



Bestemmingsplan

Toelichting

Houtsestraat 12, Balgoij

Gemeente Wijchen

BESTEMMINGSPLAN

Houtsestraat 12, Balgoij

Gemeente Wijchen

Inhoud : Toelichting
IDN-nummer : NL.IMRO.0296.BGBHoutsestraat12-ON01
Projectnummer : 007579
Profitmanagernr. : P167355
Opdrachtgever : De heer Van Haren
Opsteller : Mr. Bernadette van den Hoek
Status : ontwerp
Datum : 30 maart 2017



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Bestemmingsplan	3
1.3 Ligging plangebied	3
1.4 Leeswijzer	4
2. HET PLAN	5
2.1. Planvoornemen	5
2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
2.3. Verkeer en parkeren	10
2.4. Landschappelijke inpassing	11
3. HET PLANGEBIED	13
3.1. Omgeving planlocatie	13
4. WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS	15
4.1. Rijksbeleid	15
4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4.2. Provinciaal beleid	16
4.2.1. Omgevingsvisie Gelderland	16
4.2.2. Omgevingsverordening Gelderland	17
4.3. Gemeentelijk beleid	18
4.3.1. Strategische Visie Wijchen 2025	18
4.3.2. Structuurvisie Wijchen	19
4.3.3. Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen	20
4.3.4. Beleidsnota wonen en werken in het buitengebied	22
4.3.5. Conclusie	23
5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN	25
5.1. Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1.1. Bedrijven en milieuzonering	25
5.1.2. Geluid	26
5.1.3. Geur	26
5.1.4. Luchtkwaliteit	27
5.1.5. Archeologie	27
5.1.6. Externe veiligheid	28
5.1.7. Water	30
5.1.8. Natuur en ecologie	37

5.1.9.	Overige omgevingsaspecten	38
5.1.10.	Conclusie	39
5.2.	Economische uitvoerbaarheid	39
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.	WIJZE VAN BESTEMMEN	41
6.1.	Inleiding	41
6.2.	Bestemmingsplan	41
6.2.1.	Inleidende regels	42
6.2.2.	Bestemmingsregels	42
6.2.3.	Algemene regelingen woonfunctie	43
6.2.4.	Bestemming(en)	44
6.2.5.	Algemene regels	47
6.2.6.	Overgangs- en slotregels	47

BIJLAGE(N) bij toelichting

1. Watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de voorliggende locatie Houtsestraat 12 te Balgoij is bij de woonbestemming een aantal recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van een bed&breakfast en een theetuin met terras ontstaan onder de naam “De Holtsehoek”. In de toekomst moet dit een volwaardig recreatief bedrijf worden. Daarnaast wordt de bestaande burgerwoning bestemd als bedrijfswoning.

1.2 Bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied herziening 2014” (vastgesteld 16 oktober 2014). Dit betreft een partiële herziening van het eveneens geldende bestemmingsplan “Buitengebied” (opnieuw vastgesteld d.d. 31 januari 2013). Aan de gronden op de planlocatie zijn de bestemming ‘Wonen – 1’ en ‘Agrarisch met waarden – 1’ toegekend. Met deze bestemming zijn een burgerwoning respectievelijk de naastgelegen agrarische gronden (zonder bouwvlak) bestemd.



Figuur 1 Uitsnede vigerende bestemmingsplan, met de planlocatie in de rode begrenzing (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bovendien geldt ter plaatse tevens de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 3’.

Het gebruiken van de gronden voor een volwaardig recreatief bedrijf is op basis van de geldende bestemmingsregels niet toegestaan. Derhalve wordt voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Houtsestraat 12 te Balgoij, in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten noorden van de kern Balgoij en ten zuiden van de kern Wijchen. De locatie ligt net ten zuiden van de Drutenseweg (N845) en ten westen van de Balgoijseweg. Navolgende afbeelding illustreert de ligging van het plangebied.



Figuur 2 Locatie Houtsestraat 12 te Balgoij bij de rode plaatsaanduiding (bron: GoogleMaps)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt het plan en het plangebied beschreven in hoofdstuk 2 respectievelijk 3. Vervolgens wordt de voorgenomen functieverandering getoetst aan de gestelde wettelijke en beleidskaders (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 is tot slot ingegaan op de haalbaarheid van het plan, bestaande uit een toets aan de relevante milieuaspecten en de economische en maatschappelijke aanvaardbaarheid.

2. HET PLAN

2.1. Planvoornemen

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan voor het buitengebied van Wijchen. Aan de locatie Houtsestraat 12 te Balgoij wordt de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' omgezet naar een bestemming 'Recreatie'.

Inleiding

Het perceel Houtsestraat 12 kent een rijke historie. Rond 1900 stond er nog een boerderij naast de huidige woning. Onlangs is er een oude waterput opgegraven van deze boerderij. Het verhaal over de geschiedenis van bewoners van Houtsestraat 12 is geschreven door Piet van Erp op zijn web-blog: Balgoyse minse. Hij is Wetenschapper en inwoner van Balgoij.

Tot een aantal jaren geleden was de woning op het perceel in gebruik als agrarisch bedrijf en is daarbij ernstig in verval geraakt. De huidige eigenaar heeft het pand verbouwd tot een mooie woning waarbij de cultuurhistorische waarden van het pand bewaard zijn gebleven. Bij de woning is toen een garage gerealiseerd dat in gebruik is als bijgebouw bij de woning.

De locatie heeft inmiddels een terrasvergunning en een B&B-vergunning en is aangewezen als rustplaats voor de 4 daagse. De erfbeplanting van ruim 600 m maasheggen en hoogstamfruit is mede bekostigd door een subsidie van de gemeente Wijchen en via paden kan men langs de verschillende soorten fruitbomen wandelen.

Het ontvangen van gasten bevalt de huidige eigenaren zo goed dat ze de locatie willen ontwikkelen tot een volwaardig recreatief bedrijf.

Bedrijfsplan

Het plan om te komen tot een volwaardig recreatief bedrijf bestaat uit drie onderdelen. In deze paragraaf is tekst uit het bedrijfsplan van de eigenaar opgenomen.

▪ Bed&breakfast

Net voor de verbouwing in 2009 hebben we besloten om te proberen de sfeer van vroeger door te geven aan de volgende generatie. Daarom is het voorhuis ingericht voor de B&B. Op dit moment kunnen er 6 personen worden ontvangen in het voorhuis.

De vraag is sinds de opening in 2012 zo groot dat een uitbreiding gewenst is. Dit moet in de bestaande hooiberg gaan plaatsvinden. De hooiberg met eiken gebinten en een riet gedekte kap staat naast een zeer oude notenboom. Dit past dan ook precies in het plaatje wat mensen hebben van hoe het er vroeger uitgezien zou hebben. De kleine schuur met dak van oude hollandsche pannen is nodig voor opslag van hout, kunstmest, machine's en de huisvesting van de kippen en geitjes. Voor de realisatie van de B&B in de hooiberg zijn maar kleine

aanpassingen nodig. Dit geeft enorme kansen voor diverse doelgroepen. Een grote markt is er o.a. voor mensen die gebruik maken van de sauna in Nederasselt en voor zakenmensen die vanwege fileproblemen in de buurt van Wijchen willen overnachten.



Figuur 3 Opgeknapte boerderij en hooiberg (bron: www.bbbalgoy.nl)

- terras

De terrasvergunning wordt reeds gebruikt, maar er is behoefte aan een kwaliteitsimpuls in en rond de garage die zal worden omgebouwd tot thee-/koffiehuis. De kleinschalige horeca (in pandige horecagebruiksruimte van maximaal 50 m²) met een thee-/ koffieterras met een uitloop naar de wandeltuinen zal aantrekkelijk zijn voor diverse doelgroepen. Met name fietsers willen graag een bezoek brengen, maar willen dan wel droog en beschermd zitten, met de juiste sanitaire voorzieningen. Ook hiervoor zijn er maar kleine aanpassingen nodig in en rond de garage. Het biedt dan ook de mogelijkheid om mensen te ontvangen en zo te zorgen voor een beter spreiding van inkomsten.

- camping

De derde tak van sport om te zorgen dat het bedrijf volwaardig recreatief is en zorgt voor >1fte loonwaardig, is het realiseren van een camping. De camping zal bestaan uit een campingveld met 24 standplaatsen, een trekkersveld, een veld voor 6 trekkerhutten of stacaravans en 4 camperplaatsen. Vooralsnog wordt gedacht aan 6 trekkershutten van 40 m².

Een nieuw te bouwen gebouw zal ruimte bieden voor een recreatieruimte en het benodigde sanitair en berging. Het losse campingveld wordt ten noorden van de parkeerplaats gesitueerd.

- overige functies

Op het recreatieterrein is tevens een dierenweide aanwezig. De aanwezigheid van kleine en grote dieren zoals fazanten, kippen, konijnen, eenden, paarden en wat rundvee maken het tot een aantrekkelijk agrarisch getint geheel. Daarnaast wordt nog gezamenlijk met broers en ouders enkele hectare grond in en rond Balgoij geëxploiteerd. Enkele machines en tractor staan daarom ook op het terrein Houtsestraat 12.

- benodigde bebouwing

Op het perceel zijn in de huidige situatie al een aantal gebouwen gesitueerd. In de woning (voorhuis) en in de hooischelf is de B&B opgenomen. De garage zal worden omgebouwd tot kleinschalige horeca bij de theetuin. De overige ruimtes binnen deze voormalige garage zullen worden gebruikt voor de keuken en de wasruimte die in gebruik zijn ten behoeve van de kleinschalige horeca/ theetuin en de B&B. Ook zal hierin een toiletgroep zijn opgenomen voor de gasten. Aan de garage zal een veranda/ serre worden gebouwd. Een professionalisering van het bedrijf houdt ook in dat er wettelijk meer eisen worden gesteld aan de omvang van werkruimte, sanitair, keuken, droog- en strijkrumte. De bestaande opslag blijft behouden en een restant van een kas wordt weer tot een kas opgebouwd.

Daarnaast zal er een nieuw gebouw worden opgericht waarin onder andere de gemeenschappelijke voorzieningen worden ondergebracht. Deze bestaan uit het sanitair, een gezamenlijke keukenruimte, een afwas-/ spoelruimte en een recreatieruimte/ slecht-weer-voorziening, waar bijvoorbeeld tafeltennis of tafelvoetbal kan worden gespeeld. Daarnaast zullen ook het kantoor ten behoeve van het recreatiebedrijf, een fietsenstalling voor de gasten en een werkplaats in dit gebouw worden ondergebracht.

Bestaande situatie	Bebouwd oppervlak in m2	Nieuwe situatie	Bebouwd oppervlak in m2 nieuw
Binnen bouwvlak			
woning	189	woning	189
hooischelf	40	hooischelf	40
restant kas	48	kas	48
garage	188	theetuinruimte met serre/ veranda en terras	208
opslag	75	opslag	75
		recreatieruimte/opslag/sanitair	240
		dit is inclusief maximaal 200 m2 gemeenschappelijke voorzieningen	
totaal	540	totaal	800
Buiten of binnen bouwvlak indien binnen aanduiding kampeerterrein			
-		6 trekkershutten	240
Buiten bouwvlak			
-		gemeenschappelijke voorzieningen	60
totaal	0	totaal	300

Figuur 6. Overzicht bestaande en nieuwe bebouwing.

Het cultuurhistorische aspect wordt niet uit het oog verloren. Dit is te zien bij zowel het exterieur als het interieur en aankleding van de hooiberg, de kleine stal, de B&B en het woonhuis. Dit blijkt uit het behoud en gebruik

van oude eiken balken, een bedstede, oude handgevormde dakpannen, oude gevelstenen, oude boekencollectie, etc. Ook zal de inrichting van de garage er straks zodanig uitzien dat het een prachtige thee-/koffiehuis is, maar dat het een nostalgische en plattelandsinrichting heeft.

Het plan is haalbaar omdat de garage en de hooiberg er al staan en daardoor er geen grote kosten gemaakt hoeven te worden. De uitstekende ligging t.o.v. Wijchen blijkt nu al een groot succes te zijn, gezien de grote vraag die er nu reeds is.



Figuur 4 Schetsontwerp recreatielandgoed (bron: Pouderoyen Compagnons)

Inrichting recreatielandgoed

De opbouw van het terrein is als volgt:

- Aan de toegangsweg grenst de parkeerplaats, welke voorzien wordt van geschoren hagen en bomen, zodat het geheel een groen aanzicht krijgt en geparkeerde auto's grotendeels uit het zicht verdwijnen.
- Aan de westzijde ligt een dierenweide, die tevens dient als buffergebied om te voldoen aan de afstand ten opzichte van de naastgelegen woningen.
- Aan de noordzijde ligt de camping met vaste plaatsen van ca. 80 m² per plaats. De camping bestaat uit twee gedeeltes; een meer besloten gedeelte met een kleine speelvoorziening in het midden en

een meer open gedeelte dat uitkijkt op de dierenweide en een kleine (fruit)boomgaard.

- Bij de dierenweide zijn vier camperstandplaatsen, omzoomd met hoge hagen zodat de campers niet al te nadrukkelijk in het zicht staan. De gasten hebben uitzicht naar de dierenweide en boomgaard.
- Ten westen van de parkeerplaats ligt een kleine boomgaard met een onverhard pad door de gaard (een zogenaamd "karrenspoor"). Rondom het pad staan de trekkershutten/ stacaravans of eventueel kleine tenten.
- Ten zuiden van de parkeerplaats ligt een klein open veldje (dat onderdeel kan blijven uitmaken van de tuin) ten behoeve van de overloop van het parkeren (piekmomenten) of in rustigere periodes voor de trekkers (een trekkersveldje). De trekkers zullen veelal per fiets, lopend of motor komen.
- Voor het sanitairgebouw is een klein pleintje gesitueerd met hagen en twee bomen (een voorplein).
- In het zuiden zijn de parkeerplaatsen bij de hooiberg ingetekend ten behoeve van de bed&breakfast en eventueel het terras.

Waarde voor de gemeente Wijchen

De uitbreiding naar een volwaardig recreatief bedrijf zal bijdragen aan het toeristisch recreatief aanbod van de gemeente. De gekozen invulling sluit goed aan bij het landelijke karakter van Balgoij en omgeving.

2.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Te behouden woning

De huidige burgerwoning wordt bestemd als bedrijfswoning. In deze woning zal ook de B&B (deels) worden gesitueerd.

Afstand camping tot woningen

De afstand tussen het campingveld en omliggende woningen moet minimaal 50 m zijn. De dierenweide kan hierin als buffer dienen. Deze dient de agrarische bestemming te behouden.



Figuur 5 Aanzicht woning (bron: bbbalgoy.nl)

Bebouwing

De bebouwing zal worden geclusterd binnen het bouwvlak. Hiertoe wordt een bouwvlak opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. De trekkershutten/ stacaravans worden op het (aangeduide) kampeerterrein gesitueerd. Binnen de aanduiding 'kampeerterrein' (gedeeltelijk overlappend met de aanduiding 'bouwvlak') wordt enige ruimte geboden voor solitaire gebouwen, bijvoorbeeld nog een kleine sanitaire ruimte, een prieeltje of kasje, in totaal maximaal 60 m². Om te veel losse bebouwing te voorkomen, mag dit over maximaal twee gebouwen worden verdeeld. Eigenlijk datgene wat nodig is om het geheel een passende landelijke uitstraling te geven of in een praktische behoefte te voorzien als de camping eenmaal in werking is. Doordat het gehele perceel is voorzien van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, is dit ruimtelijk gezien geen probleem.

2.3. Verkeer en parkeren

Gemeente Wijchen heeft haar beleid wat betreft parkeren vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan uit 2016. Wat betreft parkeernormen sluit de gemeente aan bij de door het CROW opgestelde landelijke parkeerkencijfers (publicatie 317) en gaat daarbij bij ruimtelijke ontwikkelingen uit van de maximale parkeernorm.

Parkeren

Voor een kampeerterrein hanteert het CROW een maximale parkeernorm van 1,3 per recreatieplaats.

Het parkeren moet op eigen terrein worden ingevuld.

▪ Kampeerplaatsen	24
▪ Trekkershutten/ stacaravans	6
▪ B&b woning 6 personen	3
▪ B&b hooiberg 4 personen	<u>2</u>
Totaal	35 recreatieplaatsen

35 x 1,3 (minimale norm) = 45 pp

Bedrijfswoning = 2 pp

De 4 camperplaatsen worden niet in de parkeerplaatsen meegerekend, aangezien deze zijn meegenomen in de recreatieve standplaatsen. Ten behoeve van de theetuin worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd, Daarbij is de parkeernorm van de categorie café/bar/cafetaria gehanteerd, namelijk 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De parkeervoorziening voor de bed & breakfast en de theetuin wordt voorzien aan de Houtsestraat aan de zuidzijde van de locatie. De parkeervoorziening voor de camping en de trekkershutten wordt voorzien aan de Houtsestraat aan de oostzijde van de locatie.

Blijkens het schetsontwerp zijn er 36 parkeerplaatsen ingetekend en 6 overloopparkeerplaatsen. Het parkeren ten behoeve van de bedrijfswoning vindt op het privé-erf plaats. Het schetsontwerp laat zien dat er op eigen terrein ruimschoots in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Verkeer

De toename van verkeer bedraagt op basis van de kencijfers van het CROW 35 (recreatieplaatsen) x 0,4 = 14 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Om dit getal wat tastbaarder te maken een toelichting: Een dag bestaat uit 16 daguren (24 uur minus nacht van 8 uur). Dit betekent een gemiddelde van circa 1 verkeersbeweging per uur extra.

De locatie is gelegen aan de Houtstraat. De Houtstraat is via de rotonde aan de Drutenseweg (N845) ontsloten op de regionale route. De toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de het recreatief bedrijf hebben dan ook geen nadelige gevolgen op de omgeving.

Voor een nieuwe inrit is een inritvergunning nodig.

2.4. Landschappelijke inpassing

Met het uitbreiden van een recreatieve nevenactiviteit bij een woning naar een volwaardig recreatief bedrijf, vindt er ook een uitbreiding in oppervlakte plaats. Het is een vereiste om de gronden zorgvuldig

landschappelijk in te passen. Grotendeels rondom het perceel is reeds een grondwal van circa 1,5 m hoog aangelegd. Hierop zal een bodembedekker en een bomenrij worden aangelegd met inheemse beplanting. Aan de zuidzijde en een deel van de oostzijde is reeds een groensingel aanwezig die voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing zorgt.



Figuur 4 Landschappelijke inpassing (bron: Pouderoyen Compagnons)

3. HET PLANGEBIED

3.1. Omgeving planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Houtsestraat 12 te Balgoij, in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten noorden van de kern Balgoij en ten zuiden van de kern Wijchen. De locatie ligt net ten zuiden van de Drutenseweg (N845) en ten westen van de Balgoijseweg. Navolgende afbeelding illustreert de ligging van het plangebied.



Figuur 5 Locatie Houtsestraat 12 te Balgoij bij de rode plaatsaanduiding (bron: GoogleMaps)

De planlocatie ligt op de kruising van de Houtsestraat met de Houtsestraat (verlengde van de Balgoijseweg). Aan de westgrens is een woning gelegen. Aan de oostzijde (overzijde van de Houtsestraat), aan Houtsestraat 30, is een hoveniersbedrijf gevestigd. Aan de zuidwestzijde en aan de zuidoostzijde aan Houtsestraat 9a en 11a zijn een woning gesitueerd, aan de zuidzijde tussen deze woningen in (Houtsestraat 11), zit een groothandel in bestrijdingsmiddelen.

Aan de noordwestzijde zijn eveneens woningen en bouw kavels gelegen. Aan de noordzijde, en op tussengelegen stukken betreft het agrarische gronden.

Het plangebied is gelegen op de Maasoeverwallen. Het behouden van de authenticiteit van kleine dorpen en het versterken van kleinschaligheid door toevoeging van kleine landschapselementen, staat hierbij centraal (bron: landschapsontwikkelingsplan “Landschapsvisie ‘Landschap in Beweging’, december 2006).

4. WETTELIJKE EN BELEIDSKADERS

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Onderhavige ontwikkeling past binnen het rijksbeleid en is niet in strijd met een van de rijksbelangen.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding en het initiatief leidt niet tot strijdigheid met nationale belangen.

4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Daarnaast is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen.

Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die

nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is : is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Vanwege de aard van de functiewijziging en de omvang van de bebouwingstoename kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De aard van de functiewijziging, van wonen naar recreatie in de vorm van een camping en een bed & breakfast is namelijk gebonden aan de locatie en gebonden aan het buitengebied. De functie kan niet in leegstaande bebouwing op een andere plek worden gerealiseerd.

De bebouwingstoename is daarnaast gering, in totaal 560 m².

De ladder duurzame verstedelijking is dan ook op dit initiatief niet van toepassing.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, die op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 is het Actualisatieplan van de Omgevingsvisie vastgesteld. Het actualisatieplan heeft met name betrekking op de beleidsaspecten water en natuur.

De Omgevingsvisie is een structuurplan van de provincie Gelderland. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Ruimte in kernen en vrijgekomen bebouwing kan worden benut voor wonen en nieuwe economische dragers en als versterking van de vitaliteit van het (landelijk) gebied. Bij de nadere invulling van de uitgangspunten wordt ruimte gelaten voor lokale of regionale initiatieven door gemeenten of regionale samenwerkingsverbanden.

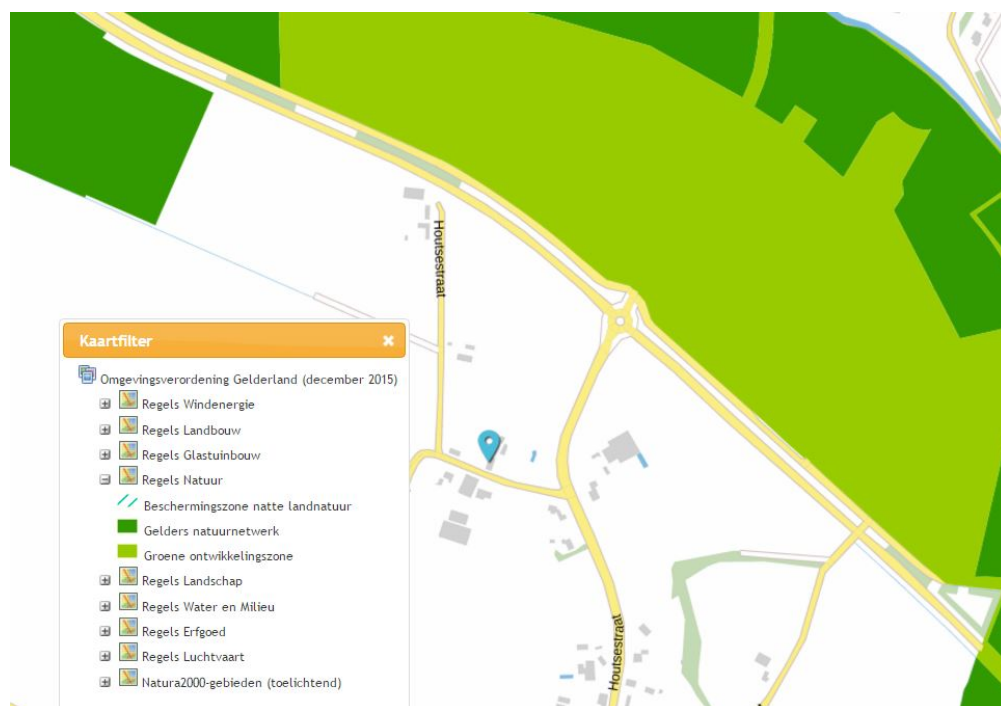
De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een al aanwezige recreatieve functie in de vorm van een uitbreiding van de bed&breakfast-functie en het toevoegen van een camping. Dit zorgt voor een economische drager in het gebied. Met het aantrekken van toeristen zal ook de kwaliteit van de leefomgeving toenemen, omdat daarmee door meer mensen gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voorzieningen. Het voornemen is passend binnen de Omgevingsvisie.

4.2.2. Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland is door Provinciale Staten op 24 september 2014 vastgesteld ter vervanging van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Een eerste en tweede actualisatie van de Omgevingsverordening over water en natuur zijn op respectievelijk 8 juli en 11 november 2015 vastgesteld. Voorliggende ontwikkeling zal moeten voldoen aan de regels in de Omgevingsverordening.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De planlocatie is niet gelegen in het Gelderse natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone, waardevol open gebied of beschermingszone natte landnatuur.



Figuur 6 Kaart Natuur met aanduiding Beschermingszone natte landnatuur, met planlocatie bij de blauwe aanwijzer (bron: ruimtelijkeplannen.nl, omgevingsverordening Gelderland)

In de Verordening zijn geen relevante passages opgenomen. Ten aanzien van recreatie worden enkele voorwaarden gesteld aan het toestaan van recreatiewoningen. Met voorliggend plan worden geen recreatiewoningen toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van een al aanwezige recreatieve functie in de vorm van een uitbreiding van de bed&breakfast-functie en het toevoegen van een camping. Dit zorgt voor een economische drager in het gebied. Met het aantrekken van toeristen zal ook de kwaliteit van de leefomgeving toenemen, omdat daarmee door meer mensen gebruik wordt gemaakt van de aanwezige voorzieningen.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van strijd met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Strategische Visie Wijchen 2025

In maart 2007 is de Strategische Visie Wijchen 2025 vastgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van de gemeente Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Duurzaam en kwalitatief zijn ook sleutelwoorden voor de ontwikkeling van het buitengebied en de kleine kernen. De grote rijkdom aan natuur- en landschapswaarden vormt het uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Wijchen zet in op een beheerste groei van recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen.

Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groenblauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.

In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

- verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
- meer ruimte voor water;
- duurzame inrichting;
- nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

Om bij te dragen aan deze meerledige doelstellingen, worden op onderhavige locatie de volgende doelen gecombineerd gerealiseerd:

- een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de camping;
- het instandhouden en versterken van de cultuurhistorische waarden van de woning c.q. bed&breakfast;
- de landelijke sfeer met de cultuurhistorische kenmerken en waarden wordt ook in de overige gebouwen en op het erf toegepast;
- het aantrekken van toerisme zorgt voor een grotere afzetmarkt van de bestaande voorzieningen in de nabije omgeving en in de kern Wijchen.

4.3.2. Structuurvisie Wijchen

De structuurvisie Wijchen, die door de gemeenteraad op 9 juli 2009 is vastgesteld, betreft een doorvertaling van de strategische opgaven die zijn geformuleerd in de strategische visie Wijchen 2025.

Uitgegaan wordt van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.

De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer werken aan:

- herstel hydrologie kwelgebieden in Oost Wijchen;
- ontwikkeling en versterking van de EVZ Heumen – Horssen;
- aanleg van landschapselementen en (erf)beplantingen, die passen bij het gebied;

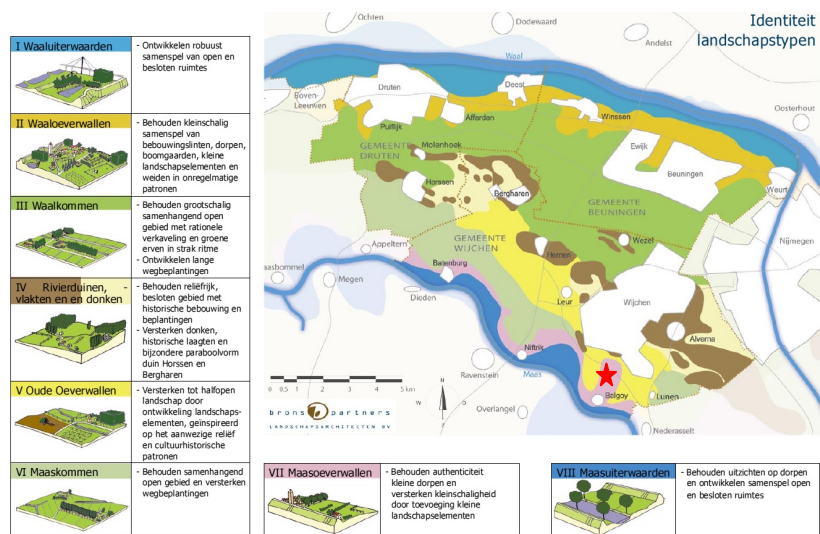
- versterking van cultuurhistorische landschapselementen en patronen;
- nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet;
- kleinschalige bedrijvigheid in het kader van verbreding van de landbouw in het buitengebied;
- ruimte voor versterking en ontwikkeling agrarische sector;
- behoud en versterking bestaande recreatieterreinen;
- extensieve recreatie in het landelijk gebied door een goede en aantrekkelijke ontsluiting;
- behoud en versterking van een goede woon- en leefomgeving.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden. Met voorliggend plan wordt hieraan voldaan.

4.3.3. Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen (december 2006, DLV, Brons & Partners). Het plan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar. Daarnaast zijn een aantal projecten benoemd voor de komende 10 tot 15 jaar. Het LOP vormt een vervolg op en herziening van de bestaande landschapsbeleidsplannen.

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



Figuur 7 Kaart identiteit landschapstypen, met voor het plangebied (rode ster) het landschapstype IV 'rivierduinen, vlakten en donken' (bron: Landschapsvisie 'Landschap in Beweging', Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen, december 2006)

Het landschap van de 3 gemeenten is opgedeeld in 8 landschapstypes. Het plangebied ligt op een maasoeverwal.

Voor het landschapstype Maasoeverwallen staat centraal dat de hoogteverschillen en de historische waarden van het gebied behouden dienen te blijven. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande patronen en deze waar nodig met het toevoegen van landschapselementen versterken. Cultuurhistorie dient als inspiratiebron voor de nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied is gelegen op de Maasoeverwallen. Het behouden van de authenticiteit van kleine dorpen en het versterken van kleinschaligheid door toevoeging van kleine landschapselementen, staat hierbij centraal.

Maasoeverwal**Kwaliteiten:**

- Verspreide bebouwing aan de dijk en veel openheid en doorzicht ertussen.
- Zeer smalle zone achter de dijk met steile overgang naar het Maaskommen- en Oeverwallengebied.
- Compacte en historische dorpen, waarin rust en ruimte heerst. Elk dorp en haar omgeving heeft een eigen identiteit.
- Balgoij ligt op de oeverwal. De wegen in de omgeving hebben een radiale structuur, door regionale structuur doorsneden. Vroeger vormde Balgoij een eenheid met Keent. Door de rivierverlegging in de jaren '30 zijn de dorpen gescheiden.

Doelen:

- Historische dorpskernen als parels in het landschap.
- Agrarische verbreding stimuleren, aanleg van kleine landschapselementen en hoogstamfruitbomen.
- Kleinschalige dagrecreatie in Batenburg geleiden, zodat karakteristieke identiteit van het dorp en de rust behouden blijven.

Economische ontwikkeling:

- Recreatief netwerk
 - Ontwikkeling van het recreatief netwerk in routes en aanvullende kleinschalige voorzieningen. Er liggen mogelijkheden voor een koppeling met cultuurhistorische objecten, kernen en oude patronen in het landschap.
 - Vanaf de dijk dienen de uiterwaarden op strategische plaatsen, zoals in aansluiting op de dorpen, toegankelijk te zijn.

Bij de kansen voor ontwikkelingen in de landbouw wordt een kans voor verbreding gezien in een recreatief netwerk. Hier is ter plaatse weliswaar geen sprake van een agrarisch bedrijf, maar het is wel in het buitengebied gelegen. Derhalve is er voor deze locatie ook sprake van een kans.

Onderhavig plan met een uitbreiding van de bed&breakfastfunctie, het terras en de camping sluit aan op de voorliggende doelen.

4.3.4. Beleidsnota wonen en werken in het buitengebied

De gemeentelijke beleidsnota heeft model gestaan voor het regionale beleid van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en sluit aan op (en is een nadere uitwerking van) het provinciale beleid.

Ten aanzien van recreatie en toerisme is hierover vermeld dat wordt gestreefd naar het optimaliseren van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme. In deze nota is voornamelijk volstaan met het benoemen van nieuwe functies op het gebied van recreatie en toerisme waar dit erg voor de hand liggend is (bijvoorbeeld bij verbreding van agrarische bedrijven en in de uiterwaarden). Per gemeente en per deelgebied zal dit in de verdere uitwerking van de nota naar concrete bestemmingsplannen nader worden uitgewerkt. Dit kan leiden tot een verdergaande verruiming

ten aanzien van de nieuwe bedrijfsmatige activiteiten op recreatief en toeristisch vlak.

In voorliggende situatie zijn er recreatiemogelijkheden op 3 verschillende terreinen: de bed&breakfast die nu vanuit de woning plaatsvindt, maar wordt uitgebreid naar de hooiberg; een camping met ingerichte plaatsen, een veld voor losse plaatsen en een camperplek voor een aantal campers, en daarnaast het koffie- en theeterras. Dit terras heeft niet alleen een meerwaarde voor de eigen logerende gasten, maar ook voor de passerende wandelaars en fietsers. Dit is passend binnen de uitgangspunten van de Beleidsnota.

4.3.5. Conclusie

Het inrichten van een recreatielandgoed is passend binnen de beleidskaders.

5. HAALBAARHEID VAN HET PLAN

Naast de aanvaardbaarheid van het plan binnen de beleidskaders, dient ook beoordeeld te worden of het plan voldoet aan de milieu- en omgevingsaspecten.

5.1. Milieu- en omgevingsaspecten

Milieuaspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In het plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn. Wel is het van belang dat onderhavige functieverandering plaats heeft binnen een goed woon- en leefklimaat en dat de verandering niet leidt tot onevenredige (milieukundige) gevolgen voor bestaande waarden en functies. Deze paragraaf gaat hier nader op in.

De omzetting van de burgerwoning naar een bedrijfswoningen levert geen verandering op in de milieugevoeligheid, waardoor dit geen negatief effect heeft op bedrijven in hun bedrijfsvoering. Onderstaand wordt op de diverse deelaspecten ingegaan.

5.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Bovenstaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder en/of tot belemmeringen kan leiden voor omliggende functies en bedrijven.

Veroorzakende hinder

Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI: 553, 552 in de VNG-publicatie) worden aangemerkt als categorie 3.1 bedrijf. Deze milieucategorie heeft betrekking op grootschalige kampeerterreinen met veel voorzieningen. Voor deze inrichtingen geldt een indicatieve richtafstand van 50 m tot een rustig buitengebied vanwege het aspect geluid. De afstand wordt gemeten vanaf de perceelsgrens van de inrichting (het kampeerterrein) tot de gevel van de woning.

In voorliggend geval blijft, gelet op het maximum van 50 kampeermiddelen, sprake van een relatief kleinschalig kampeerterrein, met bovendien beperkte voorzieningen. Indien ter toetsing van de milieubelastende activiteit waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft een indicatieve richtafstand van 50 m wordt aangehouden, kan die afstand dan ook als ruim worden beschouwd.

Wat betreft de ondergeschikte horecavoorziening in de vorm van een terras kan qua richtafstand aangesloten worden bij café's en bars (SBI: 563.1) en restaurants (SBI: 561) met een indicatieve richtafstand van 10 m. Gezien de richtafstand van 50 m voor het kampeerterrein is deze afstand dus niet maatgevend.

Er is een contour getrokken vanaf de bestemmingsgrens van de woningen. Het deel van het perceel dat binnen deze contour is gelegen, heeft een agrarische gebiedsbestemming gekregen. Het kampeerterrein voldoet daarmee aan de gestelde richtafstand van 50 m.

Ontvangende hinder

Uitsluitend de bedrijfswoning is een gevoelig object ten opzichte van activiteiten in de omgeving. Echter, deze bedrijfswoning was, in de vorm van een burgerwoning, al aanwezig en aanvaardbaar. Derhalve hoeft deze bedrijfswoning nu niet te worden getoetst. Het kampeerterrein en de bed&breakfast zijn geen gevoelige functies. Dit betekent dat er geen gevoelige functies worden toegevoegd, en dus dat er geen toetsing behoeft plaats te vinden.

5.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De huidige burgerwoning is reeds een geluidgevoelig object. De omzetting naar een bedrijfswoning maakt dit niet gevoeliger. Het kampeerterrein en de bed&breakfast zijn geen geluidgevoelige functies. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidhinder geen bepalingen bevat over het omzetten van een burgerwoning naar een bedrijfswoning (vanwege een gelijke geluidgevoeligheid), is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

5.1.3. Geur

Een bedrijfswoning van een derde geniet in het algemeen dezelfde bescherming als een burgerwoning. Voor het aspect geur gelden specifieke regels voor bedrijfswoningen bij veehouderijen. Daarvan is hier geen sprake. De recreatie betreft geen geurgevoelig object.

Het aspect geur is niet aan de orde, aangezien er geen verzwaring van de geurgevoeligheid optreedt.

5.1.4. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Conform artikel 5.16 lid 2 van de Wet milieubeheer wordt het wijzigen van een bestemmingsplan beschouwd als een project in de zin van de Wet milieubeheer, waarvoor bekeken dient te worden of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

Het plan voorziet niet in een toename van woningen. Wel zal de recreatie leiden tot meer verkeersbewegingen. Gezien het aantal woningen dat nog als niet in betekenende mate wordt aangemerkt, zijn de verkeersbewegingen ten behoeve van de recreatie ook aan te merken als niet in betekenende mate. Het project heeft derhalve geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit.

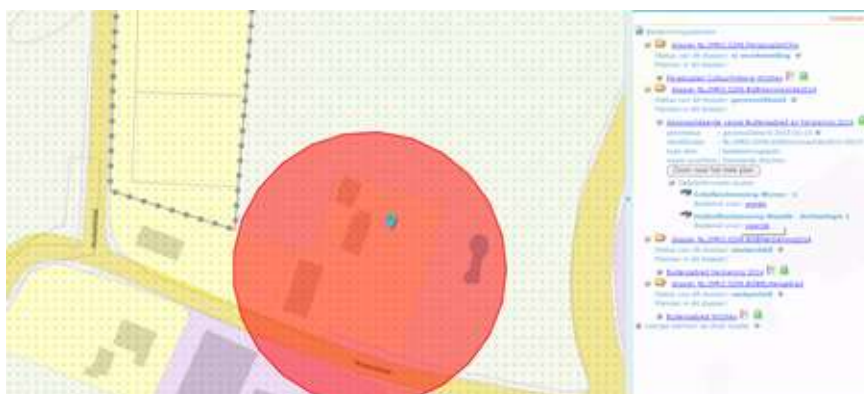
De achtergrondconcentratie voor fijn stof (PM10) in Wijchen nabij de planlocatie bedraagt circa 19,44 g/m³ (Bron: www.geodata.rivm.nl/gcn). Dit ligt onder de toegestane grenswaarden.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.5. Archeologie

Binnen de plansystematiek van het bestemmingsplan buitengebied is aan het volledige plangebied een indicatieve archeologische waarde vertaald

in een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (weergegeven in de rode cirkel) en de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' (alles daarbuiten). Binnen deze cirkel geldt een zware bescherming, waardoor er archeologisch onderzoek benodigd is op een diepte groter dan 30 cm. Buiten deze cirkel mag er maximaal 1.000 m² of tot een diepte van 30 cm onder maaiveld worden geroerd, zonder dat er archeologisch onderzoek benodigd is.



Figuur 8 Uitsnede bestemmingsplan met in rood de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Onderhavig bestemmingsplan maakt binnen het bouwvlak waarop de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is gelegen 271 m² nieuwe bebouwing mogelijk. Het voornemen is om deze bebouwing niet dieper dan 30 cm te funderen. Indien hier van afgeweken wordt dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Buiten het bouwvlak wordt 60 m² nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Dit oppervlak past binnen de ondergrens van 1.000 m² waarboven binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De 60 m² bebouwing buiten het bouwvlak kan in principe binnen een klein deel van het plangebied gerealiseerd worden waar de dubbelbestemming Waarde –archeologie 1' ligt. Indien de bebouwing hier wordt gepland zal niet dieper dan 30 cm gefundeerd worden of wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

5.1.6. Externe veiligheid

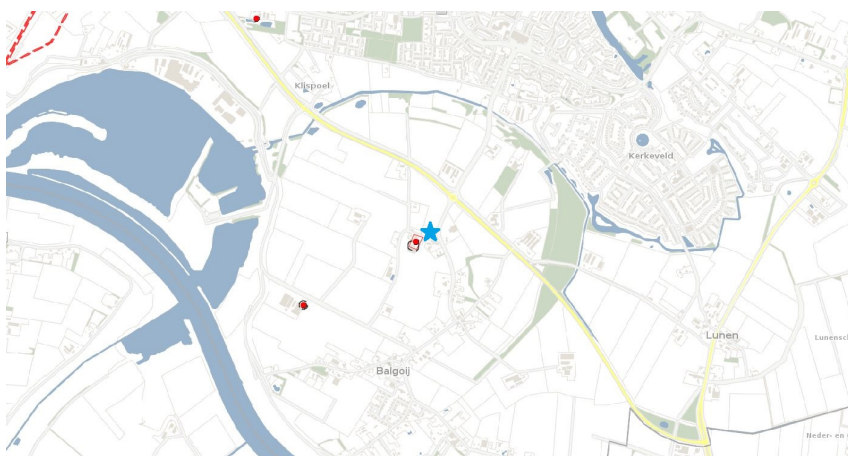
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor vervoer met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het

- water);
- hoogspanningslijnen;
- ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

De bedrijfswoning betreft een beperkt kwetsbare object, in de zin van dienst- en bedrijfswoningen van derden. Er worden derhalve geen kwetsbare objecten toegevoegd. Derhalve is externe veiligheid niet aan de orde.

Navolgend is ter verduidelijking van de aanwezige risicoveroorzakers een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Figuur 9 Risicokaart, met locatie in bij blauwe ster

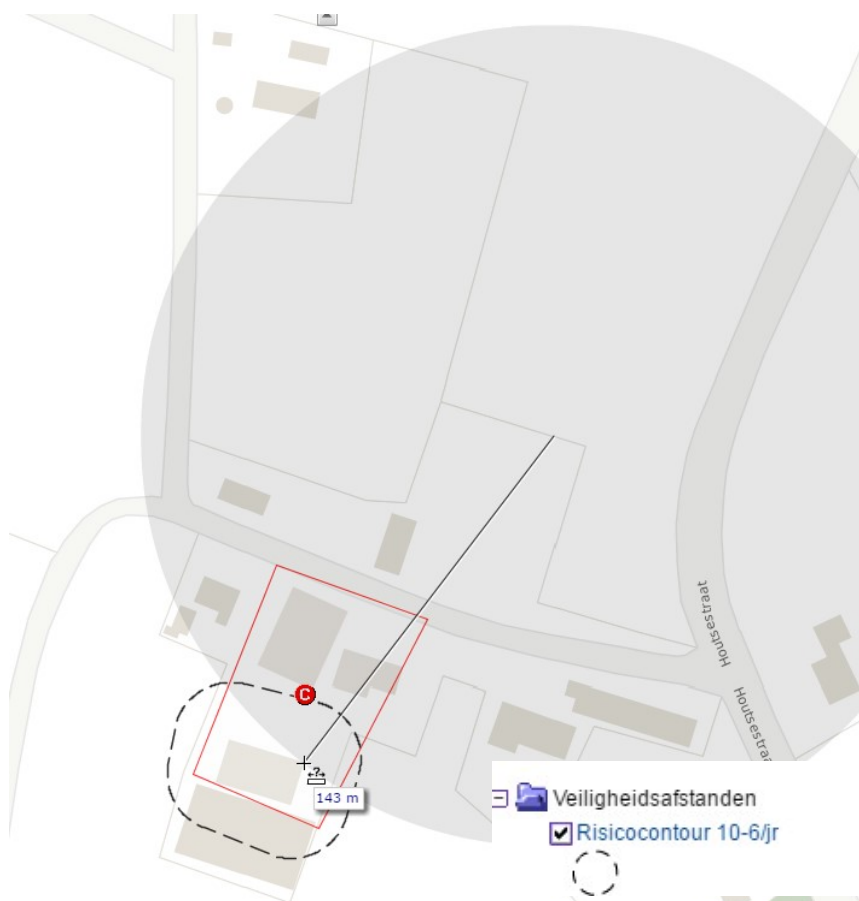
Het aan de zuidzijde gelegen groothandelsbedrijf in gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen is een Bevi-inrichting. Dit bedrijf heeft geen QRA-plicht en er is er ook geen uitgevoerd.

De Beleidsregels externe veiligheid gemeente Wijchen (30 juni 2016) bepalen dat er geen (zeer) kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} -contour van een Bevi-inrichting.

Een kwetsbaar object betreft (o.a.) *kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen*. Voorliggende camping met 24 ingerichte kampeerplaatsen, camperplaatsen en een los kampeerveld, zal meer dan 50 personen verblijf bieden en is derhalve een kwetsbaar object.

De zwarte onderbroken lijn geeft de PR 10^{-6} -contour weer. De camping ligt buiten deze contour. Buiten deze contour, tussen de PR 10^{-6} -contour en de PR 10^{-8} -contour, geldt een zware verantwoordingsplicht. Het kampeerterrein komt op een afstand van circa 143 m van de opslag van de bestrijdingsmiddelen te liggen en daarmee 120 m buiten de PR 10^{-6} -contour. De locatie van de opslag, bepaalt de PR 10^{-6} -contour. Daarbij geldt dat kampeersers over het algemeen zelfredzame personen zijn en

er voor een ruime opzet van het kampeerterrein is gekozen, zodat er ook ruimte is om weg te komen bij een eventuele calamiteit. Hiermee is situering van de camping aanvaardbaar. Het bed&breakfastonderdeel in de woning en in de hooiberg, biedt geen verblijf aan meer dan 50 personen en wordt daarom niet aangemerkt als kwetsbaar object, maar als beperkt kwetsbaar object. De woning op zichzelf was op deze locatie al aanvaardbaar. Daarmee is de bed&breakfast die daar plaatsvindt ook aanvaardbaar.



Figuur 10 Uitsnede risicokaart ingezoomd op de locatie (bron: www.risicokaart.nl)

5.1.7. Water

A: Algemene inleiding

De ligging nabij de Maas, de vele watergangen en waterpartijen zijn kenmerkend voor Wijchen. Water is bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Water is mooi, maar kan ook overlast geven. Voorbeelden zijn water op straat na hevige regenval en stinkend water door een slechte waterkwaliteit.

B: Wettelijk kader watertoets

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen,

inpassingsplannen, projectbesluiten, buiten toepassingverklaringen van beheersverordeningen en afwijkingen van een bestemmingsplan. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2008).

De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het art 10-overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivering van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

C: Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

Het Gemeentelijke waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. Deze zijn bij het volgende punt aangegeven. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor rioolwater, hemelwater en grondwater. Het gemeentelijk waterbeleid is met name gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en schade aan milieu en volksgezondheid.

Op grond van de Wet milieubeheer (art. 10.33) heeft de gemeente zorgplicht voor het inzamelen en transporteren van het stedelijk afvalwater dat binnen de gemeente vrijkomt, naar een inrichting als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet. Op grond van de Waterwet (art 3.5 en 3.6) heeft de gemeente zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken, tenzij dit redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In dat geval treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structurele gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen danwel beperken, tenzij dit niet doelmatig is of een verantwoordelijkheid van provincie of waterschap.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozingen, zoals van afvalwater, hemelwater en drainagewater (grondwater) op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in/nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de

waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

D: Beleidsdoelstelling m.b.t. wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. Zo nodig wordt de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken. In geval van aanleg van open water wordt dit voorzien van veilige oevers.

E: Beleidsdoelstelling m.b.t. afkoppeling en waterberging

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Overeenkomstig de 'beslisboom voor hemelwater' (bron: BORG) en de 'beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken' (bron: wRw 2003), dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. benutting;
2. bodeminfiltratie;
3. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
4. afvoeren via rioolstelsel.

Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA). In eerste instantie dient te worden onderzocht in hoeverre hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken, zoals daken en wegen, kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Type en benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden bepaald. Verontreiniging van grond- en oppervlaktewater dient te worden voorkomen (zie Waterkwaliteit). Indien de toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan $>500 \text{ m}^2$ (stedelijk gebied) of $>1.500 \text{ m}^2$ (landelijk gebied) dan is het plan, op grond van het waterschapsbeleid, compensatieplichtig wanneer het hemelwater direct of indirect (via riooloverstort, via overloop uit retentievoorziening) op het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit houdt in dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval verzekerd te worden.

F: Beleidsdoelstelling m.b.t. waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan

gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan gronden oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubobepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van niet gepatineerd lood, koper, zink en zacht pvc. Verontreinigd hemelwater, afkomstig van daken en andere verharde oppervlakken, wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. In het bouwplan moet hiermee rekening worden gehouden.

G: Beleidsdoelstelling m.b.t. natuurwaarden

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

Indien het plangebied zich bevindt in een beschermingszone voor natte natuur (WHP-3), moet rekening worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden. Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie van (schoon) hemelwater wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van het te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit). Indien het plangebied is gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS, tegenwoordig ook wel GO genoemd) geldt de "nee, tenzij"- benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij geen reële alternatieven beschikbaar zijn en sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Uitgangspunt is dat wordt bijgedragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Bij eventuele aanleg van open water wordt gestreefd naar aanleg van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit.

H: Beleidsdoelstelling m.b.t. drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen. Voor zover relevant wordt

verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Planvoornemen

De initiatiefnemer wil het hemelwater dat van de daken afstroomt, opvangen in daartoe op te stellen bassins. In het kader van duurzaamheid zal dit water worden gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten en het besproeien van de beplanting.

I: Beleidsdoelstelling m.b.t. beleving

De gemeente streeft naar versterking van de belevingswaarde van water. Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bijvoorbeeld door aanleg van gootjes.

Planvoornemen

De bestaande vijver in de siertuin zal mede worden gebruikt voor de opvang van hemelwater. Eventueel zullen regenwatergootjes het water naar de vijver afvoeren.

J: Feitelijke ingreep op niveau plangebied

Worst case doorgerekend kan in de eindsituatie sprake zijn van 4.000 m² verharding. Dit betreffen de gebouwen en de daarbij behorende verhardingen, alsmede de parkeerplaatsen. Uitgaande van een berging van 10% is een bergingsoppervlakte benodigd van 400 m².

De initiatiefnemer wil het hemelwater dat van de daken afstroomt, opvangen voor hemelwater in daartoe op te stellen bassins. In het kader van duurzaamheid zal dit water worden gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten en het besproeien van de beplanting.

Ter plaatse van de standplaatsen vindt geen verharding plaats. Bovendien blijkt dat er hier geen wateroverlast is bij hevige regenval, waardoor er geen maatregelen nodig zijn.

K: Geohydrologie en grondwatersysteem (regionaal en lokaal)

Het plangebied is gesitueerd op een kleine terp in het landelijk gebied van de gemeente Wijchen. Het maaiveld ter plaatse van de bebouwing heeft een gemiddelde hoogte van 8,0 m en varieert tussen circa 7,5 m en 8,5 m +NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie bestaat uit ooivaaggronden, bestaande uit rivierkleigronden met een zeer diepe ontwatering (bron: atlas gelderland).

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en voorkomen van schade aan volksgezondheid, door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient minstens 1,0 meter onder het vloerpeil te staan, om in het kader van geldende ontwateringsnormen vaste bebouwing toe te kunnen kennen. Voor de functie camping mag de GHG niet hoger zijn dan 0,70 meter onder maaiveld.

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII (Bron: www.bodemdata.nl). De GHG ligt op circa 100-190 cm beneden het maaiveld. Voor zowel de vaste gebouwen als de camping zit de GHG voldoende diep.

Ter plaatse zou aldus sprake zijn van goede infiltratiemogelijkheden. Voor het bestemmingsplan moet aannemelijk zijn dat het hemelwater op het eigen terrein (planlocatie) kan worden verwerkt (bergen + infiltreren) zodat het gebruik van de planlocatie in overeenstemming is met de beoogde bestemming (recreatie).

Het maaiveld ligt op circa 8 m +NAP. De GHG bedraagt 100-190 cm beneden maaiveld. Gegeven dat de infiltratiecapaciteit van de bodem goed is en de grondwaterstanden voldoende laag, maakt dat de situatie voldoet aan de gestelde eisen.

L: Lokaal oppervlakte- en afvalwatersysteem

Langs het plangebied ligt een C-watgang. Het hemelwater (HWA) komt in de bestaande situatie via het dak op het maaiveld. Het afvalwater (DWA) wordt afgevoerd naar en aangesloten op het openbare riool in de Houtsestraat. De exacte vormgeving van de infiltratie is een uitvoeringsaspect en zal bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde komen. Voor deze locatie geldt in ieder geval dat het hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd.

M: Lokaal ecosysteem en gevolgen van de wijziging

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur of een ander aangewezen natuurgebied of in de directe nabijheid daarvan. Derhalve zal er geen aantasting zijn van natuurgebieden.

N: Beleidsdoelstellingen vertaald naar maatregelen

Het bouwplan kent een toename van het verharde oppervlak. Doordat het verharde oppervlak groter is dan 1.500m², moeten er volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. De exacte vormgeving van de infiltratie is een uitvoeringsaspect en zal bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde komen. In alle situaties dient hemelwater op particuliere percelen op eigen terrein verwerkt te worden en mag geen afvloeiing plaatsvinden

naar buurpercelen of openbaar gebied.

Worst case doorgerekend kan in de eindsituatie sprake zijn van 4.000 m² verharding. Dit betreffen de gebouwen en de daarbij behorende verhardingen, alsmede de parkeerplaatsen. Uitgaande van een berging van 10% is een bergingsoppervlakte benodigd van 400 m².

De initiatiefnemer wil het hemelwater dat van de daken afstroomt, opvangen voor hemelwater in daartoe op te stellen bassins. In het kader van duurzaamheid zal dit water worden gebruikt voor het doorspoelen van de toiletten en het besproeien van de beplanting.

Ter plaatse van de standplaatsen vindt geen verharding plaats. Bovendien blijkt dat er hier geen wateroverlast is bij hevige regenval, waardoor er geen maatregelen nodig zijn.

Dit buiten beschouwing latend, zou de berging als volgt opgelost kunnen worden (worst case-benadering):

- De bestaande vijver in de siertuin heeft in de huidige situatie een oppervlakte van circa 100 m².
- De naast het perceel gelegen greppel (zuid- en oostzijde) betreft een C-watgang met een lengte van circa 200 m. Deze greppel zou circa 1,5 m verbreed kunnen worden, waarmee een oppervlakte van 300 m² wordt bereikt.
- Tezamen betreft dit de benodigde oppervlakte van 400 m².
- Het water kan dan via een overloop vanuit de vijver naar de greppel lopen.

Omdat hiermee hemelwater wordt geloosd op het oppervlaktewater is een Waterwetvergunning benodigd. In dat kader zal dan een nadere dimensionering worden bepaald. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met voornoemde maatregelen echter voldoende aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Bovendien geldt nog dat hiermee de totale mogelijkheden in ogenschouw zijn genomen, en niet slechts de uitbreiding van het verharde oppervlak.

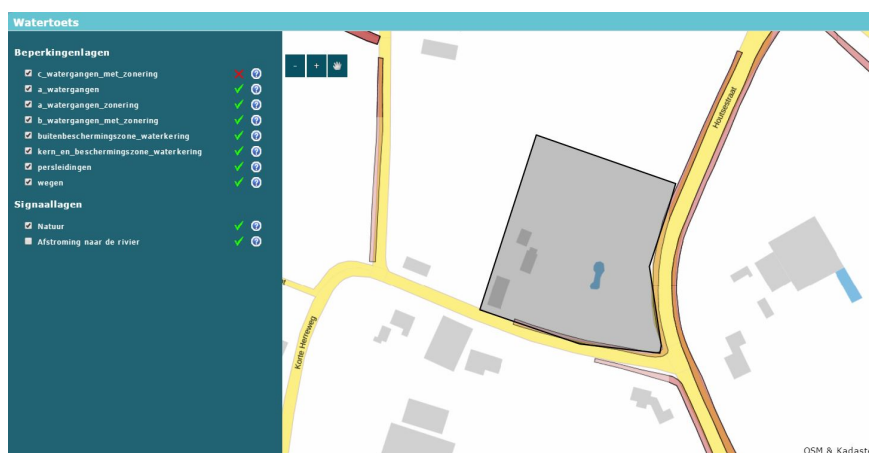
De hoeveelheid *afvalwater* zal als gevolg van de wijziging van het gebruik toenemen.

Bij het bouwplan zal de afvoer van het afvalwater (DWA) afzonderlijk op het drukriool in de Houtsestraat moeten plaatsvinden. Gemiddeld genomen zal in het zomerseizoen de helft van het aantal verblijfplekken bezet zijn. Dit zijn 64 personen plus de bewoners van de woning is gemiddeld 68 personen in de zomer. Incidenteel zullen alle verblijfplekken bezet zijn en dan verblijven er 136 personen op de locatie. Bij de verbouwing wordt (indien van toepassing) volledig gebruik gemaakt

van niet uitlogende bouwmaterialen, voor alle delen die hemelwaterafvoer verzorgen (dak, goot en leidingen), zodat er geen negatief effect op grond- of oppervlaktewater wordt verwacht. Daarnaast zullen er zoveel mogelijk drinkwaterbesparende voorzieningen worden getroffen. De exacte vormgeving van de drinkwaterbesparende voorzieningen is een uitvoeringsaspect en zal bij de omgevingsvergunningaanvraag aan de orde komen.

O: Overleg met waterbeheerder

In het kader van de procedure behorend bij de watertoets, dient de normale watertoetsprocedure gevoerd te worden. Er is een signaallaag geraakt van de aangrenzende C-watergang. Deze watergang is in eigendom en beheer van de gemeente Wijchen en is hoofdzakelijk bedoeld voor het afvangen van hemelwater afkomstig van de wegverharding. Het is niet toegestaan om hemelwater van het plangebied op deze C/watergang te lozen. Voor het overige zijn er geen signaallagen geraakt. Zie hiervoor de bijlagen waarin de resultaten van de ingevulde Watertoets zijn opgenomen. In het kader van het vooroverleg zal het voorliggende bestemmingsplan worden toegestuurd.



Figuur 11 Kaart watertoets (bron: www.dewatertoets.nl)

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

5.1.8. Natuur en ecologie

Gebieden Natuurbeschermingswet en Gelders natuurnetwerk

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen het Gelderse natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone, zie ook de uitsnede van de Omgevingsverordening zoals opgenomen in paragraaf 4.2.2.

Het recreatieterrein breidt zich uit in de richting van het Gelders

natuurnetwerk en ligt op een afstand van circa 210 m. Dit natuurgebied wordt echter begrensd door de Drutenseweg (N845). Dit zorgt voor een dermate groot effect dat een eventueel effect van het recreatieterrein te verwaarlozen is. Derhalve leidt het plan niet tot een fysieke ingreep, waardoor ook geen sprake is van enig mogelijk effect (externe werking) op beschermde natuur- en/of landschapsgebieden.

Soorten – flora en fauna

De Flora- en faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven. Een groot deel van het plangebied is reeds intensief in gebruik. Het meest noordelijke deel betreft akkergrond die intensief wordt bewerkt.

Onder deze omstandigheden is het niet aannemelijk dat er zich beschermde dieren of planten bevinden. Op een deel van het terrein zijn hagen, struweelbeplanting en bomen aanwezig. In deze landschapselementen zijn waarschijnlijk vogels en kleine zoogdieren aanwezig. De bestaande landschapselementen blijven in de nieuwe situatie bewaard. Er worden derhalve geen effecten verwacht op flora- en fauna die het gevolg zijn van veranderingen in de inrichting. Het verrichten van een flora- en faunaonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.1.9. Overige omgevingsaspecten

Gelet op de aard, omvang en situering van de ontwikkeling is een nadere toetsing aan de overige omgevingsaspecten niet noodzakelijk.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot bodemingrepen en een verhardingstoename en heeft derhalve ook geen consequenties voor de waterkwaliteit. Daarnaast is er geen sprake van een functiewijziging, waarvoor onderzocht dient te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De afvoer van afval van de bedrijfswoning zal via de gemeente verlopen. Afval van het recreatiebedrijf wordt door het bedrijf op commerciële basis geregeld.

Tenslotte lopen door het plangebied geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

5.1.10. Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat er geen milieu- en omgevingsaspecten zijn die het planvoornemen belemmeren.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemers. De kosten voor de begeleiding van de planprocedure zijn door middel van legeskosten bij de initiatiefnemers in rekening gebracht. Voor de gemeente zijn derhalve aan de ontwikkeling van dit plan geen kosten verbonden. Van een noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro, is dan ook geen sprake. Het verhaal van de kosten is immers anderszins verzekerd.

Aanleg of wijziging van openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Schade aan openbare voorzieningen door of als gevolg van het plan worden op de initiatiefnemer verhaald.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Eenieder heeft de mogelijkheid om op het ontwerpbesluit te reageren binnen de daartoe gebruikelijk procedure binnen de gemeente Wijchen. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid zijn bedenkingen kenbaar te maken. Eventuele inbreng zal door de gemeente gewogen worden voorafgaand aan het definitief te nemen besluit, waarmee de voorgestane functieverandering naar burgerwoning wordt mogelijk gemaakt.

6. WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1. Inleiding

De regels zijn gebaseerd op de regels van de bestemmingsplannen “Buitengebied herziening 2014” en “Buitengebied”.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden en geeft regels voor gebouwen en andere bouwwerken, zowel in het kader van de realisatie als het beheer in de toekomst.

Het toegelaten gebruik van de gronden hangt samen met de aan de betreffende gronden gegeven bestemming. Per bestemming worden (overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) in de regels nadere voorwaarden gesteld aan het toegelaten gebruik.

De regels en de verbeelding dienen in de eerste plaats als toetsingskader bij de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van een bouwwerk. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning niet worden verleend, indien die verlening in strijd zou zijn met het geldende bestemmingsplan.

In de tweede plaats kan het gemeentebestuur op grond van het geldende bestemmingsplan eventueel zijn wettelijke handhavingsbevoegdheden toepassen wanneer sprake is van gebruik dat in strijd is met het bestemmingsplan.

In het plan is flexibiliteit ingebouwd, teneinde bepaalde ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Hiertoe zijn (binnenplanse) bevoegdheden opgenomen voor “het bevoegd gezag” (doorgaans burgemeester en wethouders) om af te wijken van de regels door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen stellen in verband met de bescherming van aanwezige stedenbouwkundige waarden.

Digitaal plan

6.2. Bestemmingsplan

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de (digitale) verbeelding.

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw:

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemming(en) (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen;
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing

- zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanregels. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale (eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de verbeelding aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanregels.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

6.2.1. Inleidende regels

Ter inleiding zijn in hoofdstuk 1 van de regels definities opgenomen van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Deze “begripsbepalingen” hebben de functie te voorkomen dat in de regels voorkomende bepalingen verkeerd zouden kunnen worden uitgelegd.

Tevens zijn in het eerste hoofdstuk enkele bepalingen opgenomen welke betrekking hebben op de “wijze van meten”, zodat de in de regels voorkomende maatvoeringseisen ten aanzien van bebouwing, juist worden geïnterpreteerd. De definities worden deels voorgeschreven door het SVBP2008 en zijn deels gebaseerd op de standaarden zoals de gemeente die pleegt te hanteren.

6.2.2. Bestemmingsregels

De kern van de juridische regeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen.

In dit hoofdstuk is – artikelsgewijs – een bestemmingsregeling opgenomen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt dus uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kunnen de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen en de algemene regels en de overgangsbepalingen. Hierop wordt nog nader ingegaan.

Voor zover de verbeelding tevens “aanduidingen” bevat, zijn deze juridisch relevant.

6.2.3. *Algemene regelingen woonfunctie*

Voor het plangebied geldt een aantal algemene regelingen met betrekking tot de woonfunctie. Dit heeft betrekking op aan huis verbonden beroepen en bedrijven.

Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven

In elke woning (ook een bedrijfswoning) zijn onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen toegestaan. Tot de aan huis verbonden beroepen kunnen worden gerekend de functies die zich verenigen met de woonfunctie. Het aan huis verbonden beroep mag niet leiden tot overlast naar de omgeving toe. Het betreft doorgaans kantoorfuncties met een introvert en niet specifiek publieksgericht karakter. Omdat de bestemmingsplanregeling het beroep aan huis direct toestaat, vindt er geen nadere afweging plaats. In het al dan niet introverte en/of specifiek publieksgericht karakter van de activiteit is planologisch juridisch geen nuance aan te brengen, als gevolg waarvan het direct toestaan van een aan huis verbonden beroep uitsluitend mogelijk is indien voldaan wordt aan de in het plan opgenomen definitie en aan de voorwaarden ten aanzien van het aan huis verbonden beroep binnen de bestemmingen.

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (bijvoorbeeld parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip 'aan huis verbonden beroep', maar dienen te worden gerangschikt onder aan huis verbonden bedrijven. Ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en/of milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis verbonden bedrijf in een woning of een bijbehorend bijgebouw. Voor het aan huis verbonden bedrijf is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Het verschil met het aan huis verbonden beroep zit hem hierin dat sprake is van een ruimtelijke impact in die zin dat de functie meer publieksgericht en verkeersaantrekkend is. Het gaat dan om bedrijvigheid waarvan het karakter is te kenmerken als kleinschalig, de functie wordt door de bewoner uitgeoefend. Gedacht kan worden aan persoonlijke dienstverlening waaronder kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste etc. en ambachtelijke bedrijvigheid, medische/therapeutische dienstverlening, kunstzinnige activiteiten

(ateliers) en bed en breakfast. Voor deze laatste functie is specifiek beleid ontwikkeld dat in het kader van de omgevingvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden getoetst. Detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Een uitzondering hierop vormen verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet. Voorts geldt ook voor aan huis verbonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat zo nodig voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De toegestane bedrijfsruimte is ondergeschikt aan de woonfunctie en heeft dezelfde omvang als die van het aan huis verbonden beroep.

De activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn. Ook hier geldt dat vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan.

Ten aanzien van de genoemde handelsactiviteiten via het internet (zowel bij beroep als bij bedrijf aan huis) moet uitdrukkelijk worden vermeld dat dit niet mag leiden tot de levering en of verspreiding van goederen vanuit het betreffende perceel. Voor zover er sprake is van activiteiten die afwijken van de bepalingen ten aanzien van het aan huis verbonden beroep/bedrijf zal een aparte regeling deze activiteiten mogelijk dienen te maken. Een voorbeeld hiervan zijn de wat grotere kantoor- en praktijkruimten in het plangebied.

6.2.4. Bestemming(en)

Op de verbeelding is het plangebied onderverdeeld in verschillende bestemmingen. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend, blijkt uit de verbeelding. Wanneer duidelijk is welke bestemming van toepassing is, kan de op de bestemming toegespitste regels in hoofdstuk 2 van de regels worden geraadpleegd.

Naast de specifieke bestemmingsregeling zijn op de betreffende gronden van toepassing de inleidende bepalingen van hoofdstuk 1 en de algemene regels welke zijn neergelegd in hoofdstuk 3 en de overgangsbepalingen in hoofdstuk 4 (zie hierna).

Voor zover de verbeelding tevens “aanduidingen” bevat, zijn deze juridisch relevant.

Agrarisch met waarden – 1

De afstand tussen het campingveld en omliggende woningen moet minimaal 50 m zijn. De dierenweide kan hierin als buffer dienen. Dit behoudt de bestemming ‘Agrarisch met waarden – 1’.

Recreatie

Deze bestemming is opgenomen voor het gehele recreatieve terrein. De bebouwing wordt geclusterd binnen de aanduiding 'bouwvlak'. In verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid is het kampeerterrein wat verder van de voorzijde afgelegen en als zodanig aangeduid.

Binnen het bouwvlak zijn de bedrijfswoning, sanitairgebouw en overige gemeenschappelijke voorzieningen, theehuis en berging voorzien. Hiervoor is een bebouwde oppervlakte in de tabel opgenomen. Voor de trekkershutten/ stacaravans is een aparte oppervlakte in de tabel opgenomen. De trekkershutten mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' worden gesitueerd. In de tabel is een oppervlakte specifiek voor de gemeenschappelijke voorzieningen benoemd. Een deel hiervan mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, een ander deel mag uitsluitend binnen de aanduiding 'kampeerterrein' worden gebouwd. De aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'kampeerterrein' overlappen elkaar gedeeltelijk. Dat betekent dat ook een deel van de bebouwde oppervlakte die is toegekend aan het deel 'kampeerterrein' binnen het bouwvlak zou mogen worden gebouwd, maar dit mag evengoed buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

Binnen de aanduiding 'kampeerterrein' (gedeeltelijk overlappend met de aanduiding 'bouwvlak') wordt enige ruimte geboden voor solitaire gebouwen, bijvoorbeeld nog een kleine sanitaire ruimte, een prieeltje of kasje, in totaal maximaal 60 m². Om te veel losse bebouwing te voorkomen, mag dit over maximaal twee gebouwen worden verdeeld.

Daarnaast is ondergeschikte horeca toegestaan. Om de ondergeschiktheid hiervan te waarborgen, is dit vastgelegd op een maximale horecagebruiksruimte. Dit betreft de binnenruimte waar de bezoekers zullen worden ontvangen. Het sanitair en de toiletten e.d. worden hierbij niet meegerekend. Wel dient vanzelfsprekend voor het bouwen te worden voldaan aan de maximale oppervlaktes en hoogtes die hiervoor gesteld zijn.

In de tabel zijn eveneens het aantal en het type recreatieve voorzieningen benoemd.

Het aantal trekkershutten/ stacaravans is vastgelegd op maximaal 15. Daarnaast geldt een totale maximum bebouwde oppervlakte, gebaseerd op het planvoornemen, alsmede een maximum bebouwde oppervlakte per trekkershut. Hiermee is enige flexibiliteit mogelijk in het realiseren van een gevarieerde bebouwde oppervlakte per trekkershut, maar is daarnaast het totaal aantal trekkershutten/ stacaravans en het totale bebouwde oppervlakte geborgd.

Het parkeerterrein is specifiek als zodanig aangeduid.

De ontwikkeling van het recreatieterrein dient in verband met de ruimtelijke aanvaardbaarheid gepaard te gaan met landschappelijke kwaliteitsmaatregelen. Hiertoe is een landschapsplan opgesteld. De uitvoering en instandhouding hiervan zijn als voorwaardelijke verplichting aan de planregels opgenomen, gekoppeld aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Indien vooruitlopend hierop het kampeerterrein reeds in gebruik genomen wordt, dan geldt dit laatste als peildatum.

Waarde - Archeologie

Met de inhoud van de archeologische dubbelbestemmingen is aangesloten bij het recente gemeentelijke beleid met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied. Via deze dubbelbestemmingen worden archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd.

Afhankelijk van de toegekende archeologische verwachtingswaarde krijgen de gebieden een hoge of minder hoge bescherming.

Voor gronden geldt dat bij bodemverstorende activiteiten, vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht en afhankelijk van de uitkomsten hieruit, maatregelen moeten worden getroffen.

Daarnaast is in de planregels een mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen of af te waarden als blijkt dat archeologische bescherming niet langer nodig is.

Waarde - Waardevolle boom

Op het terrein zijn 2 waardevolle bomen aanwezig. Deze zijn opgenomen binnen dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle boom', overeenkomstig de gemeentelijke wijze van bestemmen. Deze bomen worden beschermd, middels een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Werken en werkzaamheden gericht op het normale onderhoud en beheer zijn niet vergunningplichtig, evenals de werkzaamheden die met de landschappelijke inpassing gepaard gaan.

Het kappen van de waardevolle bomen is niet gekoppeld aan een omgevingsvergunning in dit bestemmingsplan, aangezien hiervoor al een

regeling is opgenomen in artikel 4.11 APV van Wijchen. Op basis van dit artikel kan ook een herplantplicht worden opgelegd na de kap van een waardevolle boom.

6.2.5. Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, welke van toepassing zijn op meer dan één bestemming en soms op het gehele plangebied.

6.2.6. Overgangs- en slotregels

De regels worden afgesloten met de overgangsregels. De overgangsbepaling regelt het bouwen en het gebruik van gebouwen en gronden voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan. De overgangsbepaling is opgenomen conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.