

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	PLANBESCHRIJVING.....	21
4.1.	Bouwplan.....	21
4.2.	Landschappelijke inpassing	22
4.3.	Verkeer en parkeren.....	23
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	24
5.1.	Milieu	24
5.2.	Waterhuishouding	31
5.3.	Natuurwaarden.....	35
5.4.	Archeologie	37
5.5.	Leidingen.....	38
5.6.	Totaalbeeld aspecten	38
6.	JURIDISCHE PLANOPZET	39
6.1.	Inleiding	39
6.2.	Bestemmingsregels.....	39
6.3.	Algemene regels	40
6.4.	Overgangsregels en slotregel	40
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	42
8.1.	Vooroverleg	42

8.2. Zienswijzen..... 42



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

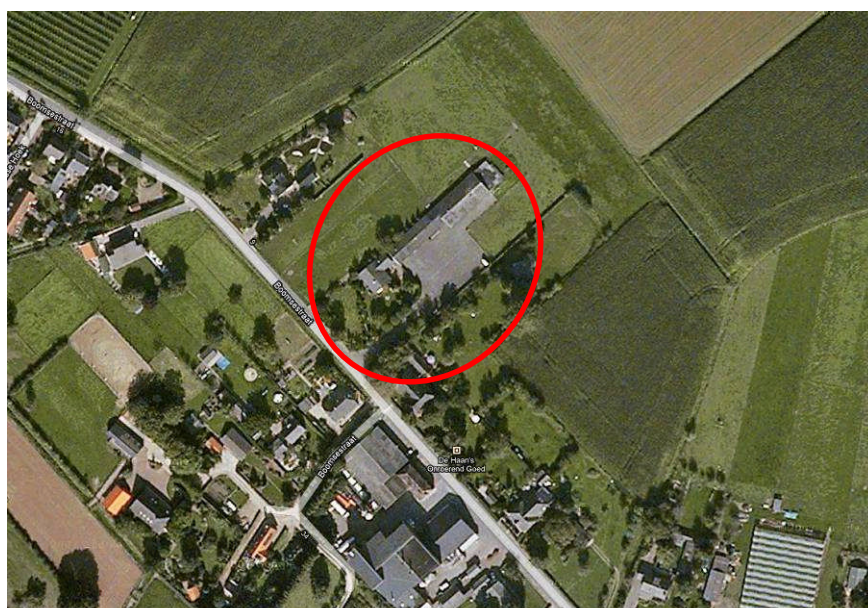
Op de locatie Boomsestraat 11 in Balgoij (gemeente Wijchen) bevindt zich een woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). In het kader van de VAB-regeling heeft de eigenaar toestemming gekregen van de gemeente voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het achterperceel (achter de lintbebouwing), in ruil voor de sloop van ca. 772 m² aan VAB.

De nieuwe woning zal worden ontsloten via het bestaande woonperceel, op basis van erfdienstbaarheid. Voor de bouw van de nieuwe woning zal naast de sloop, overeenkomstig de voorstellen van de provincie, landschappelijke verevening plaats moeten vinden. De provincie heeft in een brief (d.d. 11 juni 2009) aangegeven wat voor landschappelijke verevening minimaal plaats moet vinden voor de buitenranden.

De hiervoor geschetste ontwikkeling is niet direct uitvoerbaar op basis van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve moet een partiële herzieningsprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gevoerd worden. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen even ten noorden van de Boomsestraat in het buitengebied van de gemeente Wijchen ten oosten van de kern Balgoij en op ca. 400 m van de rivier de Maas. De Boomsestraat, die overgaat in de Eindsestraat, is de verbindingsweg tussen Balgoij en Nederasselt.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het gebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Wijchen, vastgesteld door de gemeenteraad van Wijchen op 26 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 november 1998. Het plan is in werking getreden op 9 februari 1999.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode cirkel).

Het plangebied heeft de bestemmingen “Agrarisch gebied (artikel 4)” en “Woondoeleinden (artikel 6)”. Binnen de bestemming “Woondoeleinden” is het toegestaan één burgerwoning op te richten. Het is niet toegestaan een tweede burgerwoning op te richten binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Binnen de bestemming “Agrarisch gebied” is het niet toegestaan om een burgerwoning op te richten. Derhalve zal het vigerende bestemmingsplan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

In ruil voor het mogen oprichten van één vrijstaande burgerwoning wordt de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen de bestemming “Woondoeleinden” gesloopt. Vervolgens wordt een nieuw bouwvlak toegekend met de bestemming “Wonen”. Deze bestemming “Wonen” is deels geprojecteerd op gronden die nu nog de bestemming “Agrarisch gebied” hebben en deels op gronden die reeds de bestemming “Woondoeleinden” hebben.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied is gelegen aan de Boomsestraat, de verbindingsweg tussen Balgoij en Nederasselt, even ten oosten van Balgoij. Het bestaande woonperceel bevat een woning met daarbij wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) gelegen op enkele tientallen meters ten noorden van de Boomsestraat, achter het lint. Aan de noordzijde worden de gronden benut voor de agrarische sector en zijn omzoomd met een sloot.



Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Boomsestraat, bevindt zich op ca. 110 m een bedrijf dat veevoeder produceert, Fransens Gerrits. Op ca. 150 m ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een glastuinbouwbedrijf op de locatie Eindsestraat 32. Voor het overige is het plangebied voornamelijk omgeven door agrarisch gebied en verspreid liggende woningen aan het lint van de Boomsestraat.

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. In het buitengebied kan herstructurering en transformatie eveneens in een deel van de vraag naar ruimte voorzien. Het rijk ziet de mogelijkheden van bestaande voorraad bebouwing graag ruim benut, mits aan een aantal doelstellingen en randvoorwaarden (onder meer vanuit water) wordt voldaan.

In onderhavige planontwikkeling wordt de bestaande oppervlakte (ca. 772 m²) aan VAB vervangen door de nieuwbouw van een burgerwoning met bijgebouw. Dit is een op deze locatie beter passende functie. Er vindt inkrimping plaats van het bestaande verharde oppervlak. Wel verandert de situering van de bebouwing deels.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn

“Gelderland en de nieuwe Wro” als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan ‘Gelderland 2005’, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het ‘groenblauwe raamwerk’ en het ‘rode raamwerk’. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.



*structuur met globale aanduiding
plangebied (rode ster)*

Het perceel is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctioneel gebied en met de nadere aanduiding ‘waardevol landschap’. Het plangebied maakt onderdeel uit van het waardevolle landschap ‘Rivierduin Wijchen - Bergharen’. Dit landschap bestaat uit kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen. In Bergharen zijn er grote hoogteverschillen in de rivierduin. Het is een aardkundig waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar lager gebied. De rivierduinen zijn opgeworpen vanuit rivierbeddingen in het zuiden (nu Maas). Zeer karakteristiek is de overgang naar het grote open kommengebied ten noorden van de rivierduinen.

Bebouwing is geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken. Het dorp Balgoij wijkt hier van af; het is een Maasdorp op de oeverwal.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De “ensemble”-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

In onderhavig geval is sprake van de sloop van bestaande VAB en de oprichting van een nieuwe burgerwoning met bijgebouw, deels op locatie waar de VAB gesitueerd was. De hoeveelheid verharding binnen het gebied neemt door de functieverandering af. Derhalve wordt de realisatie van onderhavig initiatief passend geacht binnen het waardevolle landschap.

Functieverandering

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

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

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

Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Uitgangspunt is dat bij functieverandering verevening plaatsvindt. Een voorwaarde voor hergebruik is dat functieverandering wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige bouwperceel en verkleining van het bouwvlak en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van monumentale en karakteristieke bebouwing.

Bij functieverandering naar wonen geldt:

- aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar

staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%;

- als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één woongebouw met meerdere wooneenheden ter grootte (m²) van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Verevening

De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Uitgangspunt daarbij is dat door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op twee schaalniveaus worden bereikt: op locatieniveau en op gebiedsniveau. Voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op locatieniveau beschrijft het streekplan diverse mogelijkheden.

In de paragrafen over regionaal beleid en gemeentelijk beleid wordt nader ingegaan op het plangebied.

3.3. Regionaal beleid

Notitie functieverandering buitengebied

Differentiatie deelgebieden

Een belangrijk aspect bij functieverandering is het bewerkstelligen van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van verbetering van de kwaliteit, moet er eerst een duidelijk beeld zijn van de typering van het gebied waarin de functieverandering zich afspeelt. Het gebiedstype is mede bepalend voor de aard en omvang van de functieverandering die wordt toegestaan, evenals voor de gewenste verevening.

De deelgebieden worden gekenmerkt door verschillen in ontstaansgeschiedenis, landschap of beleidsdoelen. De kwaliteiten van de deelgebieden bepalen in welke mate ze zich lenen voor het toevoegen van nieuwe functies.

In de notitie is een onderverdeling gemaakt voor de verschillende deelgebieden op basis van de indeling in het Streekplan. Het plangebied behoort tot het multifunctioneel gebied – waardevol landschap. Dit zijn de gebieden met zeldzame of unieke kwaliteiten van visuele, aardkundige en of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten is groot.

De gebiedsprioriteit ligt daarbij op zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. De relatie met functieverandering daarbij is, dat de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage gericht is op behoud en verbetering van bestaande kwaliteiten conform de karakteristiek van het landschap op lokaal niveau.

Doel en uitgangspunten van verevening

De provincie gaat bij functieverandering naar wonen uit van een reductie van 50% van het bebouwd oppervlak. Het regionaal beleid maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, mits minder sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. Zowel in het streekplan als in het Regionaal Plan is opgenomen dat hiermee voor een belangrijk deel aan de behoefte aan landelijk wonen kan worden tegemoet gekomen.

Het regionaal beleid maakt het in aanvulling op de regeling uit het streekplan mogelijk bij sloop van alle vrijkomend bedrijfsgebouwen twee in plaats van één woongebouw te realiseren. Ook wordt het in dit geval onder voorwaarden mogelijk gemaakt één of twee vrijstaande woningen te realiseren in plaats van woongebouwen. Ter toelichting hierop het volgende:

Het landelijk gebied in de stadsregio is voor een groot deel gelegen in de directe nabijheid van stedelijk gebied. Dat heeft gevolgen voor de gewenste vorm waarin nieuwe woningen worden gerealiseerd. In grote delen van het verstedelijkt gebied wordt een forse inspanning geleverd om betaalbare woningen in de nabijheid van voorzieningen te realiseren. In aanvulling op dit woonmilieu is het gewenst ook te voorzien in de vraag naar bijzondere woonmilieus in de vorm van duurdere vrijstaande woningen in het buitengebied. De stadsregio kiest er daarom voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. De gemeenten bepalen vervolgens in het bestemmingsplan in welke mate en op welke locaties van deze mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. De afstemming op de regionale woningmarkt wordt hierbij gewaarborgd doordat alle nieuw te realiseren woningen onderdeel uitmaken van de afspraken die gemaakt zijn in de concessies woningbouw.

Sloop en vervangende nieuwbouw.

Functieverandering naar wonen is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50 % van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing. Deze vorm van hergebruik is in alle gebiedstypen mogelijk.

In veel gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken of om daardoor meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden. Dit geldt in het bijzonder voor de volgende situatie: Bij sloop in gebieden voor grondgebonden landbouw en veehouderij is vervangende nieuwbouw ook mogelijk buiten deze gebieden en buiten het groenblauw raamwerk uit het Streekplan. Het Regionaal Plan biedt deze mogelijkheid al. Gemeenten kunnen dit voor deze gebieden opnemen in het bestemmingsplan.

In veel gevallen kan het gewenst zijn bij sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen in plaats van één of twee woongebouwen één of twee vrijstaande woningen te realiseren. Het is mogelijk om bij sloop van minimaal 750 m² bedrijfsbebouwing één vrijstaande woning te realiseren in plaats van een woongebouw. Indien 1500 m² of meer aan bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, kunnen ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Als van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan een proportionele invulling van de verevening. Ook is een goede inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving belangrijk.

In onderhavig geval is sprake van de sloop van ca. 772 m² aan bedrijfsbebouwing en er wordt één vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Het voornemen voldoet derhalve aan de voorwaarden en is passend binnen het regionale beleidskader.

3.4. Gemeentelijk beleid

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:

Transformatie naar landelijk wonen

Wanneer alle voormalige bedrijfsgebouwen, met een minimum van 750 m², worden gesloopt mag een extra woning worden opgericht. Vanuit het streven naar kwaliteitsverbetering heeft nieuwbouw verreweg de voorkeur boven transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen naar

woningen. De bedrijfsgebouwen zijn vanwege bouwstijl en -wijze veelal ongeschikt en bovendien onaantrekkelijk om te bewonen. De regeling voorziet daarom in sloop van alle bestaande bedrijfsgebouwen met als compensatie een nieuw te bouwen extra woning.

Hierbij geldt de volgende regeling:

Gesloopte oppervlakte	Compensatiewoningen
750 - 1500 m ² gesloopte VAB	1 extra woning
> 1.500 m ² gesloopte VAB	2 extra woningen

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen gelden verder de volgende voorwaarden:

- Alle op het perceel aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing (VAB) (ook al is dit meer dan 1500 m²) moeten worden gesloopt, met uitzondering van monumentale/ karakteristieke /cultuurhistorisch waardevolle panden;
- Vanuit het oogpunt van kwaliteitsverbetering gaat de voorkeur uit naar nieuwbouw en niet naar transformatie van bestaande bedrijfsgebouwen;
- Minimaal 750 m² VAB moet worden gesloopt;
- Bij sloop van 750 m² - 1500 m² VAB mag één extra woning met een inhoud van maximaal 800 m³ worden gerealiseerd en een bijgebouw van 75 m²;
- Bij sloop van meer dan 1500 m² VAB mogen twee extra woningen worden gebouwd met ieder een bijgebouw van 75 m²;
- Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- Nieuwbouw mag plaatsvinden op gronden in eigendom van de initiatiefnemer. In principe dient de woningbouw plaats te vinden in de directe nabijheid van het reeds aanwezige hoofdgebouw. Indien dit vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit gewenst is, kan een andere locatie van de initiatiefnemer binnen, danwel buiten het bouwvlak worden benut.

Conclusie beleid

Met de sloop van ca. 772 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing dat gesloopt wordt voldaan aan de gestelde eis van minimaal 750 m² aan bedrijfsbebouwing om één vrijstaande woning te mogen bouwen. Onderhavig initiatief past ook binnen de reguliere randvoorwaarden van maximaal 800 m³ voor de nieuwe woning en maximaal 75 m² voor het bijgebouw.

Strategische Visie Wijchen

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 de 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 groen blauwe 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.

De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke Groenstructuurplan kleine kernen (april 2004) en het Landschapsonwikkelingsplan (december 2006).

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.

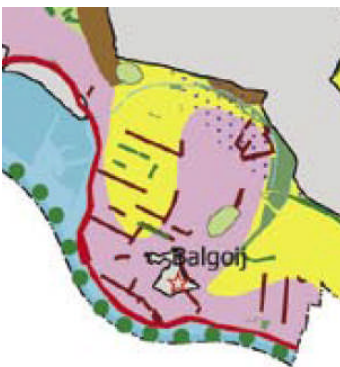
De gemeente wil de komende 10 jaar onder meer:

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

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dienen de uitgangspunten uit de structuurvisie in acht genomen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning in het kader van functieverandering in het buitengebied. Met betrekking tot de proportionele verevening wordt aansluiting gezocht bij het landschapsontwikkelingsplan.



De planlocatie is gelegen binnen de Maasoeuwallen

Landschapsontwikkelingsbeleidsplan (LOP) Beuningen Druten Wijchen

De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapsontwikkelingsplan op laten stellen. Het streven van de gemeente Wijchen is het LOP in december 2007 in zijn geheel ter besluitvorming voor te leggen.

Het landschapsontwikkelingsplan geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzes voor het landschap voor de komende tien jaar. De visie gaat uit van een landschap dat zich ontwikkelt binnen de gestelde kaders, maar niet van een vast eindbeeld. Hierbij staat de gewenste gebiedskwaliteit voorop. Bij nieuwe ontwikkelingen in het landschap zal de gemeente, mede aan de hand van een checklist, een landschapstoets uitvoeren. De hoofddoelstellingen van het landschapsontwikkelingsplan zijn:

- versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap, welke zich uit in de landschappelijke en ecologische samenhang binnen de en tussen de acht landschapstypen en hun overgangen, alsmede het tegengaan van de versnippering van het landschap;
- bevorderen van een actienatuur- en landschapsontwikkeling;
- uitgangspunt is een vitaal platteland met ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van landbouw, recreatie, ontgronding, nieuwe landgoederen en eventueel nieuwe vormen van energie, mits deze bijdragen aan de karakteristiek van het landschap.

Om de hoofddoelstellingen te bereiken is het nodig actief vorm te geven aan natuur- en landschapsontwikkeling met als uitgangspunt een economisch vitaal platteland en begeleiding van de verstedelijking. Hierbij wordt de identiteit in de in de visie genoemde deelgebieden

behouden en verder ontwikkeld. Vorm wordt gegeven aan natuur- en landschapsontwikkeling door onder andere:

- het versterken van (cultuurhistorische) patronen;
- de realisatie van een ecologisch netwerk;
- het volgen van wateropgaven;
- het completeren van de groenstructuur langs wegen en waterlopen;
- het kiezen van beplanting.

Het bereiken van de hoofddoelstellingen uit het plan geschiedt in samenwerking met diverse organisaties en particulieren in het gebied en op basis van heldere afspraken (uitvoeringsplan). De visie op hoofdlijnen is voor de omgeving van het plangebied als volgt samen te vatten:

- in de Waal- en Maaskommen blijven lucht en ritme de belangrijkste eigenschappen met een sterke agrarische sector, waarbij het ritme van waterlopen en wegen wordt versterkt;
- rivierduinen, riviervlaktes en donken blijven uniek door hun opvallende hoogteligging, bebossing en hieraan verbonden natuur en recreatiewaarden. Ingezet wordt op uitbreiding van deze waarden;
- op de moeilijk zichtbare oude oeverwallen vormt de versterking van oude patronen een belangrijk doel voor natuur- en landschapsontwikkeling;
- bij versterking van de smalle Maasoeverwal blijven de historische kernen parels in het landschap;
- de Maasuiteerwaard krijgt een meer natuurlijk karakter met behoud van fraaie vergezichten.
- De overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied dient zorgvuldig te worden vormgegeven.

Maasoeverwal

De kwaliteiten van de Maasoeverwal

- Verspreide bebouwing aan de dijk en veel openheid en doorzicht ertussen.;
- Zeer smalle zone achter de dijk met steile overgang naar het Maaskommen- en oude 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 infrastructuur doorsneden. Vroeger vormde Balgoij een eenheid met Keent. Door de rivierverlegging in de jaren '30 zijn de dorpen gescheiden.

Het diverse agrarische gebruik dient in dit deelgebied behouden te blijven. Kansen kunnen worden benut door verbreding in de sfeer van uitbreiding van het recreatieve netwerk. Uitzichten vanaf de dijk op de historische kernen Batenburg, Niftrik en Balgoij als beleefbare ijkpunten in het kleinschalige landschap dienen te blijven bestaan.

De planlocatie

Voor de voorliggende kleinschalige ontwikkeling aan de Boomsestraat, kan in het kader van de doelstellingen uit het LOP worden uitgegaan van het versterken van de kleinschalige landschapskarakteristiek door het toevoegen van natuurlijk uitgroeiende hagen, op kavelgrenzen, fruit- en knotbomen, erfbeplantingen en bosjes. De eventuele herinrichting van het terrein dient aan te sluiten op deze doelstelling

Wijchen in onderdelen - Nadere uitwerking gemeentelijk groenstructuurplan (april 2004)

Voor de kleine kernen in de gemeente Wijchen heeft er een nadere uitwerking van het groenstructuurplan plaatsgevonden (Alverna, Bergharen, Hernen, Batenburg, Niftrik, Balgoij en Leur). Elke kern heeft een heel eigen karakter, verkregen door de omvang, ligging in het landschap en ontstaans- en ontwikkelingswijze.

Voor de kleine kernen worden in het verlengde van het Groenstructuurplan 1995, aanvullende uitgangspunten gehanteerd:

- Het is van groot belang om de eigen identiteit van de kleine kernen te waarborgen door de karakteristieke kenmerken duurzaam in stand te houden, waar mogelijk te versterken en waar nodig te ontwikkelen;
- Door de beperkte omvang hebben de kleine kernen een grote en directe relatie met het omringende landschap. De overgang naar het buitengebied is zowel vanuit de kern als vanuit de landschappelijke beleving van belang. Dit betekent dat harde overgangen moeten worden voorkomen of worden verzacht door middel van beplanting, maar bijvoorbeeld ook een zorgvuldige inpassing van uitbreidingen in het landschap;
- In de kleine kernen heeft het openbare groen vaak een andere betekenis en functie dan in grote kernen. Aankleding van woonstraten met openbaar groen is door de aanwezigheid van relatief veel privé-groen vaak niet nodig. Aanleg van openbare groenvoorzieningen bij kleinschalige uitbreidingen kan meestal achterwege blijven. Wel dient met de mogelijkheid voor het inrichten van een speelplek of de aanleg van bijvoorbeeld een hondentoilet rekening te worden gehouden;
- Om problemen met bomen (en boomwortels) in de toekomst te voorkomen moet bij de aanplant van bomen zorgvuldig worden gekeken naar de groeiplaats.

Aanbevelingen/potenties

Op grond van het groenstructuurplan kan met betrekking tot de planlocatie aan de Boomsestraat, de aanplant van hagen en erfbeplanting worden aanbevolen. Dit vanwege het belang van particuliere beplanting voor het beeld in de directe omgeving van de kern. Doorzichten naar het achterliggende landschap worden hierbij zoveel mogelijk gehandhaafd.

Kadernota Geluid 2008

Het gemeentebestuur van Wijchen wil de bestaande, goede leefomgevingskwaliteit voor zijn bewoners ook in de toekomst behouden. De gemeente wil in situaties, waar de leefomgevingskwaliteit nu te kort schiet, streven naar oplossingen. Wijchen wenst een hoge geluidkwaliteit te handhaven, maar ook nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk blijven. In principe zou men willen uitgaan van uniforme plandirempel van 48 dB L_{den} voor wegverkeer-lawaaï en 50 dB(A) etmaalwaarde voor industrielawaai voor de gehele gemeente en voor alle situaties.

Ten aanzien van woningbouw zal geluid in de beginfase van de planvorming meegewogen dienen te worden. De Gemeente Wijchen wil bij nieuwe woningbouw de voorkeurs-grenswaarde hanteren en daarmee voor nieuwe ontwikkelingen een hoge woonkwaliteit garanderen. Toepassing van een hoger geluidsniveau dan het gewenste niveau dient beargumenteerd te worden.

Op grond van het akoestisch onderzoek voor de nieuwe woning aan de Boomsestraat kan worden geconcludeerd dat de gevelbelasting op de woning als gevolg van het wegverkeerslawaaï, beneden de voorkeursgrenswaarde blijft. De geluidbelasting vanuit het nabij gelegen mengvoederbedrijf blijft onder de plandirempel voor industrielawaai.

Het bedrijf zal door de vestiging van de nieuwe woning niet haar bedrijfsvoering worden beperkt.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan, schetst de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid voor een periode van tien jaar (2006-2016).

In essentie gaat het voor de gemeente om:

- het garanderen van de bereikbaarheid;
- de verantwoordelijkheid voor een verkeersveilige situatie en;
- een leefbare gemeente waarin verkeershinder wordt geminimaliseerd.

Zeven thema's geven invulling aan deze kernopgave en worden in dit plan uitgewerkt in concrete beleidsdoelen en -opgaven. De thema's laten zich als volgt samenvatten:

- Bereikbaarheid: Garanderen van een betrouwbare bereikbaarheid van Wijchen door gerichte ingrepen in de hoofdwegenstructuur.
- Fietsen: Optimaliseren van het fietsgebruik door aanscherping van de samenhang, directheid, veiligheid en leesbaarheid van het regionale en lokale fietsnetwerk.
- Openbaar Vervoer: Stimuleren van het gebruik van lokaal en regionaal OV.
- Verkeersveiligheid: Bevorderen van de verkeersveiligheid door een structurele aanpak, waaronder het verbeteren van de leesbaarheid

van de weg, het stimuleren van gewenst verkeersgedrag en het wegnemen van specifieke knelpunten.

- Autoparkeren: Verbeteren van de parkeersituatie in de wijken en in het centrum.
- Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen: Faciliteren van de bereikbaarheid en aandacht voor de verkeersveiligheid en leefbaarheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor wonen en werken.
- Luchtkwaliteit en geluidshinder: Beheersbaar houden van de lucht- en geluidskwaliteit.

Parkeren

Een belangrijk aandachtsveld is het parkeren. De behoefte aan parkeerruimte komt voort uit het frequente bezoek per auto aan personen, bedrijven, instellingen, voorzieningen en dergelijke. In die parkeerbehoefte wordt voorzien door een passend aanbod van parkeerruimte. Het huidige parkeerbeleid kent de volgende pijlers:

- In principe dient elk gebied, voorziening, complex, bedrijf of instelling in de eigen parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is het belasten van omliggende gebieden met parkeerdruk door een plaatselijk tekort ongewenst.
- Gestreefd wordt om in de toekomst geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan de openbare ruimte en aan het zicht te onttrekken. parkeerterreinen met gestald blik, maar ook straten overvol met auto's zijn ongewenst. Dit geldt bij uitstek voor de intensief gebruikte ruimte in het centrum.
- Het parkeerbeleid is restrictief¹ in die gebieden waar de ruimte schaars is, de aanwezigheid van de auto ongewenst is en waar alternatieven beschikbaar zijn.

Per activiteit en gebied worden parkeernormen gehanteerd. Deze parkeernormen kwantificeren de benodigde parkeercapaciteit uitgedrukt in aantal parkeerplaatsen. Met dat aantal parkeerplaatsen kan een gebied of complex in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Wijchen sluit aan bij de door het CROW (Nationaal kenniscentrum verkeer, vervoer en infrastructuur) opgestelde landelijke parkeernormen.

Luchtkwaliteit

Op geen enkel wegvak in Wijchen wordt in de toekomst nog een grenswaarde voor jaargemiddelde concentratie NO₂ en aantal overschrijdingen 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ overschreden. Met name als gevolg van schonere voertuigen zijn de achtergrondconcentraties en de emissies van een zeer veel lager niveau. Hierdoor wordt op alle wegvakken voldaan aan het wettelijke kader.

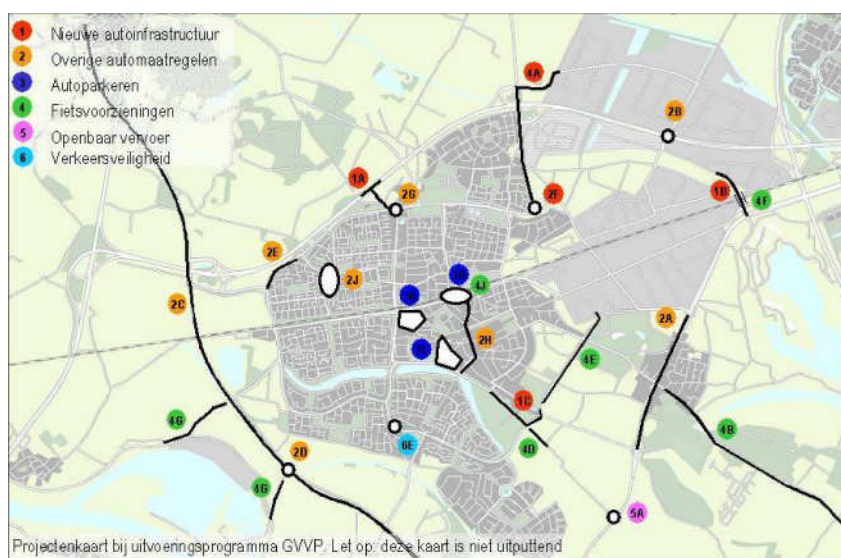
Geluid

Ook in de toekomst wordt niet langs alle wegvakken voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op het moment dat bepaalde

voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd, zal formeel akoestisch onderzoek moeten worden verricht. Voor deze locaties kan dit betekenen dat aanvullend geluidsreducerende maatregelen moeten worden toegepast. In de meeste gevallen zal dit neerkomen op het toepassen van een stiller wegdek en soms tot het plaatsen van geluidsschermen en/of het toepassen van gevelisolatie aan woningen.

Uitvoeringsprogramma

Per thema zijn concrete doelen, opgaven en streefbeelden geformuleerd; alleen daarmee heeft dit GVVP beleidsmatige handvatten voor toekomstige vraagstukken. Deze hoofdlijnen van beleid geven richting aan het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid in de periode 2006-2016.

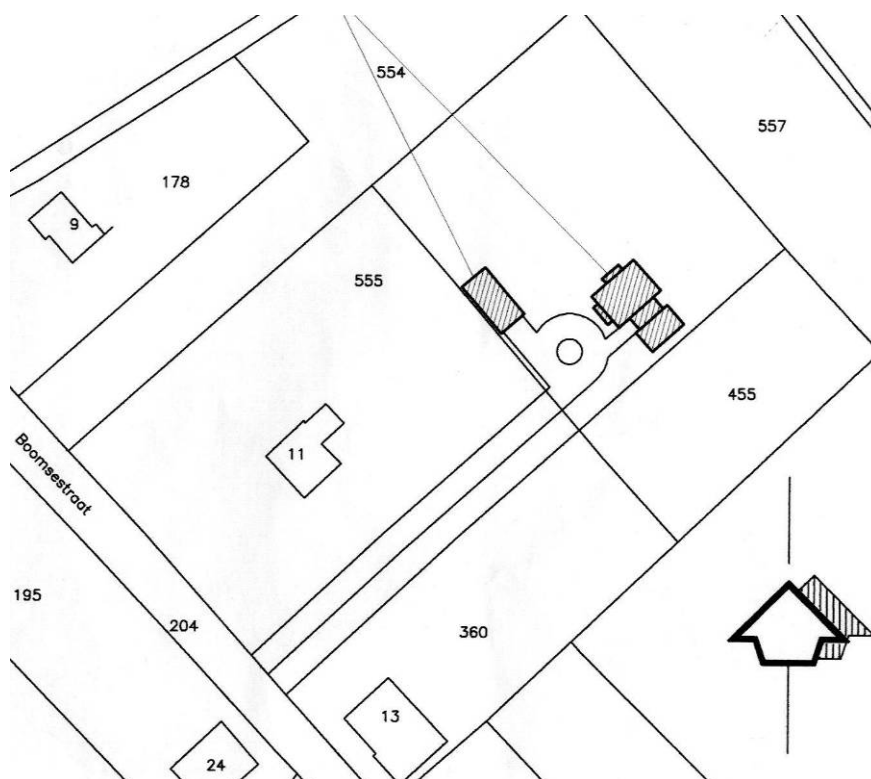


Voor de planlocatie spelen er in het kader van het gemeentelijk Verkeers en vervoerplan geen bijzondere aspecten. Op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De (bestaande) uitweg op de Boomsestraat leidt niet tot een onveilige verkeerssituatie. Het geluid en luchtkwaliteitsaspect worden behandeld in de milieuparagraaf.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

De voorgenomen nieuwbouw bestaat uit één vrijstaande woning met daaraan geschakeld een kantoorruimte en een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een garage. De gebouwen zijn gelegen achter de bestaande woning Boomsestraat 11 op zo'n 35 à 55 m afstand. De afstand tot de Boomsestraat bedraagt ca. 78 à 98 m.

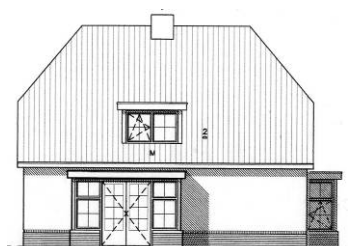


De woning heeft een hoofdbouwmassa (noordwestelijke deel) met een voetprint van ca. 11,0 m x 8,1 m. De woning is voorzien van twee erkers. De goothoogte van dit deel bedraagt ruim 3,2 m. De bouwhoogte is ruim 8,5 m. Het hoofdgebouw is voorzien van een zadeldak met wolfseinden.

Aan de zuidoostzijde bevindt zich een kantoor met een voetprint van 5,0 m x 8,2 m. De goothoogte van dit deel bedraagt ruim 2,8 m. De bouwhoogte is ruim 5,7 m. De kantoorruimte is voorzien van een schilddak.

De verbinding tussen beide delen met daarin de bijkeuken, het toilet en de hal, heeft een oppervlakte van ca. 3,0 x 6,2 m. Dit gedeelte heeft een plat dak en kent een bouwhoogte van ruim 2,8 m.

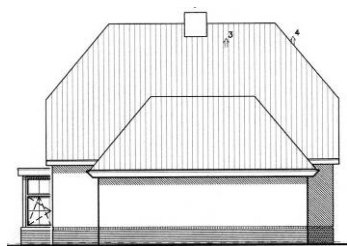
De garage, gelegen ten westen van de woning, heeft een voetprint van ca. 12,0 x 6,0 m en is voorzien van een schilddak. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 m en 6 m.



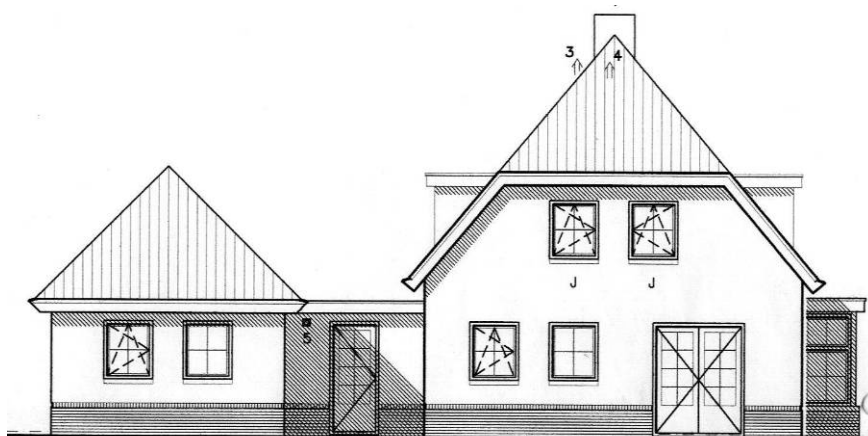
Linkerzijgevel



Voorgevel



Rechterzijgevel



Achtergevel

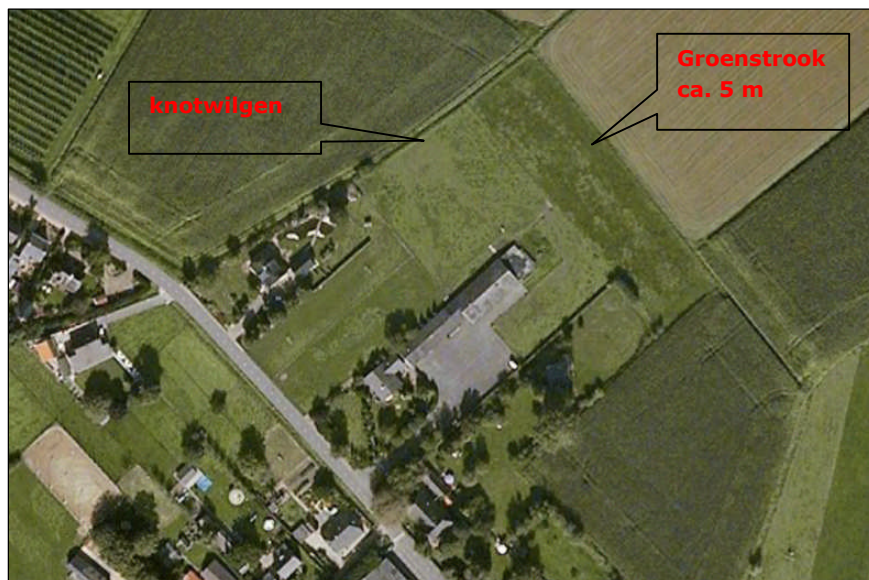
De gevels worden uitgevoerd in rode baksteen. Het dak wordt uitgevoerd in zwarte matte dakpannen. De kozijnen, ramen, deuren en boeiboorden worden uitgevoerd in de kleur roomwit.

4.2. Landschappelijke inpassing

De nieuwe woning en het bijgebouw moeten landschappelijk worden ingepast. De provincie heeft naar aanleiding van een gesprek hierover per brief (d.d. 11 juni 2009) een advies afgegeven.

In algemene zin wordt gesteld dat, ook voor de verdere invulling van het erf, toepassing van inheemse soorten bomen en struiken sterk de

voorkeur heeft; dus geen coniferen en laurierkersen). Voor de buitenranden geldt dat in ieder geval.



- Langs de noordostrand een groenstrook van minimaal 5 m breed; De provincie adviseert hier om een vrij uitgroeïende struweelrand van meidoorn en sleedoorn te maken. Dat wil zeggen drie evenwijdige rijen (afstand 1 m) met gemengd, 40% meidoorn, 40% sleedoorn en 20% overige inheemse struiksoorten (bijvoorbeeld gelderse roos, wilde roos en vuilboom). De aanplant van bomen wordt hier afgeraden. Die kunnen beter vrij op het erf geplant worden;
- Langs de noordwestrand een nieuw aan te brengen knotbomenrij; Langs de sloot aan de noordwestzijde adviseert de provincie de aanplant van een rij knotwilgen op een onderlinge afstand van ca. 8 m.



4.3. Verkeer en parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten vanaf de Boomsestraat over het perceel Boomsestraat nr. 11 via de bestaande perceelontsluiting. Het gebruik van de ontsluiting naar de woning wordt privaatrechtelijk geregeld.

Op de locatie wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Dit betekent dat er minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

De uitruil van de bedrijfsbestemming met de woonfunctie, heeft geen nadelige gevolgen voor de verkeersbelasting en de verkeersveiligheid.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door Bodemstaete is een verkennend bodemonderzoek (nr. 08/830, d.d. 5 januari 2009) uitgevoerd voor het plangebied.

De uitslag van het historisch vooronderzoek volgens NVN 5725 is dat de locatie als onverdacht wordt gezien. In die zin dat er geen concrete risicopunten zijn gebleken. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van NEN 5740. In totaal zijn 8 boringen uitgevoerd en is 1 peilbuis geplaatst. Gedurende de looptijd van het onderzoek is geen informatie naar voren gekomen die aanpassing van de oorspronkelijke strategie nodig maakte.

Bij het veldwerk zijn geen bijzonderheden vastgesteld. De bodem bestaat uit lichte zavel. Aan het maaiveld en in het opgehoorde materiaal is geen asbesthoudend materiaal waargenomen.

Er zijn 3 analyses uitgevoerd. Een mengmonster van de bovengrond, een mengmonster van de ondergrond en een grondwatermonster. In beide mengmonsters zijn twee zware metalen tot boven achtergrondwaarde aangetroffen. Analytisch zijn in het grondwatermonster voor cadmium verhogingen boven streefwaarde aangetroffen.

(Door de sommatieregels AS3000 komt de som voor PCB's in grond, Xylenen en dichloorethenen in grondwater met de huidige toetsingswaarden altijd boven de geldende streefwaarde hoewel de individuele metingen beneden detectiegrens liggen. De sommatieregels AS3000 sluiten niet geheel aan op de toetsingswaarden. Als alle individuele componenten beneden detectiegrens liggen mag men er blijkens toelichting van betrokken instanties vanuit gaan dat de stof waarvan de sommatie verhoogd is toch voldoet aan de toetsingseisen. Onderstaande conclusie wordt in de geest van de regelgeving gedaan.).

De hypothese onverdacht is daarmee formeel gezien niet geheel juist gebleken. De aangetroffen concentraties blijven echter ruim onder het criterium voor nader onderzoek. Vandaar dat de locatie geschikt geacht wordt voor de beoogde bestemming.

Ter informatie kan worden gesteld dat de aanvraag van een bouwvergunning op basis van deze resultaten normaal gesproken geen bezwaar zal opleveren. Grond die vrijkomt bij grondverzet mag doorgaans op het eigen terrein worden hergebruikt (gesloten grondbalans). Afvoer buiten het eigen terrein valt onder de werking van het besluit bodemkwaliteit.

Wegverkeerslawaaï

Pouderoyen Compagnons heeft voor het plangebied een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. 007-473, d.d. december 2009) uitgevoerd.

Het plan voorziet in de realisatie van een woning. De woning ligt in de geluidszone van alleen de Boomstraat (250 m buitenstedelijk maximaal twee rijstroken). De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting voor woningen buiten de bebouwde kom bedraagt 53 dB. Aan de hand van de verkeersgegevens (ontleend aan de etmaalintensiteitenkaart van de gemeente Wijchen 2020) zijn de contouren van 48 en 53 dB van de Boomsestraat berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de 48 dB contour op maximaal 34 m uit de wegas ligt. De geprojecteerde woning ligt op circa 100 m uit de wegas. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan het aspect geluid (wegverkeerslawaaï).

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' 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 NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de bouw van één vrijstaande woning. Het aantal extra verkeersbewegingen ten gevolge van deze woning (ca. 7 per etmaal) is zo laag dat gesproken kan worden van een niet-in-betekennende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het “Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen” (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De uitbreiding van het hotel is een kwetsbaar object.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een

oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in de directe nabijheid.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Bron: <http://www.risicokaart.nl>

Tevens zijn de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) en de Risicoatlas Hoofdvaarwegen (Aviv, d.d. februari 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Er zijn ook geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

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

Bedrijven & milieuzonering

Aan de overzijde van de Boomsestraat, bevindt zich op ca. 110 m een bedrijf dat veevoeder produceert, FranssenGerrits. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is een mengvoederfabriek (SBI: 10915) met een productiecapaciteit < 100 ton per uur een bedrijf in de categorie 4.1.

Dit betekent dat de richtafstand voor nieuwe gevoelige bestemmingen 200 m (zowel geur als geluid maatgevend) bedraagt in het omgevingstype rustig buitengebied. De Boomsestraat ter plaatse van het plangebied kan echter gekwalificeerd worden als gemengd gebied. In de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* staat dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, zoals de Boomsestraat ter hoogte van het plangebied, als gemengd gebied kan worden beschouwd. De richtafstanden kunnen derhalve met één afstandsstap worden verlaagd. Dit betekent dat de richtafstand voor geur (maatgevend aspect) kan worden teruggebracht van 200 m tot 100 m. Gezien de afstand van 110 m van de veevoederfabriek tot het plangebied wordt aan deze richtafstand voldaan.

Voor het aspect geluid kan tevens gesteld worden dat de woningen Boomsestraat 11, 13, 15, 24, 26, 28, 32 en 34 allemaal dicht bij de veevoederfabriek gelegen zijn dan de geprojecteerde nieuwe woning achter Boomsestraat 11 en derhalve voor de vergunningverlening van het veevoederbedrijf maatgevend zijn. Omdat voor deze woningen voldaan moet worden aan de vergunningvoorschriften ten aanzien van geluid, zal bij de betreffende woning ruim worden voldaan aan deze normen en zal er daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van een nieuwe milieuvergunning voor van Haren Mengvoerders BV (JK Consultancy, rapport VH.0782, april 2008) worden de volgende conclusies getrokken: “De dichtbij gesitueerde woningen zijn gelegen op minimaal 15 meter afstand van de grens van de inrichting. Ten gevolge van de representatieve werkzaamheden binnen de inrichting, bedraagt ter plaatse van de meest nabij gelegen geluidgevoelige bestemming het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau LAR.LT ten hoogste ca. 48 dB(A) gedurende de dagperiode, ca. 41 dB(A) gedurende de avondperiode en ca. 38 dB(A) gedurende de nachtperiode. Deze waarden zijn lager dan de in de vigerende vergunning gestelde grenswaarden van respectievelijk 50 dB(A), 45 dB(A) en 40 dB(A). Ten gevolge van activiteiten binnen de inrichting kunnen nabij de beschouwde woningen van derden piekniveaus LAm= optreden tot maximaal 70 dB(A) gedurende de dagperiode, 58 dB(A) gedurende de avondperiode en 52 dB(A) gedurende de nachtperiode. De piekniveaus worden voornamelijk veroorzaakt vanwege transportactiviteiten op het terrein van de inrichting, welke inherent zijn aan de aard van de werkzaamheden. Geconcludeerd kan worden dat de optredende piekniveaus LAm= lager zijn dan de grenswaarde conform de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening, t.w. 70 (à 75) dB(A) voor de dagperiode, 65 dB(A) voor de avondperiode en 60 (à 65) dB(A) voor de nachtperiode. In het kader van verkeersaantrekkende werking (zogenaamd verkeer van en naar de inrichting) wordt nabij woningen, gesitueerd aan de Boomsestraat/ Eindsestraat, een geluidbelasting berekend van maximaal

50 dB(A) etmaalwaarde en is derhalve gelijk aan de in de Circulaire van VROM, d.d. 29 februari 1996, genoemde voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Naast de representatieve dagelijkse bedrijfssituatie, kent Van Haren Mengvoerders uitzonderlijke bedrijfssituaties (maximaal 2x per jaar). Dit meest maatgevende betreft de aanvoer van seizoensgebonden grondstoffen, zoals graan en bietenpulp. In een relatief korte tijdsduur (lees: een aantal dagen) vindt gedurende de dagperiode een constante aanvoer plaats van deze grondstoffen. Deze tijdelijke situatie resulteert in een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{Ac,LT}$ van ten hoogste 55 dB(A) ter plaatse van de meest nabijgelegen geluidgevoelige bestemming. De optredende piekniveaus L_m blijven beperkt tot 70 dB(A). In het kader van verkeersaantrekkende werking wordt dan een geluidbelasting vastgesteld van 47 dB(A)."

Nu (ruim) wordt voldaan aan de geluidseisen op de meest nabijgelegen woning, zal aan de Boomsestraat 11a eveneens worden voldaan en zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ook ten aanzien van het aspect geurhinder ten gevolge van dit bedrijf kan gesteld worden dat de woningen Boomsestraat 11, 13, 15, 24, 26, 28, 32 en 34 allemaal dichterbij de veevoederfabriek gelegen zijn dan de geprojecteerde nieuwe woning achter Boomsestraat 11 en derhalve voor de vergunningverlening van het veevoederbedrijf maatgevend zijn. Omdat voor deze woningen voldaan moet worden aan de vergunningvoorschriften ten aanzien van geur, zal ook bij de betreffende woning worden voldaan aan deze normen en zal er daarom sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten behoeve van de nieuwe milieuvergunningaanvraag voor Van Haren Mengvoeder, is door Buro Blauw onderzoek gedaan naar de geurbelasting op verschillende woningen in de omgeving (28-01-2009, rapp. nr. BL.2009.4589.01b). In de onderstaande tabel zijn de verschillende geurbelastingen weergegeven.

Adres	Hoek [streken]	Afstand woningen [m]	Geurconcentratie [ou_E/m^3]		Emissie-reductie [%]	
			98	95	98	95
Boomsestraat 15	Noordoost	35	0,83	0,11	0%	0%
Boomsestraat 34	Oost	100	0,79	0,11	0%	0%
Woonkern Balgoij	Noordwest	180	0,23	0,00	0%	0%
Boomsestraat 26	Noordwest	80	0,42	0,01	0%	0%

In de bijzondere regeling behorende bij de Nederlandse Emissierichtlijnen (NeR) gelden de volgende acceptabel hinderniveaus:

1. Voor bestaande situaties geldt een acceptabel hinderniveau van 1,4 ou_E/m^3 als 98-percentiel. In een bestaande situatie mag de geurbelasting bij geurgevoelige objecten deze waarde niet overschrijden.

2. Voor nieuwe situaties geldt een het acceptabel hinderniveau van 0,7 ou_E/m^3 als 98-percentiel. In een nieuwe situatie mag de geurbelasting bij geurgevoelige objecten deze waarde niet overschrijden. Voor minder geurgevoelige objecten kan op grond van lokale overwegingen door het bevoegd gezag een aangepast beschermingsniveau worden gekozen. Op basis van de lokale situatie kan worden besloten welke geurbelasting acceptabel wordt geacht voor minder gevoelige objecten tot een maximum van 1,4 ou_E/m^3 als 95-percentiel. Voor nieuwe situaties geldt hetzelfde, maar dan tot een maximum van 0,7 ou_E/m^3 als 95-percentiel.

Er is sprake van een nieuwe situatie als voor de eerste keer een milieuvergunning wordt gevraagd voor een bepaalde activiteit. Bij een bestaande situatie is een activiteit reeds eerder vergund geweest.

Op de onderzochte woningen wordt voor een groot deel voldaan aan de norm voor nieuwe inrichtingen. De woning aan de Boomsestraat ligt 110 meter ten noorden van het betreffende bedrijf. De verwachting is dan ook dat hier wordt voldaan aan de norm voor nieuwe inrichtingen en in ieder geval aan de norm voor bestaande inrichtingen. Derhalve zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Samenvattend kan gesteld worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig initiatief.

Geur (agrarische bedrijven)

EW Milieu-advies heeft het voorgenomen plan getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) (nr. Bal120907/rap, d.d. 12 september 2007).

Woon- en verblijfklimaat

De achtergrondbelasting ter hoogte van de rand van het perceel Boomsestraat 11 bedraagt 11,6 OU_E/m^3 . De hoogst berekende geurbelasting, voorgrondbelasting (worst-case), bedraagt 8,0 OU_E/m^3 en wordt veroorzaakt door Wegelaar 1. De norm uit de Wgv, buiten de bebouwde kom, bedraagt 8 OU_E/m^3 . Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke norm.

Het geurhinderpercentage bij de voorgrondbelasting aan de rand van het perceel Boomsestraat 11 bedraagt 29%.

Het geurhinderpercentage bij de achtergrondbelasting bedraagt aan de rand van het perceel Boomsestraat 11 23%.

De voorgrondbelasting van 29% is maatgevend voor de toekomstige situatie.

Met de bouw van de woning op het perceel Boomsestraat 11 wordt beoogd 1 nieuwe woning te realiseren met 1 tot 2 bewoners. Een

geurhinderpercentage van 29% komt overeen met de maximale geurbelasting van 8 OU_E/m³. Voor het buitengebied wordt dit algemeen als acceptabel beschouwd. Hierbij moet worden opgemerkt dat het werkelijke hinderpercentage lager licht omdat gerekend is met worst-case emissie op rand bouwblok.

Belangen omliggende bedrijven

De huidige geuremissie van de Wegelaar 7-9 bedraagt 47.681 odours per seconde. Bij toetsing aan de bouw van een woning op de noordoosthoek van het perceel Boomsestraat 11 kan een extra geuremissie van 67.909 odours per seconde worden vergund. Hierbij is uitgegaan van de worst case emissie op de hoe van het bouwblok.

De huidige geuremissie van Wegelaar 1 bedraagt 26.178 odours per seconde. Bij toetsing aan de bouw van een woning op de noordoosthoek van het perceel Boomsestraat 11 kan een extra geuremissie van 12.500 odours per seconde worden vergund. Hierbij is uitgegaan van de huidige geuremissie en een nieuwe worst case emissiebron op rand bouwblok.

Wegelaar 7-9 en Wegelaar 1 worden door de bouw van de woning op het perceel Boomsestraat 11 niet onevenredig in hun belangen geschaad.

Conclusie

De resultaten van de beoordeling bouw woning Boomsestraat 11 in Balgoij aan de Wgv geven geen aanleiding voor het nemen van milieutechnische maatregelen of het uitvoeren van een nader onderzoek.

Op basis van de beoordeelde resultaten levert de bouw van een woning op het perceel van de Boomsestraat 11 in Balgoij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op qua geurbelasting. Daarnaast worden op basis van de beoordeelde resultaten de omliggende veehouderijen bij de bouw van een woning op het perceel Boomsestraat 11 in Balgoij niet onevenredig geschaad in hun belangen.

5.2. Waterhuishouding

Op basis van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de watertoets verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten, buitentoepassingverklaring van een beheersverordeningen en ontheffingen voor 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 Bro regelt de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en overleg met de waterbeheerder (wateradvies).

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden

met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Het 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.

Gemeentelijk waterbeleid en waterbeheer

In november 2003 is de Strategische waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets moet een vertaalslag worden gemaakt naar de concrete plansituatie. Voorts beschikt de gemeente over een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) waarin is aangegeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke zorgplicht voor afvalwater, hemelwater en grondwater.

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

Beleidsuitgangspunten en consequenties voor het ruimtelijk plan

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het 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.

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-afvoer) en droogweerafvoer (DWA-afvoer). 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 m² (stedelijk gebied) of >1500 m² (landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig, inhoudende dat aanleg van extra waterberging noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval in het plan te worden verantwoord.

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 het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt direct afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

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

Natuurwaarden

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Het bouwplan en het toekomstige beheer van het plangebied mogen geen verstoring geven van de vereiste (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit. Dit is niet het geval.

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.

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 wordt bij voorkeur zichtbaar gemaakt, bijvoorbeeld door de aanleg van gootjes.

Plangebied

Geohydrologie en grondwatersysteem:

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied nabij de oostzijde van de kern Balgoij en gelegen op de hogere rivierduingronden. De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand (rivierduingronden). Plaatselijk komen storende bodemlagen voor tot kort onder maaiveld; watervoerende lagen zijn dieper in de bodem aanwezig. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 5-5,5 +NAP. Dit is ongeveer 1-1,5 m >maaiveld.

Oppervlakte- en afvalwatersysteem:

In of nabij het plangebied is op ca. 60 m ten oosten en 45 m ten noorden van de planlocatie watergangen aanwezig. De omgeving van het plangebied is gerioleerd door middel van een drukriolering.

Ecosysteem:

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (EHS).

Maatregelen

In het plangebied neemt per saldo het aantal vierkante meters verharding significant af ten opzichte van de huidige situatie. De huidige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB) wordt volledig gesaneerd en er wordt een kleiner oppervlak teruggebouwd in de vorm van een nieuwe burgerwoning met bijgebouw.

Pas als de verharding in het buitengebied met meer dan 1500 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 niet gekoppeld aan het rioolsysteem.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afkomstig vanaf het dak van de schuur en de verharding, afgevoerd naar de westelijk hiervan gelegen sloot. In de nieuwe situatie wordt gebruik gemaakt van deze mogelijkheid

voor de afvoer van het afgekoppelde hemelwater van de nieuwe woning. De hoeveelheid af te voeren hemelwater zal dan aanmerkelijk minder zijn. Het dakoppervlak wordt verkleind ten opzichte van de huidige situatie en de betratingsverharding zal, behalve de inrit, verdwijnen.

De afvoer van het afvalwater (DWA) vindt plaats op de bestaande drukriolering door middel van een afzonderlijk te plaatsen rioolwaterpompinstallatie. Voor de technische ontsluiting op de drukriolering dient separaat met de gemeentelijke rioolbeheerder overleg te worden gevoerd.

Gezien de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied kan de drooglegging worden gegarandeerd. Het woongebouw wordt niet onderkelderd.

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

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 de toename van verharding > 500 m² (stedelijk gebied) en > 1500 m² (landelijk gebied) bedraagt. Omdat het hier landelijk gebied betreft waarbij per saldo sprake is van een afname van het verhard oppervlak is geen formeel advies van de waterbeheerder (waterschap) nodig.

5.3. Natuurwaarden

Door 'Staro Natuur en Buitengebied' is een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd, die is vastgelegd in een rapportage, gedateerd februari 2010.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV blijkt dat het plangebied zich niet in of nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten bevindt.

Gebieden EHS

Zoals blijkt uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het ministerie van LNV, maakt het plangebied geen deel uit van EHS-gebied. Dit blijkt ook uit de kaarten van de provinciale uitwerking van de EHS. De Broekgraaf ten noorden en de Maas ten zuiden van het onderzoeksgebied behoren wel tot de EHS.

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet.

Flora en fauna

Soorten van FFlijst 1

(Mogelijk) voorkomende planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in de rapportage (zie hieronder Mitigerende en compenserende maatregelen) zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. Ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfsplaatsen geldt dat de kans dat deze aanwezig zijn zeer gering is. Wanneer sloop plaatsvindt in de periode zoals aangegeven in de rapportage (zie hieronder Mitigerende en compenserende maatregelen), treden er geen effecten op ten aanzien van vleermuizen. Het is dan niet noodzakelijk nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren of een ontheffing in het kader van de Flora en faunawet aan te vragen.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Om te voorkomen dat het uitvoeren van de werkzaamheden of het aanpassen van de ruimtelijke situatie negatieve effecten heeft op de aanwezige beschermde soorten en daarmee strijdig is met de Flora- en faunawet, verdient het aanbeveling om maatregelen te treffen om mogelijke schade te voorkomen dan wel zoveel mogelijk te beperken; zogenaamde mitigerende en compenserende maatregelen.

Door een recente wijziging in de wetgeving is het voor soorten van de Habitatrichtlijn (b.v. vleermuizen) en voor vogels niet meer mogelijk een ontheffing te verkrijgen voor ruimtelijke inrichting of ontwikkelingen. Daarnaast geldt voor vogels dat een ontheffing in het kader van belang “dwingende reden groot openbaar belang” eveneens niet meer mogelijk is. Schade aan deze soorten dient voorkomen te worden om strijdig handelen met de wetgeving te voorkomen.

Vogels

Indien broedende vogels (FFlijst vogels) aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden als verwijdering van de bebouwing en beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel

plaatsvinden. Door bebouwing en beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien zo gehandeld wordt dan treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden buiten het broedseizoen worden geen nadelige effecten verwacht op vogels.

Zoogdieren

Het is niet noodzakelijk om mitigerende of compenserende maatregelen uit te voeren voor de zoogdiersoorten van FFlijst 1. Ten aanzien van vleermuizen (FFlijst 3) geldt dat er naar verwachting geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden. Ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfsplaatsen geldt dat de kans zeer klein is dat deze de bebouwing benutten als verblijfsplaats, effecten zijn verwaarloosbaar. Dit neemt niet weg dat sloop het beste uitgevoerd kan worden in de periode dat vleermuizen het minst kwetsbaar zijn: geen start van de sloop van de gebouwen in de periode 1 mei t/m 15 juli en van 1 oktober tot 1 april.

De sloop kan plaatsvinden in de periode 1 april t/m 1 mei (voorjaar) of 15 juli t/m 1 oktober (najaar). In deze perioden zijn vleermuizen mobiel en goed in staat om zelfstandig de gebouwen te verlaten.

NB: Wanneer de werkzaamheden gestart zijn in het voor- of najaar kan er wel worden doorgewerkt in de zomer- of winterperiode. Dit omdat wanneer de werkzaamheden zijn gestart, vleermuizen zich naar verwachting niet meer zullen vestigen in de gebouwen in verband met de reeds aanwezige verstoring.

Conclusie

Er treden geen effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten of EHS-gebieden. De Flora- en faunawet legt geen beperkingen op aan de planontwikkeling.

5.4. Archeologie

De gemeentelijke beleidsadviseur archeologie heeft aan advies (d.d. 11 september 2008) opgesteld over de wijze waarop omgegaan moet worden met archeologie in het plangebied.

Het plangebied ligt volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart 2002 (ABAK) in een meandergordel van Huisseling-Dernen, een gebied met een middelmatige archeologische verwachting voor de Romeinse Tijd tot en met de Late Middeleeuwen. In de omgeving van het plangebied zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Ook is niet bekend of er ter plaatse sprake is van bodemverstoring. Het perceel is gelegen in het buitengebied. Voor bodemverstoringen dieper dan 30 cm onder maaiveld in dergelijke gebieden met een middelmatige archeologische verwachting geldt dat als deze een oppervlak hebben van 100 m² of meer, er archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Het

bouwplan betreft een oppervlakte van ongeveer 190 m². Een direct naast de geplande bouwlocatie gelegen grote schuur zal bovendien gesloopt worden.

Voorwaarde

Gelet op de archeologische verwachting is er een belang om bij sloop en nieuwbouw archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Gezien het feit echter dat er in de omgeving geen archeologische waarnemingen bekend zijn en gezien de betrekkelijke kleinschaligheid van het project, is archeologisch onderzoek niet nodig.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding hiermee.

5.6. Totaalbeeld aspecten

Uit alle gevoerde onderzoeken komt naar voren dat de nu voorgenomen ontwikkeling op geen onacceptabele gevolgen of belemmeringen stuit voor de directe omgeving. Wel zal in het kader van de Flora- en faunawetgeving de zorgplicht in acht genomen moeten worden.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1. Inleiding

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

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

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

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemming;

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

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

6.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de enige bestemming die het plan kent, nader toegelicht.

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

Artikel 3: Wonen

Er mag in ruil voor sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing één nieuwe burgerwoning met bijgebouw opgericht worden.

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, toegangspaden, verhardingen e.d.

De situering van de nieuw te bouwen vrijstaande woning is vastgelegd door middel van een bouwvlak op de verbeelding. Binnen het bouwvlak is één vrijstaande woning is toegestaan, alsmede een vrijstaand bijgebouw.

De maximaal toegestane inhoud van de woning is in de regels opgenomen en is begrensd op 800 m³ en de oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 75 m² bedragen. Deze maatvoering komt overeen met het beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB).

De bovengenoemde maten alsmede de goot- en bouwhoogte van gebouwen is vastgelegd in de planregels.

De bestemming bevat een regeling voor een aan huis verbonden beroep. Via een ontheffing is de vestiging van een aan huis verbonden bedrijf mogelijk. Voorts kent het plan een regeling voor mantelzorg en is er een grotere hoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk via een ontheffing.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Dit betreft een bepaling uit het Besluit ruimtelijke ordening die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft de procedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.4. Overgangsregels en slotregel

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden op grond van de Legesverordening 2008, tarieventabel 2009 doorberekend aan de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost.

Zowel de provincie als de VROM-inspectie hebben aangegeven geen op- of aanmerking ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan te hebben.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Gedurende deze periode is één zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze biedt geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Een analyse en beoordeling van de zienswijze is opgenomen als bijlage bij het raadsbesluit.