



Bestemmingsplan

Toelichting

BESTEMMINGSPLAN

Inhoud :
IDN-nummer :
Projectnummer :
Profitmanagernr. :
Opdrachtgever :
Opsteller :
Status :
Datum :



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

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADERS.....	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	9
2.3. Gemeentelijk beleid.....	12
2.4. Functieveranderingsbeleid	17
3. BESTAANDE SITUATIE	21
4. HET PLAN	23
5. DE HAALBAARHEID	25
5.1. Milieu	25
5.2. Waterhuishouding	33
5.3. Archeologie	38
5.4. Cultuurhistorie	38
5.5. Ecologie.....	39
6. JURIDISCHE TOELICHTING	43
6.1. Plansystematiek	43
6.2. De bestemmingen	43
6.3. Algemene regels en overgangsrecht en slotregel.....	44
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	48
8.1. Zienswijzen.....	48

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2 Verkeerseffecten
- Bijlage 3 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4 Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 5 Actualiserend verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld naar aanleiding van een gebundelde functieverandering aan de Oosterweg 265 – 273 in het buitengebied van de gemeente Wijchen. De hier gevestigde agrarische bedrijvigheid in de vorm van intensieve veehouderijen wordt beëindigd.

In ruil voor deze bedrijfsbeëindiging en sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing wordt gekomen tot de ontwikkeling van 5 vrijstaande woningen, opwaardering van de bestaande minicamping met 15 plaatsen naar een 'farmcamp' met 25 plaatsen voor tenten en een recreatieverzamelgebouw voor voorzieningen en een in pandig kinderdagverblijf van maximaal 200m² in een landelijke omgeving.

De gemeente Wijchen heeft een principestandpunt ingenomen, waarbij het voornemen in principe positief is beoordeeld. Een en ander gelet op de grote sanering die plaatsvindt en kwaliteitsimpuls die de ontwikkeling oplevert.

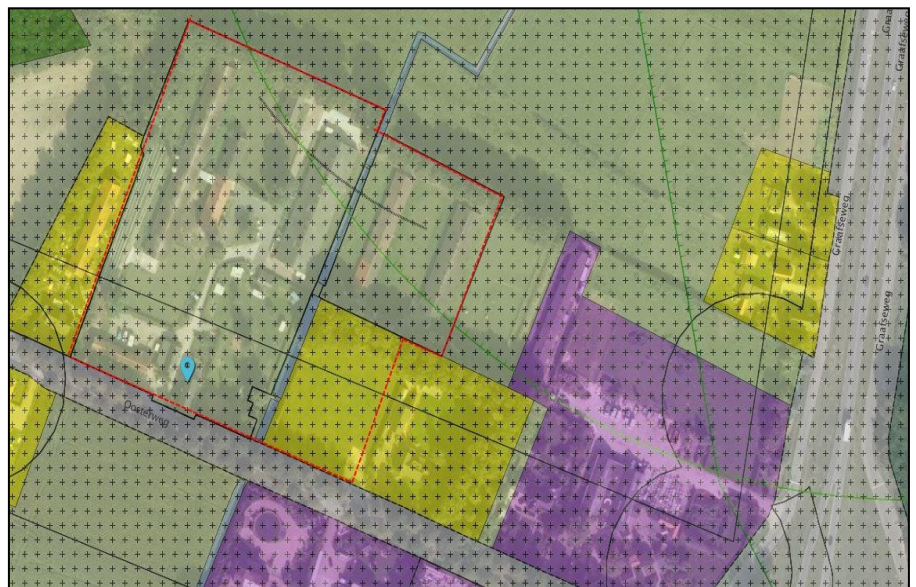
Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan moet voor het realiseren ervan een planologische procedure worden gevolgd. Onderhavig bestemmingsplan legt voor bovenaangehaalde ontwikkeling de planologische basis. In dit geval is gekozen voor een specifiek op de locatie afgestemd bestemmingsplan, waarbij de voorliggende toelichting de ruimtelijke onderbouwing vormt. Het voor de locatie opgestelde inrichtingsplan is hierin verweven.



Afbeelding: luchtfoto met globale ligging planlocatie in buitengebied Wijchen (bron: google maps)

1.2. Ligging plangebied

De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Wijchen, ten oosten van de kern Wijchen ter plaatse van de Oosterweg. De Oosterweg is een stroomweg welke dient als verbinding tussen de kern Wijchen en de Graafse weg welke weer een verbinding vormt met Velp/ Grave enerzijds en Alverna / Nijmegen anderzijds. Ter plaatse van de planlocatie is sprake van een bebouwingscluster. Het plangebied omvat de aanpalende percelen van de voormalige bedrijfslocatie aan de Oosterweg 265 en het gedeelte van het perceel Oosterweg 273 waar bedrijfsbebouwing aanwezig was. De woning met privébijgebouwen aan de Oosterweg 273 zijn buiten het plangebied gehouden, nu hierin geen veranderingen in de planologische situatie is beoogd.



Afbeelding: planlocatie rood omkaderd op een ondergrond van geldende bestemmingen en luchtfoto (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0296.BGBBuitengebied-DF02) van de gemeente Wijchen, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 31 januari 2013, alsmede het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2014 (NL.IMRO.0296.BGBherziening2014-DF01) van de gemeente Wijchen, zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 16 oktober 2014.

De gronden waarop het plangebied (zoals aangegeven in bovenstaande afbeelding) betrekking heeft, zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden – 1' (grotendeels voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' en aanduiding 'intensieve veehouderij'), 'Water' en deels 'Wonen'.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak” op de kaart zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. De maatvoering van de gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

Binnen het perceel, welke voorzien is van een agrarisch bouwvlak, is één bedrijfswoning toegestaan. Hiervoor geldt een bouwhoogte van maximaal 10 meter met een goothoogte van maximaal 6 meter. De oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 120 m². Voor bouwwerken (geen gebouwen) is een gedifferentieerde maatvoering van toepassing. Via een afwijkingsregel mag, onder de in het plan genoemde voorwaarden, de bestaande inhoud van de woning worden vergroot en mag de woning worden herbouwd. De bestemming biedt geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling binnen dit plandeel naar recreatie en wonen.

Binnen het gedeelte van het plangebied met de bestemming ‘Wonen’ is de bestaande woning (welke nu buiten het beoogde plangebied is gelegen) toegestaan. De toevoeging van woningen in dit plandeel is op basis van onderliggende bestemming niet realiseerbaar.

De bestemming ‘Water’ valt samen met een in het plangebied gelegen watergang.

Verder geldt voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’, waardoor de gronden mede bestemd zijn voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Tevens geldt voor een deel van het plangebied een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone molenbiotoop – 3’ ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen.

In voorliggend plan wordt door middel van een maatwerk bestemmingsplan voorzien in de planologische onderlegger voor de combinatie van voornoemde ontwikkelingen in het plangebied.

1.4. Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de beleidskaders;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie;
- Hoofdstuk 4 beschrijft het plan;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de (milieu-)haalbaarheid van het plan;
- Hoofdstuk 5 beschrijft het juridische plan;
- Hoofdstuk 6 onderbouwt de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 richt zich tenslotte op het maatschappelijk draagvlak.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Rijksbeleid

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 rijks belangen.

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.

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 echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt¹ een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Wel is door middel van jurisprudentie inmiddels richting gegeven aan wat onder een woningbouwlocatie kan worden verstaan. Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip 'stedelijke ontwikkeling' uit het Bro². In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een bestemmingsplan dat voorziet in 5 nieuwe woningen. Dit kan aangemerkt worden als kleinschalige woningbouw, welke niet als stedelijke ontwikkeling geldt.

De functieverandering naar een farmcamp geldt hierbij op basis van bovenstaande definitie tevens niet als een stedelijke ontwikkeling. Een en ander betekent dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op onderhavig initiatief.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

² Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden. Dit 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.

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 transformatie in het buitengebied van Wijchen, waarbij in ruil voor beëindiging van agrarische bedrijvigheid en ontstening gedeeltelijk woningbouw en gedeeltelijk functieverandering naar recreatie plaatsvindt. Het toestaan van deze ontwikkeling past binnen de beleidsruimte die de gemeente heeft.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking. De rijksladder is al van kracht. Ook als de provincie deze rijksladder niet in haar verordening opneemt, zijn partijen gebonden aan de rijksladder. De ladder is beoogd als instrument om niet te denken in termen van 'waar mag iets wel of niet' maar in termen van 'denk goed na, volg de goede stappen' om te komen tot nieuwe ontwikkelingen binnen en buiten stedelijk gebied en bij het stellen van prioriteiten bij overcapaciteit. Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Wanneer een en ander wordt afgezet naar onderhavige ontwikkeling dan moet worden vastgesteld dat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling waarop de rijksladder niet van toepassing is.

Voor zover afwegingen in het kader van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik al aan de orde zijn, moet worden vastgesteld dat de ontwikkeling van recreatieve en woonfuncties worden gerealiseerd in een deel van het buitengebied dat nabij stedelijk gebied is gelegen. De ontwikkeling van een camping en een kinderdagverblijf in een landelijke setting passen hierbij prima in het buitengebied en dragen in combinatie met de woonfuncties bij aan een vitaal platteland.

Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsverordening is met ingang van 17 oktober 2014 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Voor onderhavig plan is van belang dat het plangebied is gelegen in het buitengebied.

Artikel 2.2 van de verordening bevat de bepalingen voor verstedelijking en wonen, met daarbinnen paragraaf 2.2.1: Gelderse Ladder voor Duurzame verstedelijking. Daarbinnen is in artikel 2.2.1.1 "Eisen aan toelichting" het volgende opgenomen:

Lid 1

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voorziet in een motivering van de behoefte en locatiekeuze volgens de volgende voorkeursvolgorde :

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;

Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling die niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van de rijksladder is aan te merken. De nieuwe woningen passen in het bebouwingslint. De extra woningen behoeven niet nader onderzocht te worden in relatie tot de marktvraag, aangezien dergelijke kleine aantallen opgaan in de autonome vraag.

Daarnaast is de woningbouw (en de gedeeltelijke functieverandering naar recreatie) het financiële middel om de overtellige opstallen op deze locatie te kunnen slopen.

- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;

Het betreft hier een transformatie van een bebouwde locatie, waarbij de niet voor hergebruik in te zetten vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en nieuwe woningen open plekken in het bebouwingslint opvullen. Aan deze voorwaarde wordt aldus voldaan.

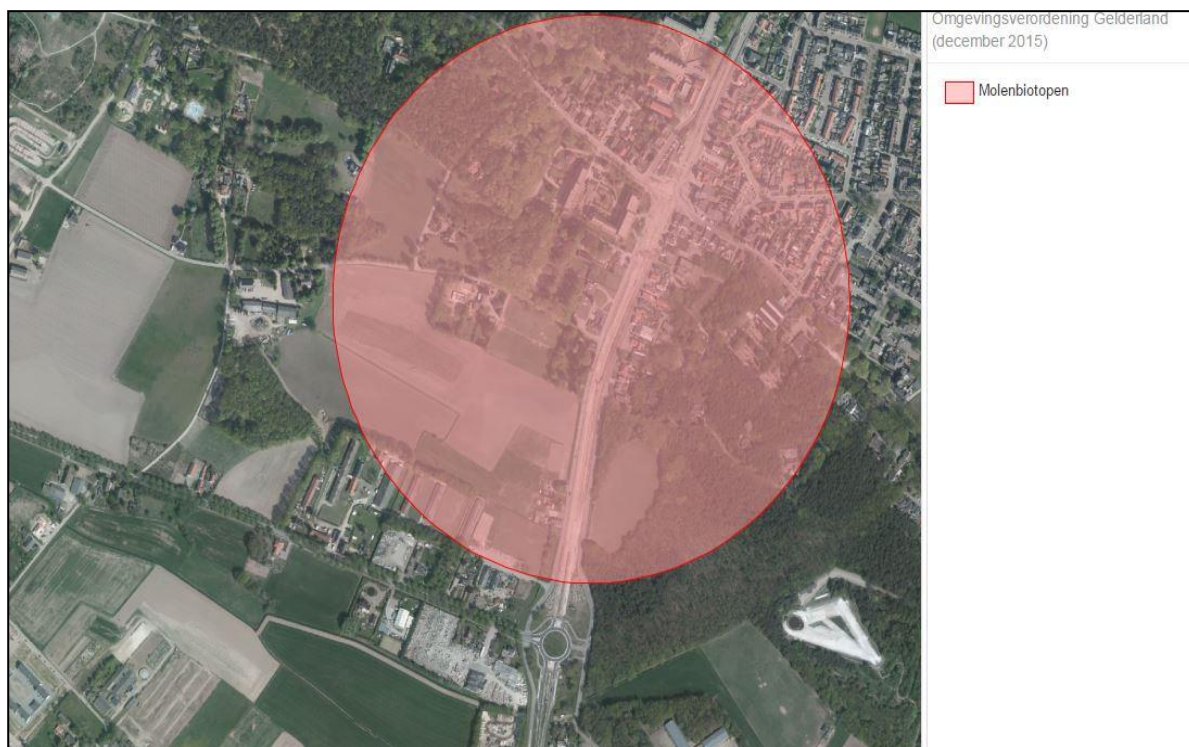
Artikel 2.2.2 van de verordening bevat bepalingen voor recreatiewoningen. Zo zijn nieuwe solitaire recreatiewoningen in een bestemmingsplan slechts toegestaan op plaatsen waar ook tevens reguliere woningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Parken met recreatiewoningen dienen hierbij bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd. In onderhavig plan is geen sprake van recreatiewoningen. In de formule van farmcamps zal sprake zijn van tenten, zoals bijvoorbeeld in onderstaande afbeelding is weergegeven.



Afbeelding: beoogde type farmcamps-tenten (bron: farmcamps)

Verder is voor onderhavige planontwikkeling nog relevant de regels met betrekking tot de bescherming van molenbiotopen als bedoeld in artikel 2.8 van de verordening.

De belangen van de molenbiotoop zijn in onderhavig bestemmingsplan geborgd door middel van opname van een vrijwaringszone vanwege de molenbiotoop. De geldende regels uit het bestemmingsplan buitengebied zijn hierbij overgenomen.



Afbeelding: molenbiotoop welke deels samenvalt met de planlocatie zoals weergegeven op de erfgoedkaart van de provinciale verordening

2.3. Gemeentelijk beleid

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:

- sloop van overvloedige voormalige bedrijfsbebouwing;
- versterking van de woonfunctie;
- realisatie van een verbeterde ruimtelijke inpassing middels een verbeterde landschappelijke inpassing;
- per saldo een stevige afname van bebouwing en verharding, wat leidt tot versterking van de groene en blauwe structuren.



Afbeelding: situatie nieuw volgens inrichtingsplan, waarbij de robuuste te versterken landschapsinpassing is verbeeld.

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.

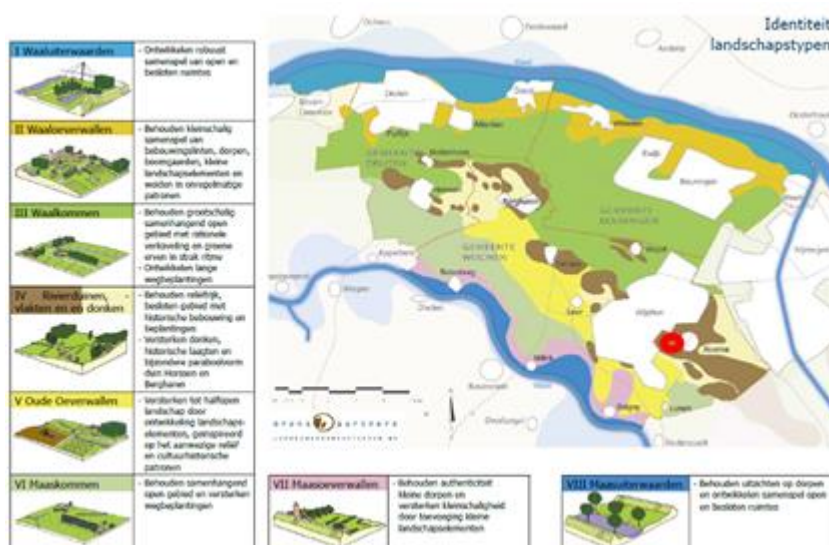
Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

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.

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



Kaart LOP met de planlocatie gelegen in landschapstype IV "Rivierduinen, vlakten en donken".

Voor het landschapstype Rivierduinen 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.

Rivierduinen

Kwaliteiten:

- Afwisseling bos, hutwallen en open essen, microreliëf, en grillige lokale wegen.
- Onregelmatige blokverkeveling
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en wegen
- Beslotenheid door bos
- Historische bebouwing; kastelen boerderijen, oude heerlijkheden

Doelen:

- Recreatie versterken
- Ruimtelijke samenhang met omliggende landschapstypen
- Natuurwaarden en ecologische verbindingzone ontwikkelen
- Bosareaal vergroten
- Versterken historische bebouwing en wegenstructuur door beplanting
- Cultuurhistorisch bewustzijn vergroten

Voor nieuwe ontwikkelingen op de rivierduinen geldt dat deze bestaande natuur- en landschapswaarden niet moeten verstoren. Individuele of stedelijke uitbreidingen kunnen alleen bijdragen aan de versterking van de identiteit, indien de duinen in hun reliëf of bebouwing niet duidelijk herkenbaar zijn.

Onderhavig plan geeft invulling aan deze doelstelling door in te zetten op recreatie, landschapsinpassing en realisatie van woningen in een bebouwingslint.

Zowel de sloop van bebouwing als de versterking van landschapsinpassing draagt bij aan een verbeterde ruimtelijke inpassing. Voor de inhoud van het landschapsinpassingsplan wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

2.4. Functieveranderingsbeleid

Inleiding

In elk buitengebied is er sprake van beëindiging van agrarische bedrijven. Vervolgens rijst de vraag wat met de voormalige bedrijfsgebouwen dient te gebeuren.

In het algemeen wordt het beleid met betrekking tot het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties verwoord in de provinciale structuurvisie.

Op regionaal niveau (stadsregio Arnhem/Nijmegen) is dit provinciaal beleid enigszins verruimd en verfijnd voor de specifieke regio en vastgelegd in de nota "Notitie functieverandering buitengebied".

Betreffende nota betreft een uitwerking van het voormalige en niet meer geldende provinciale streekplan. In de huidige structuurvisie en omgevingsverordening van de provincie wordt er geen relatie meer gelegd met betreffende regionale uitwerking. Het is aan de gemeenten zelf om het beleid als opgenomen in betreffende "Notitie functieverandering buitengebied" wel of niet door te zetten. De gemeente Wijchen heeft ervoor gekozen betreffend functieveranderingsbeleid nog wel als leidraad te hanteren voor ruimtelijke ontwikkelingen waarin sprake is van functieverandering met hierbij tevens oog voor mogelijk maatwerk.

Agrarische bedrijven kunnen in lijn met voornoemd functieveranderingsbeleid omgevormd worden tot niet-agrarische bedrijven en/of wonen. Niet agrarische activiteiten kunnen daarbij uitgroeien tot hoofdfunctie.

De aard van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid, de omvang en de compensatiemaatregelen worden mede bepaald op basis van de zoneringen van het landelijk gebied, zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie (voorheen streekplan). Uitgangspunt van het functieveranderingsbeleid in het algemeen is dat hergebruik altijd een kwaliteitsverbetering met zich mee dient te brengen.

Functieverandering naar wonen

Voormalige bedrijfsgebouwen kunnen een woonfunctie krijgen, waarbij het uitgangspunt is dat minimaal 50% van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt dan wel alle bestaande vrijkomende gebouwen te worden gesloopt en in plaats daarvan maximaal 2 nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd met maximaal drie wooneenheden.

Conform de voornoemde regionale uitwerking is onder voorwaarden ook realisering van vrijstaande woningen mogelijk. Voor het gebruik maken van dergelijke regeling is evenwel een proportionele verevening noodzakelijk.

Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Hoe hoog de vereveningsbijdrage moet zijn, is niet in een algemene regel te vatten.

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

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

In onderstaande planontwikkeling wordt voor het onderdeel wonen verevening zowel ingezet op beeldkwaliteit van de bebouwing, versterking van de landschappelijke inpassing en leefbaarheid door het beëindiging van een solitair gelegen milieuhinderlijk bedrijf. Na deze functieverandering zal ter plaatse geen intensieve veehouderij meer mogelijk zijn.

In een separate bijlage bij deze toelichting is nader ingegaan op de landschappelijke inpassing en verevening ten behoeve van deze ontwikkeling. Voor de inhoud hiervan wordt naar deze bijlage verwezen. De realisatie (waaronder aan de oostelijke zijde van de recreatieweide) en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de verbeelding en in de regels van het plan.

Functieverandering naar werken

Voormalige agrarische bedrijven kunnen worden omgezet naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming op basis van een wijzigingsprocedure. Functieverandering naar werken mogelijk is tot 50% van de bestaande bebouwing met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt.

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een verbijzonderde vorm van een werklocatie in de zin van een gedeeltelijke functieverandering naar recreatie / zorg. Zie hiervoor onderstaande beschrijving.

Functieverandering naar recreatie / zorg

Conform de regionale notitie functieverandering buitengebied gelden in aanvulling op bovenstaande navolgende mogelijkheden /randvoorwaarden voor de functies verblijfsrecreatie, dagrecreatie en zorg:

- als sprake is van een gebouw dat qua oppervlakte groter is dan de maximaal toegestane werkoppervlakte voor de werkfunctie, mag dat gehele gebouw worden gebruikt mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd dan wel verevening op andere wijze plaatsvindt;
- in kernrandzones en buurtschappen evenals nabij het recreatief routenetwerk geldt een toegestaan oppervlakte van 750 m², waarbij de bebouwde oppervlakte nog wel met 50% moet worden gereduceerd;
- functieverandering is ook mogelijk in de EHS tot een maximum van 750 m², maar dient wel te passen in het 'nee, tenzij' beleid voor de EHS (wezenlijke kenmerken van het gebied mogen niet significant worden aangetast).

In onderhavig bestemmingsplan wordt een gebouw van 1005 m² hergebruikt voor recreatievoorzieningen en zorg in de vorm van een kinderdagopvang met een maximale omvang van 200 m². De planlocatie bevindt zich hierbij wel in een cluster van bebouwing, maar van een buurtschap is nog geen sprake. Het cluster van bebouwing wordt grotendeels gevormd door de planlocatie zelf en een mengeling van de functies wonen en werken. Bij dat laatste wordt met name gedoeld op de woning Oosterweg 273 en het belendende niet-agrarische bedrijf.

Algehele toetsing functieveranderingsbeleid

Over het algemeen geldt bij de functieveranderingen dat deze niet mogelijk is in een primaire agrarische bestemming. Voor onderhavig plan is hier geen sprake van. Het betreft een agrarische gebiedsbestemming met waarden. Aan bovenstaande voorwaarden kan voorts worden voldaan in onderhavige planontwikkeling.

Rekening houdend met de mogelijkheid tot heropricting van de afgebrande bedrijfsloods (775 m²) wordt 4800 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing ingezet voor sloop in ruil voor een hiermee vergelijkbare mogelijke realisatie van 5 vrijstaande woningen welke passen in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse en recht doet aan de onderkende cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint. Een bestaande bedrijfsloods van 1005 m² wordt hierbij volledig ingezet voor de recreatie en zorgfunctie. Gecombineerd met de beschreven sanering en kwaliteitsimpulsen betekent dit dat sprake is van een ontwikkeling welke past in de geest van het hiervoor aangehaalde functieveranderingsbeleid.

3. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een bebouwingscluster aan de Oosterweg. Het bebouwingscluster kent een mengeling van woon- en bedrijfsfuncties. De Oosterweg heeft de functie van een doorgaande weg en verbindt het oostelijk gelegen Wijchen met de westelijk gelegen Graafseweg. De Graafseweg leidt in noordelijke richting naar Alverna en vervolgens naar Nijmegen. In zuidelijke richting leidt de Graafseweg naar Velp/ Grave.



Afbeelding: straatbeeld ter plaatse van Oosterweg 265 richting Oosterweg 273 (bron: google streetview)

Het plangebied ligt volgens het intergemeentelijk landschapsonwikkelingsplan (LOP) in het deelgebied 'Rivierduinen, riviervlaktes en donken' (als bedoeld in paragraaf 7.4 van de visie). Meer specifiek ligt het plangebied ter plaatse van de duinen rondom Alverna. Een en ander zoals ook verwoord in het hoofdstuk beleid van deze toelichting.

De meeste bebouwing bevindt zich op de planlocatie en in de nabije omgeving van de planlocatie. Het plangebied wordt omzoomd door een robuuste landschappelijk inpassing aan de buitenzijden van de planlocatie. Aan de voorzijde ligt de planlocatie achter een robuuste aanwezige laanbeplanting die de Oosterweg begeleidt. In de huidige situatie is sprake van een bedrijfswoning op Oosterweg 265. De bedrijfsbebouwing is rondom betreffende dienstwoning gegroepeerd en deels gelegen op (voor zover betrekking hebbend op de afgebrande bedrijfsloods) en achter het perceel aan de Oosterweg 273.

In zijn totaliteit is (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning ter plaatse van Oosterweg 265) 5855 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig (hierbij is 775m² aan bedrijfsbebouwing meegerekend welke afgebrand is en welke als gevolg daarvan herbouwd mag worden).

In onderstaande is de bestaande situatie weergegeven, zoals deze is opgenomen als onderdeel van het inrichtingsplan. De met 'bruin' ingekleurde bebouwing, bestaande uit een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning, zal in dit initiatief worden gehandhaafd en in dat kader een functieverandering ondergaan. Het bedrijfsgebouw zal voorzieningen voor de te realiseren 'farmcamp' herbergen, alsmede een kinderdagverblijf in landelijke setting. De bedrijfswoning zal de status van burgerwoning krijgen. Voor de camping wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht.



Afbeelding: bestaande toestand volgens inrichtingsplan

4. HET PLAN

Het plan maakt na de sloop van 4800 m² aan bedrijfsbebouwing (hierbij de afgebrande bedrijfsloods van 775 m² meegerekend, die kan worden heropgericht) een vijftal nieuwe woningen mogelijk.

Een bestaande bedrijfsloods van 1005 m² blijft behouden en krijgt een nieuwe functie als onderdeel van een te realiseren farmcamp met 25 plaatsen voor tenten en een inpandig kinderdagverblijf in een landelijke omgeving met een maximale omvang van 200m² op het achter terrein van Oosterweg 265 (in onderstaande nader beschreven). Voor wat betreft de camping is feitelijk sprake van een uitbreiding van 10 plaatsen ten opzichte van de bestaande minicamping.

Ten behoeve van de camping zal de bestaande bedrijfswoning aan de Oosterweg 265 de functie van burgerwoning krijgen. Nabij de camping, westelijk gelegen ten opzichte van Oosterweg 265, zal een nieuwe bedrijfswoning worden opgericht. In onderstaande is een en ander nader verbeeld. De kwaliteitsimpulsen van onderhavige plan bestaan onder andere uit een verdere versterking van de landschappelijke inpassing die deels al robuust aanwezig is en nog moet worden aangelegd aan de oostelijke zijde van het plangebied, forse ontstening en het uit de markt nemen van een milieuhindercirkel vanwege het opheffen van een intensieve veehouderij. Voorts betekent de realisatie van recreatieve en zorgfuncties een gewenst impuls voor het onderhavige gebied welke eveneens past binnen de beleidsdoelen voor dit gebied.



Afbeelding: totale inrichtingsplan (bron: Van Woezik vastgoed b.v.)

Kinderdagverblijf in een landelijke omgeving nader beschouwd:

Voor de oprichting van het kinderdagverblijf hebben initiatiefnemers een ondernemingsplan opgesteld. Hierin geven initiatiefnemers in essentie aan dat het op te richten kinderdagverblijf is gelegen aan de rand van het dorp Wijchen met tegenover een dorp in aanbouw, waarin zich met name jonge gezinnen vestigen. (Huurlingsedam Wijchen).

Vanwege deze omstandigheid en het specifiek concept van een zogenaamd 'Agrarisch kinderdagverblijf' waarin groen en dier centraal staan, verwachten initiatiefnemers dat veel vraag zal ontstaan naar hetgeen wordt aangeboden.

Naast de aanwezige kinderdagverblijven zal er namelijk een groep mensen zijn die het belangrijk vinden dat hun kinderen met groen en dier opgroeien. Verder is de gemeente Wijchen van oorsprong een agrarische gemeente. Waarin veel mensen in het groen en met dieren zijn opgegroeid. Deze mensen zullen hun kinderen ook op dezelfde manier willen laten opgroeien zoals ze zelf zijn opgegroeid. Initiatiefnemers bieden daarin met het voorgestane concept een grote mogelijkheid.

Initiatiefnemers geven in hun ondernemingsplan aan dat het kinderdagverblijf met name buiten het recreatieve seizoen goed gevuld zal zijn. In het recreatieve seizoen zal mogelijk sprake zijn van een iets lagere bezetting in het kinderdagverblijf. Initiatiefnemers verwachten dat sprake zal zijn van een goede combinatie van functies binnen deze locatie. De verkeerseffecten en parkeerbehoefte zijn hierbij nader beschouwd in een separate bijlage bij deze toelichting en in onderstaande paragraaf.

5. DE HAALBAARHEID

5.1. Milieu

Geluid

Binnen het plangebied worden geluidgevoelige objecten in de zin van woningen mogelijk gemaakt. Gelet op de nabije ligging van de Oosterweg is een akoestisch onderzoek in de vorm van een geluidcontouren onderzoek uitgevoerd door Aelmans d.d. 2 juni 2015, kenmerk M142383.001.002/JGO.

Aan de hand van het geluidcontourenonderzoek kan worden vastgesteld wat de mogelijke positie van de nieuwe woningen is in verband met wegverkeerslawaaï, wanneer wordt uitgegaan van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 db en de positie van de woningen bij een 53 db contour (grens buitenstedelijk te ontheffen grenswaarde). Uit het onderzoek blijkt dat de 48 db contour op 50 meter uit de weg is gelegen. De 53 db contour is op circa 25 meter uit de weg gelegen. De realisatie van woningen op 50 meter uit de weg is om stedenbouwkundige redenen niet gewenst. Dit zou een flinke afwijking betekenen van de bestaande rooilijn van woonbebouwing en leiden tot een inefficiënte kavelindeling alsmede afbreuk doen aan het onderkende historische lint van bebouwing.

Gekozen is derhalve voor een positie van de nieuwe woningen en een daarop afgestemd bouwvlak achter de 53 db contour, hetgeen een onthefbare gevelbelasting in het kader van een verhoogde grenswaarde procedure oplevert. Het hogere grenswaarde besluit is noodzakelijk nu het treffen van overdrachtsmaatregelen in de vorm van het aanbrengen van geluidschermen zich niet verhoudt tot de onderkende cultuurhistorische belangen verbonden aan het bebouwingslint.

Alleen de bestaande geluidgevoelige bedrijfswoning die de status van burgerwoning krijgt blijft voor de 53 db contour liggen. Gelet op het feit dat hier sprake is van een bestaande eerder positief bestemde situatie kan worden vastgesteld, dat met onderhavig bestemmingsplan sprake is van een regeling die beantwoordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. Niettemin is parallel aan de bestemmingsplanprocedure wel een verhoogde grenswaarde procedure noodzakelijk.

Verkeerseffecten

Om de verkeerseffecten van de voorgestane ontwikkeling in beeld te brengen is nader onderzoek uitgevoerd. In de rapportage “Verkeerseffecten van het stedenbouwkundig plan “Herontwikkeling bedrijven Oosterweg” d.d. 23 mei 2015 en aangevuld d.d. 5 november 2016 is hier nader op ingegaan. In de rapportage zijn onderzoeksvragen gesteld over:

- (1) de (extra) verkeersgeneratie van het project;
- (2) het mogelijk ontstaan van knelpunten op de directe ontsluitingsweg (de Oosterweg) voor het project;
- (3) de noodzaak van aanvullende (infrastructurele) maatregelen in de directe omgeving van het project;
- (4) aanvullende maatregelen voor het parkeren. Deze onderzoeksvragen zijn behandeld in beide voorafgaande paragrafen.

Hieruit kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De verkeerskundige effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de voormalige kippenbedrijven aan de Oosterweg bestaan uit een extra verkeersgeneratie door in totaal 5 nieuwe woningen, 10 extra standplaatsen op de mini-camping en een te vestigen agrarisch kinderdagverblijf van 200 m2 bruto vloeroppervlak. De totale extra generatie is berekend op 136 motorvoertuigen per weekdag. Voor het (maatgevend) avondspitsuur tussen 17.00 en 18.00 uur betekent dit een intensiteit van 12 motorvoertuigen, waarvan er 9 naar het plangebied toe rijden.
2. Deze cijfers zijn gebaseerd op maximum schattingen van het CROW.
3. De verwachte generatie van 136 motorvoertuigen per weekdagemaal vanuit het plangebied zal op de Oosterweg een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken van naar schatting 46 in de richting van Wijchen en 90 in de richting van de rotonde. Van zo'n bescheiden toename zijn op deze 60 km/uur weg geen capaciteitsproblemen te verwachten.
4. Op het omliggend wegennet is de extra verkeersgeneratie berekend op maximaal 90 motorvoertuigbewegingen voor de Graafseweg (N324), op een telvak waar in 2013 gemiddeld per weekdag 12.580 motorvoertuigen passeerden. Deze getallen spreken voor zich.

5. Het parkeren bij de bestaande mini-camping en de mini-camping zelf worden verplaatst naar achterliggend eigen terrein, met een uitbreiding van 15 naar 25 standplaatsen. Voor die 25 standplaatsen zijn volgens de CROW kengetallen 30 parkeerplaatsen nodig. Bij tweezijdig haaks parkeren langs een parkeerweg is daarvoor een ruimte nodig van 564 tot 614 m², afhankelijk van de gekozen breedte per parkeerplaats (2,30 of 2,50 m). Voor het kinderdagverblijf volstaan 4 parkeerplaatsen. Vanwege het complementaire gebruik in de tijd ten opzichte van de mini-camping kunnen in de praktijk deze plekken worden gevonden door medegebruik van de parkeerplaatsen van de mini-camping.

De uitkomsten van bovenaangehaald onderzoek zijn voor wat betreft de meegegeven richtlijnen ten aanzien van het onderdeel parkeren, verwerkt in het inrichtingsplan. Vastgesteld moet worden dat in voldoende mate wordt voorzien in benodigde parkeerplaatsen en dat binnen het plangebied daarvoor ook de benodigde ruimte beschikbaar is.

Bodem

Ter plaatse van de onderzoeklocatie zijn in het verleden een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd.

- De Klinker Milieu, 'Verkennd bodemonderzoek Oosterweg 271-273 te Wijchen', d.d. 17 december 2002;
- ECOPART B.V., 'Verkennd bodemonderzoek Oosterweg 263-270 Wijchen, d.d. 31 mei 2011;
- ECOPART B.V., 'Nader bodemonderzoek Oosterweg 263-270 Wijchen, d.d. 28 juni 2011.

Uit de resultaten van bovengenoemde bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met kwik, lood, zink, PAK, minerale olie en PCB. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Ter hoogte van boorpunt 10 is een sterke verontreiniging met PCB in de bovengrond aangetroffen. De omvang wordt geschat op circa 5 m³. In het grondwater worden licht verhoogde gehalten aan barium en plaatselijk zink aangetoond. Omtrent verder historische informatie wordt verwezen naar de hierboven uitgevoerde bodemonderzoeken. In de periode tussen 2011 en heden is het gebruik van de onderzoeklocatie niet gewijzigd (camping en grasland) daarnaast hebben er geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Op 30 mei 2016 heeft Aelmans eco b.v. een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgebracht na een veldbezoek op 10 mei 2016. Het actualiserend onderzoek beperkt zich op verzoek van de gemeente Wijchen enkel op de bemonstering en analyse van de bovengrond.

Resultaten en conclusie actualiserend bodemonderzoek:

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 1 t/m 3 blijkt, dat de concentraties zink, kwik, lood, PCB en minerale olie de achtergrondwaarden overschrijden.

Deze lichte verontreinigingen komen overeen met de resultaten uit het eerdere verkennend bodemonderzoek uit 2011.

Asbest

Naar aanleiding van het visueel asbestonderzoek kan onderhavige onderzoekslocatie als “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bestempeld.

Resumé

Naar aanleiding van onderhavig onderzoek kunnen we concluderen dat huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem overeenkomt met de vastgestelde bodemkwaliteit in 2011. Op basis van de historische feiten blijkt dat de gebruik sinds 2011 niet is gewijzigd en er ook geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormen de aangetroffen verontreinigingen geen directe belemmeringen ten behoeve van het beoogde bestemmingsplanwijzigingen en het hiermee samenhangende gebruik (woondoeleinden).

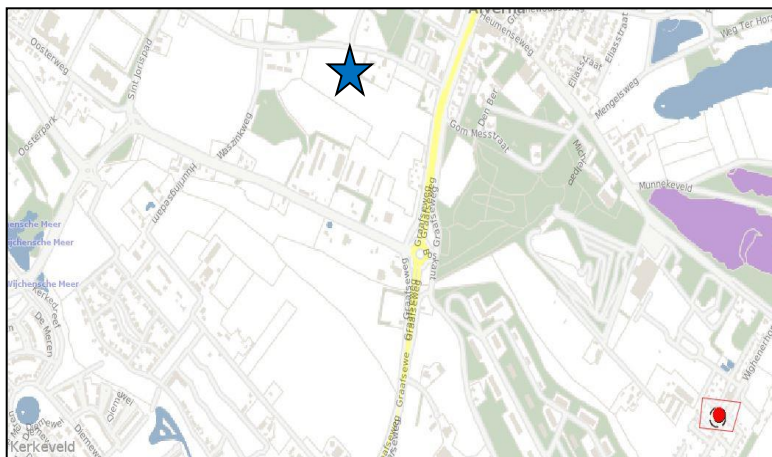
Externe veiligheid

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).

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

Daaruit blijkt dat risicoveroorzakende activiteiten of inrichting op dusdanig grote afstand van de planlocatie zijn gelegen, dat deze geen negatieve invloed hebben op het plangebied en de daarbinnen beoogde ontwikkeling.

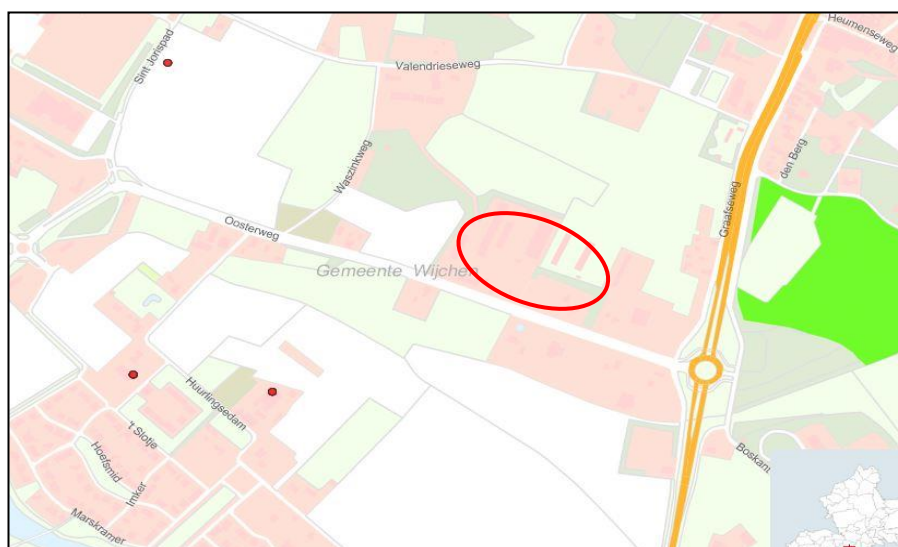


Uitsnede risicokaart, met locatie aangeduid met blauwe ster

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Wet geurhinder en veehouderij

De gemeente Wijchen is niet gelegen in een concentratiegebied (zuid of oost, conform bijlage 1 bij de Meststoffenwet). De locatie is gelegen in buiten de bebouwde kom. Conform de wet geurhinder en veehouderij mag de geurbelasting ten gevolge van een veehouderij op een geurgevoelig object niet meer dan $8,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedragen. Geraadpleegd is de kaart van de provincie Gelderland met het bestand Veehouderij Bedrijven. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede hiervan weer.



Afbeelding: veehouderijen in de weide omgeving van de planlocatie (omkaderd)

In de weide omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen. Het plan voorziet in de oprichting van 5 woningen, of te wel geurgevoelige objecten. Gelet op de grote afstand van de betreffende bedrijven tot aan de planlocatie (meer dan de richtafstand voor geurhinder van 200 meter) alsmede de aanwezigheid van eerstbelemmerende bestaande geurgevoelige objecten kan in onderhavige situatie worden vastgesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. De enige belemmering voor de planontwikkeling zou kunnen zijn de hindercontouren van de voormalige intensieve veehouderijen binnen de planlocatie zelf. Deze contouren worden echter ten behoeve van deze planvorming opgeheven en vormen daarmee geen belemmering meer voor de ontwikkeling van woningen en andere geurgevoelige objecten ter plaatse.

Er kan dus worden gesteld dat er sprake is van een goed leefklimaat. Er vindt daarnaast geen aantasting plaats van de bestaande rechten van de veehouderijen.

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van de locatie zijn een drietal relevante bedrijven gesitueerd. Het betreft aan de noordzijde van de Oosterweg: een tuinbedrijf ter plaatse van Oosterweg 279. Aan de zuidzijde van de Oosterweg zijn gelegen een houtzagerij ter plaatse van Oosterweg 290/292 en een bestratingsmateriaal / transportbedrijf ter plaatse van Oosterweg 302A. Tevens is er sprake van bedrijvigheid (bestaande uit een kampeerterrein en een in pandig kinderdagverblijf) en wonen in het plangebied.

Om na te gaan of deze bedrijven een nadelig effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woonbestemmingen, worden de richtafstanden van de VNG bedrijvenlijst gehanteerd. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonomgeving en kunnen met één trede worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. In onderhavige situatie is sprake van een sterke menging van bedrijfsfuncties en wonen op grond waarvan sprake is van een gemengd gebied. In onderstaande worden derhalve de richtafstanden aangehaald die passen bij een gemengd gebied.

De van toepassing zijnde maximale richtafstand op basis van het uitgangspunt van een gemengd gebied bedraagt ten opzichte van buiten het plan liggende bedrijvigheid 30 meter. Vastgesteld moet worden dat de van toepassing zijnde richtafstanden voor onderhavig plan vanwege deze bedrijvigheid geen belemmering vormen.

Enerzijds vanwege het feit dat daar waar al sprake is van een kortere afstand tussen gevoelige bestemmingen (zoals bij een gedeelte van het perceel van Oosterweg 273 met een geldende bestemming Wonen – 1) en de bedrijfsbestemmingen, door middel van onderhavige planvorming geen sprake is van het realiseren van gevoeligere bestemmingen op nog kortere afstand.

Anderzijds moet worden vastgesteld dat in meerdere situaties sprake is van eerstbelemmerende woningen, waarmee reeds door betreffende bedrijven rekening moet worden gehouden. Zo is tussen het bedrijf aan de Oosterweg 279 en het plangebied een eerstbelemmerende woning aanwezig, waarop reeds moet worden voldaan.

Voor wat betreft de richtafstanden van in het plangebied opgenomen bedrijvigheid tot aan in het plangebied bestemde burgerwoningen en in de omgeving van het plangebied bestemde burgerwoningen geldt specifiek voor de inpandige kinderdagopvang op basis van het uitgangspunt van een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De kinderopvang is uitsluitend toegestaan in het verzamelgebouw welke qua positie is vastgelegd op de verbeelding van het plan. De bebouwingsmogelijkheden voor de burgerwoningen in en rondom het plangebied zijn tevens qua positie vastgelegd. Op grond hiervan kan worden vastgesteld dat voornoemde richtafstand kan worden voldaan.

Voor wat betreft het kampeerterrein met ondersteunende horeca geldt op basis van het uitgangspunt van een gemengd gebied een richtafstand voor geur van 10 meter en voor geluid van 30 meter. De geluidsaspecten houden hierbij met name verband met de ondersteunende horeca, waarbij met name het buitenterras relevant is voor de geluidsaspecten. De inpandige ondersteunende horecavoorziening kan op grond van het bepaalde in dit plan uitsluitend plaatsvinden binnen het verzamelgebouw dat qua positie vastligt. Verder is geborgd dat een buitenterras uitsluitend kan worden gesitueerd ter plaatse van een op de verbeelding opgenomen aanduiding 'terras'. De aanduiding 'terras' ligt hierbij op een grotere afstand dan 30 meter van nabijgelegen gevoelige bestemmingen. Uitgaande van dit gegeven kan worden aangenomen dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende onderlinge afstand wordt aangehouden tussen hinderveroorzakende aspecten vanuit het kampeerterrein met ondersteunende horeca en de burgerwoningen rondom en binnen het plangebied.

Voorts moet in dit verband nog worden opgemerkt dat ten de recreatiefunctie zal moeten voldoen aan geluidsnormstellingen voortvloeiend uit het activiteitenbesluit, welke normstellingen nu al gelden voor de bestaande aanwezige minicamping. Deze situatie wijzigt niet door de herbestemming en toevoeging van de mogelijkheid tot extra kampeerplaatsen.



Afbeelding: ligging bedrijven (paarse bestemmingsvlakken) in nabije omgeving van omkaderde planlocatie (bron: kademo viewer)

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect bedrijven en milieuzonering vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden door middel van implementatie in de Wet milieubeheer. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, als de 3 % grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'.

De herbestemming tot maximaal 5 woningen/wooneenheden is een project van dusdanig geringe omvang, dat op voorhand ruim voldaan wordt aan het NIBM-criterium (met een ondergrens van enkele duizenden verkeersbewegingen per dag). Nader onderzoek naar dit aspect is aldus niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Algemeen

Op basis van de Wro en het Bro is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, buitenplanse omgevingsvergunningen en, buiten toepassing verklaringen van beheersverordeningen. Voor overige plannen dient een watertoets te worden uitgevoerd op basis van het nationaal bestuursakkoord water.

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 Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en het 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, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld varieert van 7,5 m +NAP tot 8 m +NAP. De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zand (gelegen op het rivierduin).

De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 6,0 m tot 6,5 m +NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is circa 1 tot 2 m.



Afbeelding: ligging A-watergang binnen plangebied (bron: legger watergangen waterschap rivierenland)

Oppervlakte- en afvalwatersysteem

Dwars door het plangebied ligt een A-watergang. Voor A-watergangen geldt een beschermingszone van 4 meter breed. In het bestemmingsplan is dit gerespecteerd door bouwvlakken niet binnen deze zone te projecteren. De omgeving van het plangebied is voorzien van een drukriolering.

Ecosysteem

Het plangebied is gelegen buiten het GO en GNN.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 heeft de gemeenteraad de Strategische waternota vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen: waarborgen droge voeten, veiligstellen volksgezondheid, vasthouden van water, drinkwaterbesparing, waarborgen schoon water en waterbodems, afstemming tussen grondgebruik en watersysteem en versterken van de belevingswaarde (o.a. cultuurhistorisch en landschappelijk) van water. 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 een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater en in het kader van de Keur een ontheffing voor ingrepen in watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Op grond van de Waterwet (artikel 3.5 en 3.6) heeft de gemeente een zorgplicht voor inzameling en verwerking van overtollig hemel- en grondwater. Perceeleigenaren dienen hemelwater op eigen perceel te verwerken. Indien dit redelijkerwijs niet kan worden verlangd treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht bij het treffen van maatregelen in openbaar gebied om structureel de gevolgen van grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen c.q. te beperken, tenzij dit niet doelmatig is of de verantwoordelijkheid van de provincie of het waterschap.

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem binnen het plangebied 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 (bijvoorbeeld bij lage ligging van het plangebied of hoge grondwaterstanden).

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 de aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer, droogweerafvoer).

De toename van verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan is <1500 m² (landelijk gebied) waarmee het plan op grond van het waterschapsbeleid geen compensatieplichtig kent. Zo is er zowel sprake van een forse ontstening (4800 m² aan bebouwing), maar ook gelijktijdig sprake van een verkleining van de oppervlakte van bouwvlakken. De aanleg van extra waterberging is dan ook niet noodzakelijk. Evenmin de ruimteberekening voor compenserende waterberging (zie *Handreiking watertoets Waterschap rivierenland*).

De infiltratie van hemelwater is in dit project evenwel goed mogelijk. De ondergrond bestaat uit enkeerdgronden met fijn zand. Zie hiervoor ook de nadere beschouwing bij Maatregelen. Voor droogweerafvoer (afvalwater) wordt aangesloten op de bestaande riolering. Dit past en levert geen noodzakelijke aanpassingen aan de bestaande riolering op.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar bodem of oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, en door beperking van de toepassing van 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 wordt hiermee rekening gehouden.

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Het (bouw)plan en toekomstige beheer van het plangebied mag daarom geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Voorliggend plan zal geen natuurwaarden schaden.

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 wordt hiermee rekening gehouden.

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. Voorgaande wordt meegenomen in de uiteindelijke inrichting.

Maatregelen

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding (zowel bebouwing en terreinverharding) niet toe ten opzichte van de huidige situatie. Er is eerder sprake van een afname, zoals in bovenstaande beschreven. Pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1.500 m² toeneemt moeten er, volgens het beleid van het waterschap, compensatiemaatregelen genomen worden in het kader van de waterberging. Dit is in de voorliggende situatie niet aan de orde.

Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen. Het hemelwater wordt op de locatie afgekoppeld en niet op de riolering gezet. Omdat er goede mogelijkheden zijn voor infiltratie ter plaatse, onder andere gezien vanuit:

- een GHG die dieper dan 1 meter beneden maaiveld ligt;
- het bodemtype enkeergronden met fijn zand goed doorlatend is;
- de omvang van de woonkavels ruime mogelijkheden voor infiltratievoorzieningen mogelijk maken;

zal een uitwerking van infiltratievoorzieningen in later stadium (gelijktijdig met de uitwerking van de bouwplannen) plaatsvinden

Afgezien van het feit dat nu nog geen inzicht bestaat in de exacte uitwerking van de bouwplannen, mag worden aangenomen dat aan de drooglegging kan worden voldaan. Er is voldoende ontwateringsdiepte. De GHG ligt op circa 1,40 meter onder maaiveld en ruim onder het naar verwachting aan te houden vloerpeil van de woningen. Ook bij het onderkelderen van gebouwen geldt dat aandacht moet worden geschonken aan drooglegging. Eisen die verband houden met het waterdicht realiseren van kelders vloeien voort uit het bouwbesluit.

Omdat er vanuit natuuroogpunt geen sprake is van bijzondere waarden, behoeven in dit verband geen maatregelen te worden getroffen.

In het plangebied is voorts een A-watgang gelegen en als zodanig bestemd. In het plan wordt rekening gehouden met de toepasselijke aan te houden afstand vanuit de Keur van het waterschap (4 meter) door het bouwvlak van de woningen niet binnen deze zone te projecteren.

Overleg met waterbeheerder

Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m² (stedelijk gebied) en > 1.500 m² (landelijk gebied). In voorliggend geval is er geen sprake van een toename van verharding, maar neemt het verhard oppervlak af. Ook op de afzonderlijke locaties waar nieuwe bebouwing wordt geplaatst zal de grens van 1.500 m² verharding niet gehaald worden.

Het bestemmingsplan wordt ter kennisneming toegezonden aan het waterschap.

5.3. Archeologie

In onderhavig bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen met bijbehorende regels uit het geldende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Wijchen overgenomen. Dit betekent dat het archeologisch bodemarchief in voldoende mate is beschermd. Als ingrepen plaatsvinden dan zal afhankelijk van de omvang van de ingreep nader onderzoek noodzakelijk zijn teneinde vast te stellen of en zo ja in hoeverre sprake is van een aantasting van het archeologisch bodemarchief en welke maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van en dergelijke situatie.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4. Cultuurhistorie

In lijn met de bepalingen van het (ontwerp) parapluplan voor cultuurhistorie voor het gehele grondgebied van Wijchen, is in dit plan voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorisch waardevol gebied' en een hiermee verband houdende set regels afgestemd op de cultuurhistorische belangen in dit plan.

Deze belangen houden verband met de cultuurhistorische waardering 'hoog' van het historische bebouwingslint binnen een deel van het plangebied, waarbinnen nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

Gelet op het feit dat met onderhavige ontwikkeling invulling gegeven wordt aan de versterking van het dorpslint door hierin de ruime opzet en het groene karakter als uitgangspunt te laten gelden, is er sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan de onderkende cultuurhistorische belangen.

Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5. Ecologie

Voor onderhavig bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Staro b.v., rapportnummer 15-0147 d.d. juni 2015. Tevens is door Staro b.v. een nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, rapportnummer 16-0185 d.d. 31 oktober 2016 met als titel 'Resultaten vleermuizenonderzoek, Oosterweg 273 Wijchen'. Beide rapportages zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Quickscan Flora en Fauna

Uit het rapport betreffende de quickscan volgen de navolgende conclusies:

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op ongeveer acht kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het gebied ligt op ongeveer 250 meter van de EHS. Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de afstand tot de Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten op deze gebieden zullen ontstaan.

De sloop van enkele gebouwen, verbetering van de minicamping en het realiseren van een aantal woningen hebben geen andere invloed op de omgeving dan het huidige gebruik van het plangebied heeft. Het is zodoende redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten zullen ontstaan ten aanzien van de nabij gelegen EHS.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet, zie tabel 1 op de volgende pagina.

Soorten van FFtabel 1

Mogelijk worden de weilanden binnen het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen in FFtabel 1. Na de herinrichting zal vergelijkbaar leefgebied voor deze soorten beschikbaar zijn in de vorm van graslanden. Het is zodoende uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op grondgebonden zoogdieren en amfibieën van FFtabel 1.

Soorten van FFtabel 2

De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op het leef- en foerageergebied van steenmarter en eekhoorn (FFtabel 2).

Soorten van FFtabel 3

Het plangebied kan deel uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten op mogelijk aanwezig foerageergebied van vleermuizen.

De houtsingels dienen mogelijk als vliegroute en het is niet uit te sluiten dat in de bomen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Echter, doordat de houtsingels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden blijven, hebben de voorgenomen plannen geen negatief effect hierop.

In de te slopen bebouwing zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Door het slopen van de bebouwing verdwijnen mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen, hiermee wordt de Flora- en faunawet overtreden. Nader onderzoek naar vleermuizen gedurende de periode half mei t/m september dient te worden uitgevoerd om te kunnen bepalen wat de effecten zijn van de voorgenomen plannen op vleermuizen.

Soorten van FFtabel vogels

Met name de weilanden en houtsingels binnen het plangebied zijn geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten (FFtabel vogels). Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Op grond van de quickscan is geconcludeerd dat het niet uit te sluiten is dat in het plangebied een vaste rust- en verblijfplaats van steenuil aanwezig is. Ook vormt het plangebied mogelijk leefgebied van kerkuil. Nader onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk. Het onderzoek kan worden uitgevoerd in de periode half februari t/m 15 juli. *(N.B. Bij het nader uitgevoerde onderzoek naar vleermuizen is bij een tweede plaatsopneming komen vast te staan dat de conclusie uit de quickscan ten aanzien van de soorten kerkuil en steenuil moest worden bijgesteld in die zin dat vaste rust- en verblijfsplaats alsnog kan worden uitgesloten. Nader onderzoek naar deze soorten is derhalve achterwege gelaten, waarvoor ook wordt verwezen naar het onderstaande).*

Nader onderzoek vleermuizen

Uit het rapport 'Resultaten vleermuizenonderzoek, Oosterweg 273 Wijchen' d.d. 31 oktober 2016 met kenmerk '16-0185' volgen de navolgende conclusies.

In verband met de voorgenomen plannen aan de Oosterweg 273 te Wijchen is een toetsing uitgevoerd aan de Flora- en faunawet (Staro Natuur en Buitengebied, 2015). Uit deze toetsing is gebleken dat de gebouwen mogelijkheden bieden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens zijn er ten tijde van het veldbezoek in 2015 waarnemingen gedaan die duiden op een mogelijke verblijfplaats van steenuil.

Tijdens één van de inventarisatierondes voor vleermuizen is het plangebied geïnspecteerd op aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van steenuil.

Hierbij zijn geen (sporen van) vaste rusten verblijfplaatsen waargenomen. Tevens was de nestkast van steenuil die in 2015 aanwezig was, niet meer aanwezig. Gezien de uitkomsten van de inspectie zijn van vaste rust- en verblijfplaatsen van steenuil in het plangebied uit te sluiten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van het grotere foerageergebied van steenuil en/of kerkuil. In de omgeving is dusdanig veel geschikt foerageergebied voor uilen beschikbaar, dat de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op mogelijk aanwezig foerageergebied van steen- en/of kerkuil. Gelet op vorenstaande en het bepaalde in de quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied.

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode mei tot en met september 2016 volgens het vleermuisprotocol 2013 van de Gegevensautoriteit Natuur, de Zoogdiervereniging en het Netwerk Groene Bureaus.

Op 7 juni en 7 juli 2016 hebben veldbezoeken plaatsgevonden om mogelijke kraamkolonie- en zomerverblijven van vleermuizen in of aan de gebouwen te kunnen vaststellen, danwel uit te sluiten.

Op 24 augustus en 16 september 2016 zijn onderzoeken uitgevoerd naar mogelijk aanwezige paarverblijven en zwermgedrag dat een winterverblijfplaats van vleermuizen kan indiceren. Naast mogelijke verblijfplaatsen zijn ook alle andere functionaliteiten van het onderzoeksgebied voor vleermuizen onderzocht.

Het plangebied wordt gebruikt als foerageergebied door laatvlieger, ruige- en gewone dwergvleermuis. De voorgenomen plannen hebben hier geen negatief effect op. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen en belangrijke vliegroutes van vleermuizen waargenomen.

De voorgenomen plannen hebben ten aanzien van vleermuizen geen overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg, zoals deze van toepassing was ten tijde van het onderzoek. Verdere procedures inzake de Flora- en faunawet zijn in dit verband niet nodig.

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt de drie vigerende wetten op het gebied van gebieds- en soortbescherming; Boswet, Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet.

Onder de nieuwe wet blijft de bescherming van vleermuizen ongewijzigd.
De conclusie van het onderhavige onderzoek is derhalve te handhaven
onder de Wet Natuurbescherming.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Plansystematiek

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

In onderhavig bestemmingsplan wordt maatwerk geleverd voor de onderhavige ontwikkeling door de regels en verbeelding van de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van toepassing te verklaren en voor het plangebied aan te passen c.q. aan te vullen voor zover noodzakelijk. Een en ander met behoud van de systematiek van de integrale bestemmingsplannen voor het buitengebied.

De toepasselijke geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied worden hierbij in de begripsbepalingen van onderhavig plan gedefinieerd onder het begrip 'bestemmingsplan Buitengebied'.

Naar de van toepassing zijnde artikelen wordt in de regels verwezen.

6.2. De bestemmingen

Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld. Inhoudelijk is de regeling niet veranderd.

Recreatie

Hiermee zijn de gronden bestemd, die onderdeel zijn van de camping, waaronder de plaatsen voor tenten, alsmede bijbehorende voorzieningen in een verzamelgebouw en één bedrijfswoning. Tevens wordt in deze bestemming ter plaatse van het verzamelgebouw voorzien in een kinderdagopvang van maximaal 200 m² in een landelijke setting. De recreatieweide achter Oosterweg 273 is hierbij bestemd voor dieren- en speelweide en als tijdelijke overloop van de camping voor zover verband houdend met de Nijmeegse vierdaagse. In lijn met de opzet van de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied is voorzien in integrale vervangende set regels voor deze bestemming afgestemd op dit specifieke plan.

Wonen - 1

Met deze bestemming zijn de nieuwe vrijstaande woningen en de omvorming van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning op het adres Oosterweg 265 gereguleerd. In lijn met de opzet van de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied is voorzien in integrale vervangende set regels voor deze bestemming afgestemd op dit specifieke plan.

Water

Binnen deze bestemming is de in het plangebied voorkomende watergang opgenomen.

Waarde – Archeologie 2

Deze bestemming is een dubbelbestemming. Ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied is de dubbelbestemming niet gewijzigd.

Waarde – cultuurhistorisch waardevol gebied

In lijn met de bepalingen van het (ontwerp) parapluplan voor cultuurhistorie voor het gehele grondgebied van Wijchen, is in dit plan voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorisch waardevol gebied' en een hiermee verband houdende set regels afgestemd op de cultuurhistorische belangen in dit plan.

Deze belangen houden verband met de cultuurhistorische waardering 'hoog' van het historische bebouwingslint binnen een deel van het plangebied, waarbinnen nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van bebouwing.

6.3. Algemene regels en overgangsrecht en slotregel*Algemene regels*

Hieronder vallen de antidubbelregel en de aanduiding vanwege de vrijwaringszone voor de molenbiotoop die gedeeltelijk het plangebied beslaat. Voor de inhoudelijke regeling van de vrijwaringszone voor de molenbiotoop is aangesloten bij de regeling uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied, meer specifiek molenbiotoop 3.

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor sanering van de agrarische opstallen, de bouw van de woningen en de inrichting en onderhoud van de bij het exploitatiegebied behorende gronden komen voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over de mogelijke vergoeding van planschade zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan waaronder ondermeer; de kosten voor bovenwijkse voorzieningen en de kosten voor de aanleg van openbare ruimte. In de exploitatieovereenkomst worden verder voor zover van toepassing stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgenomen.

Er vindt geen overdracht van gronden plaats naar de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Zienswijzen

Het ontwerp van het ruimtelijke plan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 8 juni 2017 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen.

In de bijlage bij het raadsbesluit is de nota van zienswijzen opgenomen. Hieruit volgt dat als gevolg van de ingebrachte zienswijzen binnen het plangebied een tweetal aanpassingen op de verbeelding worden doorgevoerd in relatie tot de aan het plangebied grenzende perceel Oosterweg 259 .

Bij gewijzigde vaststelling is binnen de bestemming 'Recreatie' de aanduiding ten behoeve van de landschapsinpassing aan de zijde van Oosterweg 259 doorgetrokken tot aan de bestemming 'Wonen – 1'.

Voorts is bij vaststelling het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen – 1', voor zover dat grenst aan het perceel Oosterweg 259, zodanig gewijzigd dat het bouwvlak 5 meter afstand aanhoudt tot aan de perceelsgrens met Oosterweg 259.

Voor de exacte inhoud en behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage bij het raadsbesluit.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
Bijlage 2	Verkeerseffecten
Bijlage 3	Quicksan flora en fauna
Bijlage 4	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 5	Actualiserend verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6	Landschappelijke inpassing

