopen jaren hebben voor Wijchen in het teken gestaan van groei. In de periode 2005 tot en met 2011 zijn ongeveer 1.600 woningen gebouwd. Hiermee is het Wijchen gelukt om aan de stijgende vraag naar woningen te voldoen. Naast de focus op groei, is er ook aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing van nieuwbouw, diversiteit aan woningtypen en doelgroepen. Diversiteit in woningtypen en doelgroepen, die tevens op een gemengde wijze en in een dorpse setting zijn ingepast in het plangebied.

Tot 2040 zal Wijchen volgens de prognoses niet meer groeien en zelfs een lichte krimp ondervinden. Belangrijker dan het einde van de groei is de veranderende bevolkingsopbouw.

De gemeente zet voor de komende jaren in op duurzaamheid. Onder duurzaamheid verstaat de gemeente het inspelen op de toekomst, zodat investeringen niet alleen nu, maar ook in de toekomst van waarde zijn. De gemeente heeft drie pijlers benoemd: energie, flexibiliteit en levensloopbestendige woningen. De noodzaak voor energiezuinige woningen komt naast het milieu voort uit de stijgende energiekosten. Die gaan een steeds groter onderdeel uitmaken van de woonlasten. Bij oudere woningen kan door middel van isolatie ook het comfort worden verhoogd. Flexibiliteit bestaat uit het flexibel omgaan met woningbouwplannen en het eenvoudiger maken voor inwoners om hun woning te verbeteren. Globalere bestemmingsplannen en meer vergunningsvrij (ver)bouwen. Levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor ouderen, maar ook voor andere generaties bewoners. Dit maakt dat deze woningen ook na 2040, wanneer er weer meer jongere inwoners zijn, aansluiten bij de woningbehoefte van de Wijchense bevolking.

Conclusies gemeentelijk beleid voor bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan betreft een wijziging van de bestaande planologische situatie; van bedrijfsmatig-agrarisch naar wonen. Meer concreet wordt met dit bestemmingsplan de voorkeursvariant uitgewerkt middels beëindiging van de intensieve veehouderij, sanering van 50% van de bestaande (bedrijfs)gebouwen en de realisatie van een woongebouw voor vijf wooneenheden/appartementen in de bestaande bebouwing.

In de beschrijving van het gemeentelijk beleid komen de voordelen van de voorgestane ontwikkeling duidelijk naar voren. De belangrijkste kenmerken van het plangebied en haar omgeving zijn de ruimtelijke waarden. Deze worden met de voorgestane ontwikkeling niet geschaad.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de nieuw te ontwikkelen gronden aan de Heumenseweg 83a. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan

Wegverkeerslawaai

Nabij het plangebied zijn alleen 30 km/uur wegen gelegen. In artikel 74 staat tevens beschreven dat voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur er geen geluidonderzoek hoeft plaats te vinden. Omdat 30 km/uur-wegen volgens de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn, kunnen deze wegen (juridisch gezien) ook niet getoetst worden aan de Wet geluidhinder en kunnen er derhalve, indien dat noodzakelijk zou zijn, ook geen hogere waarden worden vastgesteld.

Hier kan aan worden toegevoegd dat de Heumenseweg geen drukke, doorgaande rijroute is, maar in hoofdzaak is bestemd voor het bestemmingsverkeer van de aanliggende woningen en de nabijgelegen Sint Antonius Rooms Katholieke Basisschool. De verkeersintensiteit op deze weg is laag en er rijdt over Heumenseweg niet veel vrachtverkeer dat vaak maatgevend is voor de geluidbelasting. Daarnaast is het zo dat er geen woningen/wooneenheden worden gerealiseerd nabij de weg die dichterbij zijn gelegen dan de huidige woning aan de Heumenseweg 83a.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied c.q. ter plaatse van de nieuw te realiseren wooneenheden wordt niet aangetast. Nader onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Bestaande / vergunde situatie

Op de gronden aan de Heumenseweg 83a rust momenteel een milieuvergunning voor een stal van circa 3.500 m² met maximaal 600 zeugen. De factoren die conform deze vergunning een bijdrage leveren aan de geluidproductie zijn: ventilatoren, motoren ten behoeve van de voederinstallaties en het verpompen van mest/spuiwater en transportbewegingen van en naar de inrichting (afvoer van mest, aanvoer van voeders en het laden en lossen van dieren). Doordat de ventilatoren van de luchtwassystemen in pandig voor de wasser geïnstalleerd zijn, wordt het geluid van ventilatoren aanzienlijk gedempt. Om de eventuele geluidhinder maximaal te beperken, wordt er in de bedrijfsvoering rekening mee gehouden dat de transportbewegingen zoveel mogelijk in de dagperiode plaatsvinden. Verder zijn de ventilatiesystemen voorzien van frequentieregelaars welke de geluidemissie aanzienlijk beperken.

Uit het tot de milieuvergunning behorende akoestisch onderzoek blijkt dat aan de akoestische normen wordt voldaan. Voor een gedetailleerde onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage van dit onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze vergunning.

De vergunde geluidssituatie, zoals opgenomen in de vergunning, wordt met onderhavig bestemmingsplan te niet gedaan. De geluidemissie vanuit het bedrijf vervalt derhalve volledig. De nieuwe situatie kan derhalve als minder belastend worden beschouwd dan de huidige, vergunde situatie.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Gelderland, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

Algehele conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt leveren het bestemmingsplan en ontwikkelplan geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouders.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan

Geurhinder (Wet geurhinder en veehouderij)

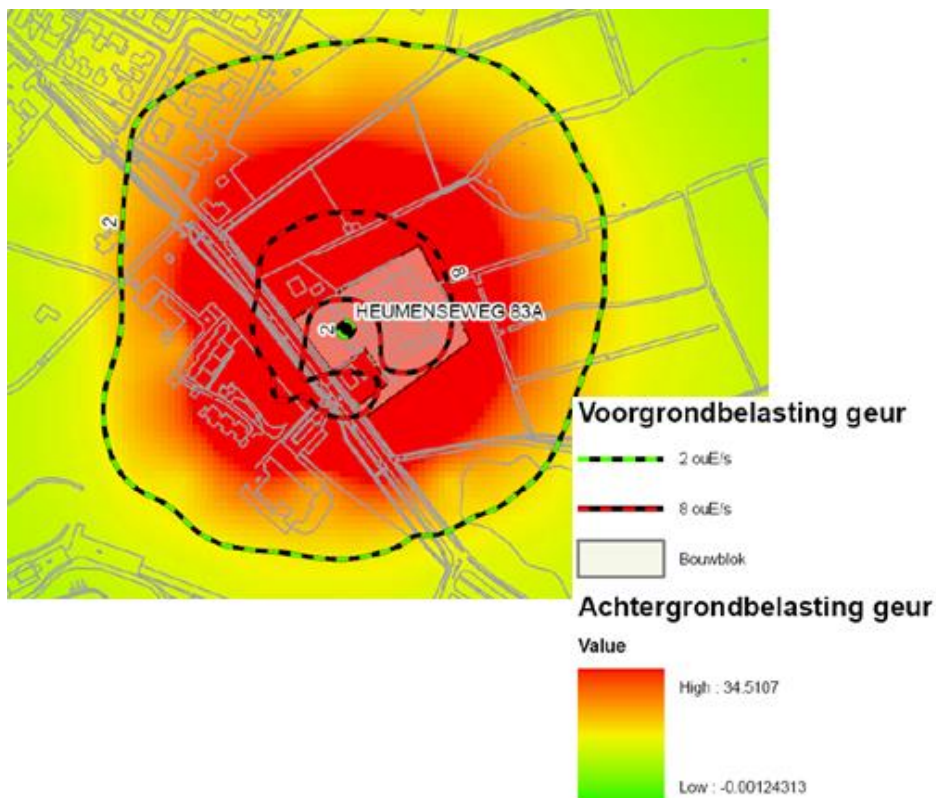
Rondom het plangebied liggen geen actieve veehouderijen. De dichtstbijzijnde veehouderijbedrijven zijn gelegen op circa 500 meter. Deze afstanden zijn zo ruim dat voor de nieuw te ontwikkelen woningen een voldoende leefklimaat op het gebied van geurhinder altijd is gewaarborgd. Een en ander is weergegeven in het kaartbeeld op de volgende pagina.

Afbeelding 11: weergave geurbelasting nieuwe situatie



De intensieve veehouderij aan de Heumenseweg 83a wordt met onderhavig bestemmingsplan opgeheven. Zodoende zal de geurbelasting van het bedrijf op de omgeving volledig komen te vervallen.

Afbeelding 12: weergave (op te heffen) vergunde geurbelasting Heumenseweg 83a



Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen c.q. komt geen bedrijvigheid voor die een mogelijke belemmering vormen voor de nieuw te ontwikkelen wooneenheden.

Overige bedrijven in de omgeving

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen c.q. komt geen bedrijvigheid voor die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

In en nabij het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Daarnaast levert het bestemmingsplan ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermde individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg).

De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een 'nieuw kwetsbaar object' dient aangetoond te worden dat het plaatsgebonden risico niet overschreden wordt en dient tevens het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Gelderland (zie de afbeelding op de volgende pagina) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bestemmingsplan.

Afbeelding 13: weergave uitsnede risicokaart Gelderland



Externe veiligheid inrichtingen en vervoer

Afgaande op de risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook de omliggende wegen zijn niet onderhevig aan risico's van eventueel transport van gevaarlijke stoffen.

Kabels en (buis)leidingen

De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering

Er zijn op en nabij het plangebied ook geen hoogspanningsleidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig, waarvan de aanwezigheid van (nadelige) invloed kunnen zijn op de verdere planvorming.

Algehele conclusie

Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Motivering en conclusie milieueffectrapportage voor bestemmingsplan

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan blijkt dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan

Voor de ontwikkeling aan de Heumenseweg 83a geldt dat onderliggend bestemmingsplan een afname voor wat bebouwing betreft. De nieuwe en te behouden functies in het plangebied vinden plaats in bestaande bebouwing of vinden plaats in bebouwing daar waar in de huidige situatie al bebouwing aanwezig is c.q. reeds wordt gewoond. Derhalve worden er voor de realisatie van de wensen van de initiatiefnemer geen nog niet in gebruik zijnde gronden geroerd. Er komt dus geen grond vrij en er is geen grond of een

andere, niet vormgegeven, bouwstof nodig om de functiewijzigingen te realiseren. Een bodemonderzoek (ingevolge de NEN 5740 en/of de NEN 5725) is dan ook niet noodzakelijk. De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen brengen geen (hoger) vervuilingsrisico met zich mee en uitloging van (gevaarlijke) stoffen in de bodem is niet aan de orde. Het aspect bodem staat niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

De watertoets heeft als doel om water 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. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De locatie valt binnen het beheersgebied van waterschap Rivierenland. Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 *Werken aan een veilig en schoon Rivierenland* bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Motivering en conclusies water voor bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats binnen een bestaande bouwmassa. Er vindt geen uitbreiding van verhardingen of dakvlakken plaats. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen. Ten aanzien van het afvoeren van (regen)water vinden in de nieuwe situatie dus geen wijzigingen plaats.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt er hydrologisch neutraal ontwikkeld en dus tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland. Slotconclusie is dat de plannen hydrologisch neutraal ontwikkeld worden en dat daarmee het aspect water op voorhand niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 wonin-

gen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Motivering en conclusies lucht voor bestemmingsplan

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt de functiewijziging van het bedrijfspan ruim onder de 3 % grens voor PM₁₀ of NO₂. De functiewijzigingen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Hieronder is een berekening uitgevoerd voor een woningbouwplan waarbij er sprake is van een toename 50 extra voertuigenbewegingen op één dag. Deze zijn ingevoerd in de NIBM-tool (mei 2010) van Infomil. Hieruit blijkt dat zelfs in een dergelijke uitzonderlijke situatie de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Abbeelding 13: worst-case berekening gevolgen extra verkeer op luchtkwaliteit

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

Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigenbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Verder geldt dat de planlocatie niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg of een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Motivering en conclusies flora en fauna voor bestemmingsplan

Door Blom Ecologie is in uni 2013 een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder letterlijk opgenomen. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 2.

5.1 Conclusies beoordeling Flora- en faunawet

☐ In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van

de Flora- en faunawet voor. Er zijn mogelijk broedende vogels of in gebruik zijnde nesten aanwezig. Voor de waargenomen soorten geldt geen vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Sloop- en renovatiewerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) te worden opgestart.

☐ *Het plangebied wordt gekenmerkt door intensief gebruik. De ruimtelijke ingrepen werkzaamheden leiden mogelijk tot tijdelijke verstoring van algemene soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten wordt niet nodig geacht.*

☐ *Gezien het, naar verwachting, uitblijven van significant negatieve effecten leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden.*

5.2 Aanbevolen maatregelen en handelingen

☐ *Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig gehandeld worden met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).*

☐ *Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

☐ *De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een kwaliteitsverbetering van de omgeving. De ligging van het plangebied binnen de EHS zal door de ontwikkelingen een minder negatief effect hebben dan de huidige inrichting. Compensatie wordt dan ook niet nodig geacht.*

☐ *Verplaatsen van kunstmatige ooievaarsnest naar het achtergelegen terrein in verband met mogelijke verstoring tijdens het broedseizoen 15 maart 2014 t/m 15 juli 2014. Verplaatsing voor 15 februari 2014 uitvoeren. Een nest van een ooievaar is jaarrond beschermd (categorie 4).*

4.10 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke

ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan

Voor de locatie Heumenseweg 83a geldt dat er een archeologische dubbelbestemming is gelegen op een deel van het plangebied. De '+' in de vigerende bestemmingsplanverbeelding (afbeelding 3, paragraaf 2.2) bevestigt dit. Voor deze gronden geldt dat bij werkzaamheden, waarbij de grond wordt geroerd, een archeologisch veldonderzoek ten grondslag moet liggen aan de gewenste ontwikkelingen. Onderhavig bestemmingsplan regelt echter dat er wat bebouwde oppervlakten betreft sprake is van een afname. De nieuwe en te behouden functies in het plangebied vinden plaats in bestaande bebouwing of vinden plaats in bebouwing op plaatsen waar in de huidige situatie bebouwing aanwezig is. Derhalve worden er voor de realisatie van de wensen van de initiatiefnemer geen nog niet in gebruik zijnde gronden geroerd. Archeologische of cultuurhistorische waarden worden als gevolg van het plan niet bedreigd. Mogelijk aanwezige archeologische waarden blijven derhalve intact. Het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat bij toekomstige activiteiten, waarbij de grond wordt geroerd, de archeologische waarden op voorhand moeten worden bepaald. Hierbij dient wel aangetekend te worden dat nagenoeg de gehele huidige bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' in het verleden ooit geroerd is tot een diepte van circa 1,40 meter.

4.11 Mobiliteit; verkeer en parkeren

Verkeer

Het toevoegen van de nieuwe wooneenheden/appartementen leidt niet tot een onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit/-druk op de Heumenseweg en komt in de plaats van verkeersbewegingen (met name vrachtverkeer) die tot voor kort plaatsvonden ten behoeve van de actieve veehouderij. Het is verder niet gebruikelijk om bij nieuwbouw van een beperkt aantal 'woningen' de effecten van het verkeer van en naar de woningen specifiek te beschouwen. Alleen bij de nieuwbouw van een groter plan of woonwijk worden deze voertuigen meegenomen. Verder is het zo dat verkeersbewegingen ten behoeve van de agrarische activiteiten ter plaatse sterk zullen afnemen door de beëindiging van de intensieve veehouderij.

Onderhavige plannen omvatten ook enkele nevenactiviteiten waarvoor ook in de huidige situatie al verkeersbewegingen plaatsvinden. Deze verkeersbewegingen worden met onderhavig plan niet uitgebreid. Binnen het plangebied wordt gezorgd voor een veilige circulatie van het verkeer, zodat zich geen onveilige situaties voordoen voor bewoners en mensen die werkzaam zijn binnen op de locatie.

Parkeren

Bedrijf met intensieve veehouderij wordt omgezet in de functie wonen. In totaal komen er 1 bestaande bedrijfswoning met daarin 3 te verhuren 1 tot 2 persoonsappartementen op de zolder en 2 nieuw te realiseren 1 tot 2 persoonsappartementen op de begane grond. Het betreft kleine appartementen met voorzieningen, bedoeld voor 1, maximaal 2 personen.

CROW kentallen	Aantal	Eenheid	Kengetal		Benodigde plaatsen	
			Min	Max	Min	Max
Woning vrijstaand (bestaand)	1	stuks	2,0	2,8	2,0	2,8
Appartementen huur middel (nieuw)	5	stuks	1,0	1,8	5,0	9,0
Totaal	6				7	12

CROW Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Versie 27-07-2012

De te realiseren appartementen vallen feitelijk tussen de categorieën kamerverhuur (0,6 tot 0,8 plaatsen per eenheid) en huur, etage, midden/goedkoop (1,0 tot 1,8 plaatsen per eenheid). De appartementen zijn zeer geschikt voor 1 persoon, en matig geschikt voor 2 personen. Op verzoek van de gemeente Wijchen is de maximale parkeernorm gehanteerd, wat leidt tot de conclusie dat er 9 extra parkeerplaatsen nodig zijn (12 totaal). Op basis van het feitelijke gebruik is een norm van 1,0 plaatsen per eenheid realistischer, wat leidt tot 5 nieuwe plaatsen (8 in totaal).

Op de planlocatie zelf zijn ruim voldoende mogelijkheden om de parkeerplaatsen te realiseren. Omwille van de flexibiliteit wordt niet expliciet aangegeven waar deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Zoals reeds vermeld in paragraaf 1.1 (Aanleiding) heeft dit bestemmingsplan een hoofdzakelijk conserverend en beheersgericht karakter. Er vindt immers geen nieuwbouw plaats. De plannen doen geen afbreuk aan het ruimtelijke omgevingskader en de borging van de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het plangebied en de aanwezige bebouwing behouden hun bestaande karakter welke bijdraagt aan de uitstraling van de dorpsentree van Alverna. De functies binnen het plangebied wijzigen op onderdelen. Duidelijk is dat de huidige landelijke omgevingskarakteristiek niet wijzigt. De ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied blijft derhalve in stand of verbetert zelfs doordat een milieubelastend bedrijf plaatsmaakt voor een woon-situatie en er een aanzienlijk aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVBP2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduidingen.

5.3 Functies algemeen

De gekozen bestemming 'Wonen – 1' is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied.

5.4 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen, (bijbehorende) bijgebouwen en (bijbehorende) bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering, maatvoering, inhoud en oppervlakte van bouwwerken wordt verwezen naar de verbeelding.

5.5 Toelichting (hoofd)bestemming

In deze paragraaf wordt de gekozen bestemming 'Wonen' toegelicht.

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

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;*
 - b. na een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast;*
 - c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;*
 - d. waterhuishoudkundige doeleinden;*
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.*

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

De Grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht overheden om kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Onderhavig (bouw)plan kan aangemerkt worden als een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom is kostenverhaal verplicht. Om aan deze eis te voldoen, is door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. De kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen volgens nader vast te stellen afspraken bij anterieure overeenkomst voor een gedeelte voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit overleg is ook in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is thans een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en daarmee de plannen te kunnen realiseren.