

GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan Groenestraat47

Toelichting

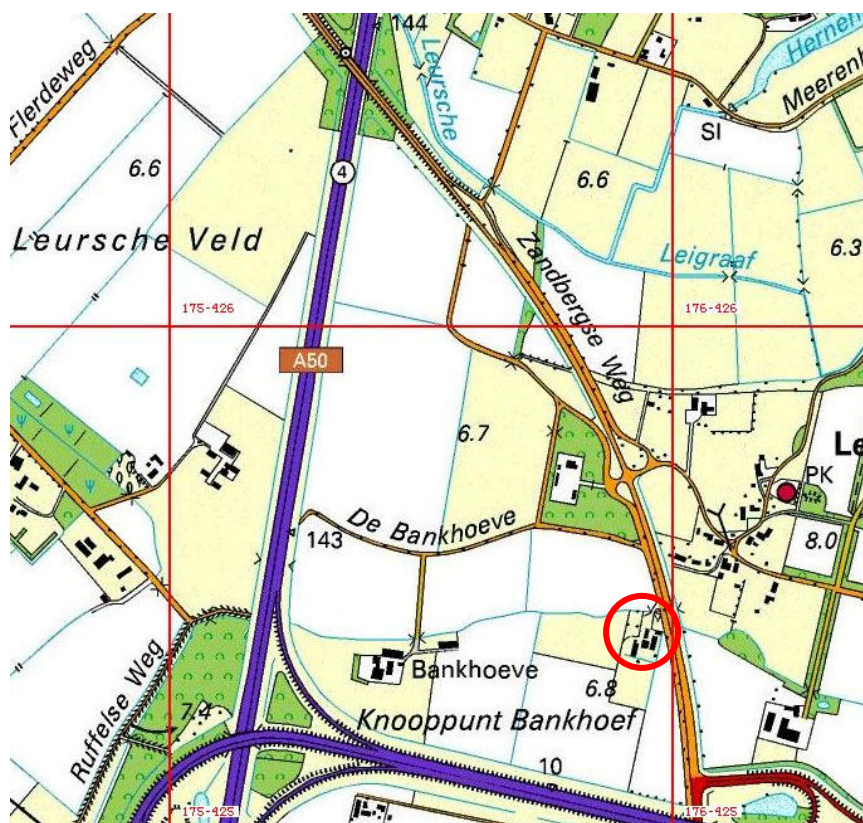
1.	INLEIDING	3
1.1.	Initiatief	3
1.2.	Aanleiding herziening	3
1.3.	Opzet toelichting	6
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Omgeving	7
2.2.	Plangebied	8
3.	BELEID	10
3.1.	Internationaal beleid	10
3.2.	Nationaal beleid	10
3.3.	Provinciaal beleid	13
3.4.	Regionaal beleid	20
3.5.	Gemeentelijk beleid	24
3.6.	Conclusie	33
4.	PLANBESCHRIJVING	34
4.1.	Gewenste ontwikkeling	34
4.2.	Het ruimtelijke en functioneel concept	37
4.3.	Verkeer	39
5.	MILIEUFACETTEN	41
5.1.	Bodem	41
5.2.	Luchtkwaliteit	41
5.3.	Geluid	42
5.4.	Externe veiligheid	42
5.5.	Geur	47
5.6.	Waterparagraaf	48
5.7.	Huidig watersysteem	48
5.8.	Beleid waterhuishoudkundige functies	49
5.9.	Knelpunten en mogelijkheden	50
5.10.	Overleg tussen gemeente en waterschap	52
6.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	53
7.	FLORA EN FAUNA	55

8.	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	58
10.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	59
10.1.	Vooroverleg	59
10.2.	Zienswijzen.....	59
11.	RETROSPECTIEVE TOETS	60
12.	JURIDISCHE TOELICHTING	61
12.1.	Inleiding	61
12.2.	Planopzet	62
	BIJLAGEN	68

1. INLEIDING

1.1. Initiatief

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de uitbreiding van dierencentrum/manege Prinsenbankhoeve aan de Groenestraat 47 te Leur. Het betreft een uitbreiding van de manegetak en de oprichting van een bijbehorend Bed & Breakfast onderkomen en groepsaccommodatie en parkeervoorzieningen met hieraan gekoppeld een gedegen landschappelijke inpassing. Hiervoor zal tevens een nieuwe toegang tot de manege gerealiseerd worden. De bedrijfsvoering van het dierenpension en de daarmee samenhangende activiteiten zullen ongewijzigd blijven.



Ligging plangebied in de rode cirkel, uitsnede topografische kaart

1.2. Aanleiding herziening

Dierencentrum annex manege Prinsenbankhoeve is voornemens haar manegeactiviteiten uit te breiden in combinatie met het creëren van verblijfsaccommodatie op de locatie aan de Groenestraat in Leur. Dit om de bedrijfsvoering te kunnen afstemmen op de veranderende marktvraag en om in te spelen op de potenties van recreatieve ontwikkeling in het buitengebied van Wijchen. De gemeente acht de bedrijfsopzet kansrijk en passend binnen het beleid voor het buitengebied, met name het

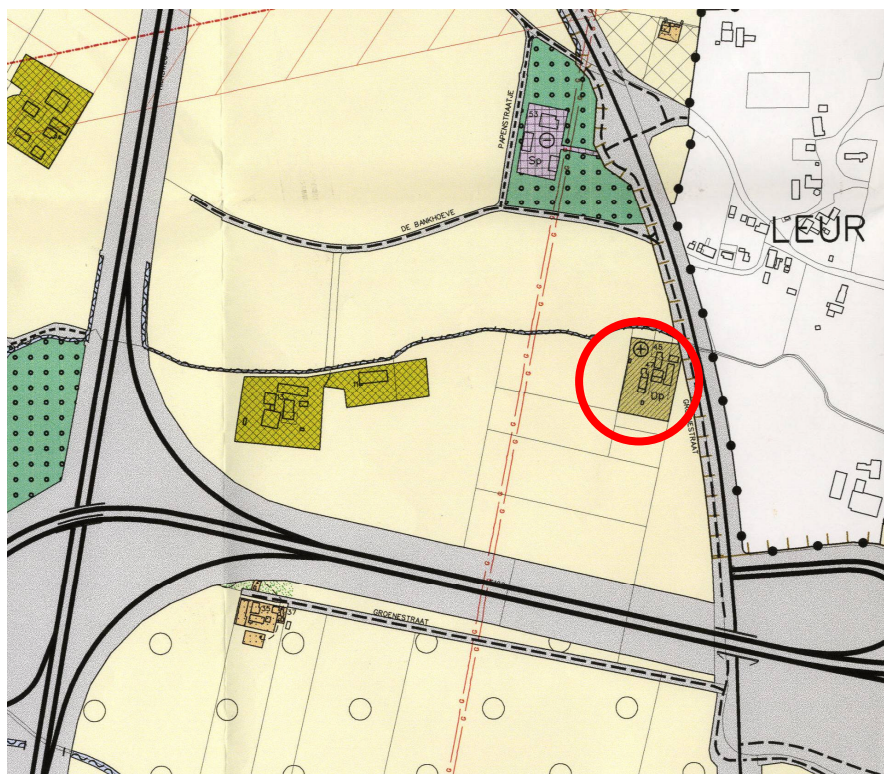
recreatiebeleid. Het plan draagt daarnaast bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied en de economische draagkracht.

De landschappelijke kwaliteit wordt versterkt middels de realisatie van een door de gemeente goedgekeurd plan voor de landschappelijke inpassing (Pouderoyen Compagnons, april 2009).

De plancontour en het gewenste bouwoppervlak zijn echter ruimer dan in de vigerende bestemmingsplanregeling is toegestaan. Hierdoor past de herontwikkeling niet binnen de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Er is aldus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld dd. 26 maart 1998) van de gemeente Wijchen vigerend. Voor het plangebied geldt momenteel de bestemming semi-agrarisch bedrijf, met als nadere aanduiding dierenpension (artikel 5). Op dit bouwblok zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.



Fragment bestemmingsplan “Buitengebied” gemeente Wijchen kaart 1 (blad 3). Het plangebied ligt in de rode cirkel

De uitbreiding tot een volwaardig paardensportcentrum is strikt genomen naar aard en omvang niet mogelijk op basis van de regelgeving in het bestemmingsplan. Enerzijds is de hoofdfunctie niet langer een dierenpension; anderzijds is de gewenste uitbreiding groter dan de maximaal in het bestemmingsplan (bij vrijstelling) te verlenen vergroting

met 25 % van de bebouwing, met dien verstande dat de uitbreiding niet meer mag bedragen dan 250 m².

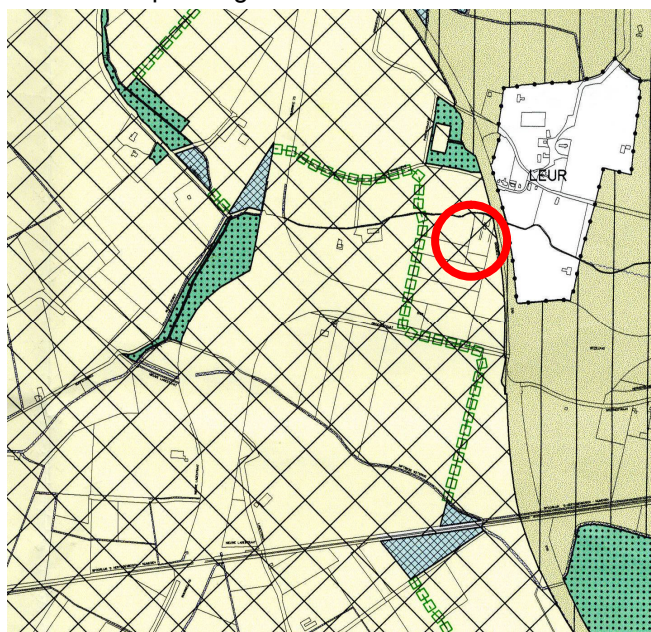
Bij deze uitbreidingsmogelijkheid geldt overigens dat sprake moet zijn van een visueel-ruimtelijke verbetering en dat het agrarische gebruik in de omgeving niet mag worden beperkt en er geen toename van verkeer mag voortkomen uit de uitbreiding.

De gewenste ontwikkelingen zijn volgens het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Zo is de gewenste uitbreiding van het huidige semi-agrarische bedrijf groter dan toegestaan (meer dan 25% en 250 m²) (art 5.3.1.b). Het initiatief zal ook meer verkeer aantrekken (art 5.3.1.c). Verder mag er geen sprake zijn van een vergroting van de milieubelasting op de omgeving (art. 5.3.1.d).

Er is sprake van een verandering van een semi-agrarisch bedrijf; van dierenpension naar manege/paardensportcentrum. Hierbij dient sprake te zijn van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er een afname van bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle panden en monumenten) plaatsvindt alsmede een visueel-ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting (art. 5.4.3.a).

Verder dient de verkeersaantrekkende werking afgestemd te zijn op de feitelijke ontsluitingssituatie (art. 5.4.3.c). Daarnaast mag de wijziging niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving (art. 5.4.3.e). Ten slotte dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (art. 5.4.3.g).

Het plangebied is gelegen in het 'Agrarisch ontwikkelingsgebied'. Hier ligt het accent op het agrarisch functioneren.



Fragment bestemmingsplan "Buitengebied" gemeente Wijchen kaart 2. Het plangebied ligt in de rode cirkel

1.3. Opzet toelichting

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

1. inleiding, kader;
2. beschrijving bestaande situatie;
3. beleid;
4. planbeschrijving;
5. milieufactetten;
6. waterhuishouding;
7. archeologie en cultuurhistorie;
8. flora en fauna;
9. financieel economische haalbaarheid;
10. inspraak en overleg;
11. retrospectieve toets;
12. juridische toelichting.

Op de stroomruggen werden de eerste nederzettingen gevestigd; redelijk beschermd tegen hoge rivierstanden, maar nog voldoende dicht bij het water om in de directe nabijheid van de (agrarische) gemeenschap geschikte landbouwgronden te kunnen vinden. Het dorp Leur is een voorbeeld van zo'n nederzetting. Het landschap op de stroomruggen is vaak relatief sterk verdicht en fijnmazig. Door ruilverkaveling zijn deze gebiedskarakteristieken in en rond het plangebied deels verloren gegaan. Het plangebied is momenteel een open gebied. Het gebied is ruimtelijk geïsoleerd door de snelwegen en provinciale weg.



Luchtfoto plangebied en omgeving (www.google.nl)

2.2. Plangebied

Het “enge” plangebied bestaat uit het erf van de huidige Prinsenbankhoeve, dat overeenkomt met de huidige bestemmingsgrens. Het studiegebied, waarin de uitbreiding gezocht wordt, bestaat uit de gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer, voor zover deze aansluiten aan het plangebied.

Het erf van het dierencentrum/manege ligt enigszins schuin ten opzichte van de Groenestraat. De bebouwing is in de perceelsrichting gebouwd. In de voormalige boerderij (uit 1926) zijn twee woonhuizen gevestigd. Op het perceel is daarnaast een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig en tussen de woonboerderij en de weg staat een bakstenen schuur.

Het huidige groen bestaat uit 2 grote treurwilgen bij de huidige hoofdingang en een aantal verspreid staande bomen en struiken. Langs de Groenestraat staat een transparante bomenrij.

Het dieren centrum is aan de voorzijde (noordzijde) ontsloten; de manegetak via een erfontsluiting aan de noord- en westzijde. Het parkeren vindt plaats op het eigen erf, zowel bij de entree aan de noordzijde als bij het dierenpension en aan de westelijke terreinrand bij de rijhal. De overige gronden binnen het studiegebied zijn momenteel in gebruik als grasland.



Luchtfoto Prinsenbankhoeve (bron: ontwikkelingsvisie)



Manege (rood) en dieren centrum
(blauw)

Binnen het bedrijf kunnen twee functies worden onderscheiden: het dieren centrum met pension en de tak die gericht is op manege-activiteiten. Deze zijn hiernaast op de foto aangegeven. In hoofdstuk 4 wordt een uitvoerigere beschrijving van het plangebied gegeven.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt het voor het plangebied relevante beleid op internationaal, nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal niveau beschreven. Hierbij zal vooral gekeken worden of het voorgenomen initiatief in lijn is met het relevante beleid.

3.1. Internationaal beleid

Op Europees niveau zijn de vogel- en habitatrichtlijn op hoofdlijnen bepaald, met als doel deze op landelijk niveau in wettelijke kaders door te vertalen. In de paragraaf flora en fauna (paragraaf 8) van deze toelichting is hier nader op ingegaan.

3.2. Nationaal beleid

De op rijksniveau vastgelegde watertoets is onderdeel van dit plan. Daarmee samenhangend beleid, onderzoek en maatregelen zijn in een aparte waterparagraaf beschreven (paragraaf 6).

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt gepleit voor een vitaal platteland. Het rijk vindt het van belang dat er voldoende ruimte gereserveerd wordt voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden rond de stad en dat duurzame recreatieve landschappen ontstaan en behouden blijven. Daarnaast geeft het Rijk mogelijkheden voor rood voor groen regelingen. Hierbij wordt extra bebouwing in het buitengebied 'gecompenseerd' met nieuwe natuur.

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief. De AVP gaat in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. De visie is geformuleerd aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit.

Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd. Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap.

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de *Agenda Vitaal Platteland*.

Nota Belvédère

De *Nota Belvédère* is een beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland.

Gebieden die een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden bezitten en hierdoor bijzondere aandacht verdienen, zijn als Belvédère-gebied aangewezen. Voor de Belvédère-gebieden is een actief cultuurhistorisch ruimtelijke beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten. Hiervoor kan mogelijk worden aangesloten bij bestaande initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme. De Prinsenbankhoeve en haar directe omgeving vallen geheel binnen het Belvédèregebied 'Land van Maas en Waal'.

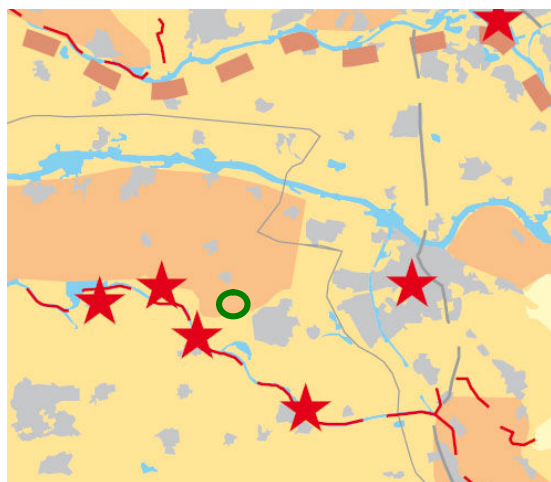


Uitsnede kaart Belvédèregebieden. Het plangebied ligt in de rode cirkel.

Het 'Land van Maas en Waal' is door de voortdurende invloed van rivieren altijd aan veranderingen onderhevig geweest. Het landschap is karakteristiek voor het rivierengebied, met door dijken beschermde oeverwallen en komgebieden. Het nederzettingsspatroon is sterk beïnvloed door de oost-weststromende rivieren.

Het oostelijk deel van het Land van Maas en Waal heeft een stedelijker karakter door de ontzandingen, de infrastructuur en de bouwactiviteiten in de invloedssfeer van Nijmegen. Een bijzonderheid is daar de reeks meer besloten en hoger gelegen rivierduinen of donken met de dorpen Horssen, Bergharen en Hernen. De intensieve bewoning van het rivierengebied heeft een zeer rijk bodemarchief nagelaten. Vooral de aanwezigheid van vrijwel alle perioden en het feit dat er diverse soorten vindplaatsen zijn, maakt het gebied zeldzaam.

De voorgestelde beleidsstrategie bestaat uit het instandhouden van de cultuurhistorische identiteit op grond van streek- en bestemmingsplannen. Een andere strategie is de ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij bestaande initiatieven, ondermeer natuurontwikkeling en recreatie (zie paragraaf 4.1). Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland blijkt dat in het plangebied hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden voorkomen.



- gebieden met sectorale cultuurhistorische waarden en/of sectoraal hoge waarden
- gebieden met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden
- gebieden door UNESCO geplaatst op Lijst Werelderfgoed dan wel gebieden op 'voorlopige lijst' Werelderfgoed van Nederland
- de Limes, grens van het Romeinse rijk
- in cultuurhistorisch opzicht belangrijkste steden

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland. Het plangebied ligt in de groene cirkel (bron: www.belvedere.nu)

Op de Cultuurhistorische Stapelkaart is verder te zien dat in het plangebied hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden voorkomen. Zo komen naast hoge archeologische waarden ook hoge historische geografische waarden voor.



- gebieden met hoge archeologische waarden
- gebieden met hoge historisch-geografische waarden
- gebieden door UNESCO geplaatst op Lijst Werelderfgoed dan wel gebieden op 'voorlopige lijst' Werelderfgoed van Nederland
- beschermde stads- en dorpsgezichten
- belangrijkste landgoederen en buitenplaatsen

Uitsnede Cultuurhistorische Stapelkaart van Nederland. Het plangebied ligt in de donkerblauwe cirkel.

Voor het voorgenomen initiatief moeten graafwerkzaamheden worden verricht. Hiervoor is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. In paragraaf 7 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.3. Provinciaal beleid

Deze paragraaf geeft een beschrijving van het provinciaal beleid. Achtereenvolgens worden de *Structuurvisie* en het *Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland* beschreven.

Structuurvisie

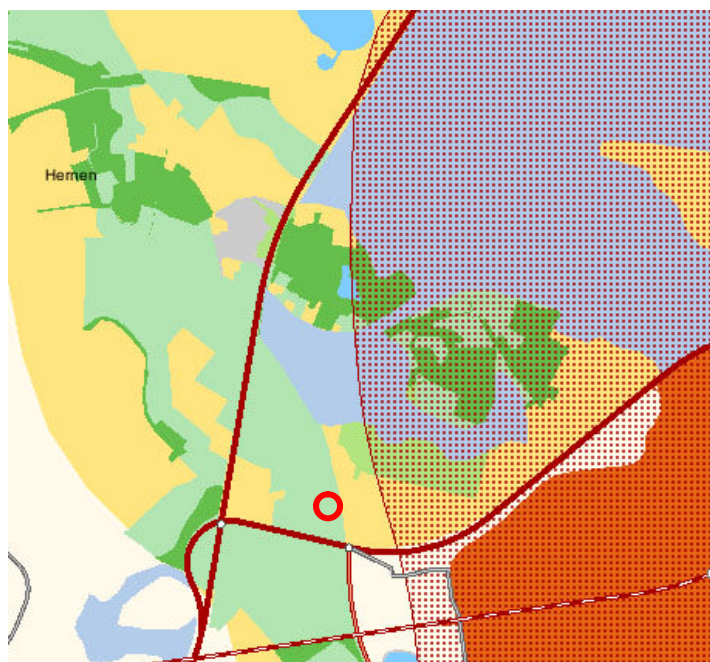
Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het *streekplan Gelderland 2005* de status van *structuurvisie* gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

De *Structuurvisie* is door Provinciale Staten vastgesteld. Hierna is het gebiedsgerichte en aspectgerichte beleid beschreven.

De provincie heeft onder andere de volgende doelstellingen geformuleerd:

- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de EHS realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt op de begrenzing van het multifunctioneel gebied (waardevol landschap) en Ecologische hoofdstructuur (EHS verbindingszone).



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur. Het plangebied ligt in de rode cirkel

1. Multifunctioneel gebied; waardevol landschap

Het multifunctioneel gebied is begrensd op de Hernenseweg en omvat de noordelijke kernrandzone van Wijchen. In het multifunctioneel gebied is ruimte voor meervoudig ruimtegebruik en het verweven van functies. Het multifunctioneel gebied kan ontwikkeld worden door het accommoderen van nieuwe economische dragers, het inspelen op regionale structuurkenmerken en door een gebiedsspecifieke strategie in de waardevolle landschappen. De waardevolle landschappen maken onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Dit 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. Bovendien is de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot.

Het ruimtelijke beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Nieuwe bebouwing is mogelijk via de 'ja mits'-benadering. Voorwaarde is dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor verstedelijking en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. De kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de uitwerking van de structuurvisie "Uitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities".

2. Waardevol landschap

De planlocatie is gelegen in "waardevol landschap". Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is gericht op behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en voor functieverandering in het buitengebied geldt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

De provincie Gelderland heeft de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap "Rivierduin Wijchen – Bergharen" nader uitgewerkt.

De planlocatie ligt daarbij in deelgebied 2 "rivierland van de Maas". Het plan verhoudt zich als volgt tot de kernkwaliteiten:

– Onregelmatige blokvormige verkaveling.

De uitbreiding wordt zo compact mogelijk gebouwd, waarbij de vorm wordt gebaseerd op de bestaande verkaveling, richting in het landschap en oriëntatie op de weg. Door de schaal en maat van de bestaande verkaveling en de blijvend solitaire ligging van het bebouwde erf blijft de blokverkaveling onaangetast.

deelgebieden	1	2	3
<i>kernkwaliteiten</i>			
Kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen; grote hoogteverschillen bij rivierduin Bergharen	+		
Onregelmatige, blokvormige verkaveling	+	+	
Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken	+	+	
Overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar		+	+

kernkwaliteiten



Het plangebied ligt in deelgebied 2 'rivierland aan de Maas', uitsnede kaart waardevol landschap Wijchen-Bergharen

- *Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken.*

Het patroon van verspreid gelegen bebouwde locaties blijft door het initiatief ongewijzigd. De geringe verruiming van de voetprint van de bebouwing is dusdanig ondergeschikt dat het verspreidingspatroon ongewijzigd blijft.

- *Overgang van noord naar zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.*

De planlocatie is ruimtelijk onderdeel van de grillige overgang tussen het grootschalig open landschap van de kom, ten westen van de locatie en de dichte rivierduin ten noordoosten daarvan.

De overgang kan worden geaccentueerd door landschapsbouw rond de planlocatie, waarbij het agrarische landschap ruimtelijk wordt versterkt met perceelsrandbeplanting.

Het bouwplan doet, door tevens ruimschoots aandacht te schenken aan een gelijktijdig te realiseren goede landschappelijke inpassing, geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap. Door het aanbrengen van landschapsbeplanting in de vorm van gebiedseigen elementen zoals streekeigen bomen, hagen etc. wordt de landschappelijke en ecologische waarde versterkt.

3. Ecologische verbindingzones

De ecologische verbindingzone Heumen – Horssen maakt onderdeel uit van het groenblauw raamwerk. De provincie heeft ecologische verbindingzones van provinciaal belang opgenomen in de structuurvisie, op basis van de begrenzingen en natuurdoelen zoals die door de provincie zijn uitgewerkt in het Gelderse “Gebiedsplan Natuur en Landschap”. De verbindingzones bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (eventueel in de vorm van stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van de aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse “Gebiedsplan Natuur en Landschap” zijn aangegeven.

4. EHS en “nee-tenzij”

Binnen de Ecologische Hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht.

Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken heeft de provincie de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied gespecificeerd. In de gehele EHS geldt de landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden als wezenlijk kenmerk. In het Rivierengebied gelden de volgende relevante kenmerken:

- De relatie tussen open voedselrijke foerageergebieden en rustgebieden (open water) voor overwinterende en doortrekkende ganzen, eenden en andere watervogels.
- Het Rijk van Nijmegen als samenhangend geheel van bossen en natuurterreinen met zeer gevarieerde overgangen naar de omringende rivierkleigronden (Ooijpolder) met de bij deze overgangen behorende natuur met onder andere bronnen en bronbeekjes.
- Het open, grazige en natte karakter van binnen- en buitendijkse weidevogel- en ganzengebieden.

Het initiatief zal op deze gebiedsgerichte kernkwaliteiten geen substantiële inbreuk doen. Daarnaast gelden er kwaliteiten die specifiek gekoppeld zijn aan de ecologische verbindingzones. Deze zijn hierna weergegeven .

Ecologische hoofdstructuur (kernkwaliteit)	
Status	Kernkwaliteit
evz	De grond- en oppervlaktewater-omstandigheden (kwaliteit en kwantiteit) behorende bij waterafhankelijke natuurdoeltypen.
evz	De kwaliteit van het leefgebied van alle soorten, waarvoor conform de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing vereist is en die als zodanig worden genoemd in de AmvB Vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora en Faunaw
evz	De landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden
evz	De stilte in stiltebeleidsgebieden en stiltegebieden (in geval de norm van 40 decibel wordt overschreden)
evz	De uitwisselingsmogelijkheden voor planten en dieren in verbindingzones en tussen de verschillende leefgebieden in de overige delen van de EHS
evz	Het areaal en de kwaliteit van bestaande natuur-, bos- en landschapselementen en gebieden die aangewezen zijn voor nieuwe natuur en agrarische natuur

Kernkwaliteiten ecologische hoofdstructuur

Geconcludeerd kan worden dat een goede landschappelijke inpassing van het erf en versterking van het omliggende landschap met landschapselementen volgens de modellen 'kamsalamander' en 'das' kunnen leiden tot versterking van de kernkwaliteiten.

5. Recreatie

Initiatieven voor toeristische en recreatieve activiteiten dienen te worden beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. De provincie wil extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatie stimuleren, aangezien die zich goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied.

Indien mogelijk kan er aansluiting gezocht worden bij bestaande recreatieve routenetwerken. Deze recreatieve routes worden van groot belang geacht voor de toeristisch-recreatieve belevingswaarden van de provincie Gelderland.

Voorwaarde is dat de extensieve vormen van recreatie verenigbaar moeten zijn met natuur en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen in multifunctioneel gebied.

Algemeen uitgangspunt is dat initiatieven voor uitbreiding van bestaande bedrijven of nieuwvestiging worden gerelateerd aan de kenmerken van de omgeving en aan hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product.

Gemeenten dienen aan te geven in hoeverre initiatieven voor intensieve vormen van recreatie aansluiten bij de omgeving. Verkeersafwikkeling en de mate van (boven)lokale uitstraling op mens en milieu dienen daarbij in ogenschouw te worden genomen. Voorts mogen nieuwe initiatieven geen belemmeringen opwerpen voor de huidige bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

Een beleidsmatig onderscheid wordt gemaakt voor de gebieden met een bijzondere status; de waardevolle landschappen en de groene wigen. Voor deze categorie geldt het 'ja, mits' beginsel. Het al dan niet toestaan van nieuwvestiging, en/of uitbreiding, en de aard, schaal en verschijningsvorm van het initiatief wordt in deze gebieden nadrukkelijk afhankelijk gesteld van de effecten op de kernkwaliteiten en gebiedskenmerken.

Binnen het groenblauwe raamwerk en de concentratiegebieden voor intensieve teelten is nieuwvestiging en uitbreiding van intensieve recreatieve en toeristische voorzieningen uitgesloten.

Specifiek beleid over paardenhouderijen /-fokkerijen

In de paardenhouderij maakt de provincie Gelderland onderscheid tussen productie- en gebruiksgericte paardenhouderijen. In een productiegerichte paardenhouderij staat het presterende paard centraal. Door middel van een gericht fok- en africhtingsprogramma wordt getracht het paard op een hoger niveau te brengen, waardoor de waarde van het paard in het economisch verkeer toeneemt.

De productiegerichte paardenhouderij kan als volgt worden onderverdeeld:

- Fokkerijbedrijven. Hieronder vallen hengstenstations, opfokbedrijven en paarden- en ponyfokbedrijven;
- Bedrijven voor het gebruiksklaar maken van paarden. Hieronder vallen africhtingsbedrijven, entrainementen, springstallen en andere trainingsbedrijven.

Gelet op de aard van de activiteiten en de uitstraling van het bedrijf, is een productiegerichte paardenhouderij volledig vergelijkbaar met elk ander agrarisch bedrijf en daarmee toelaatbaar op een agrarisch bouwperceel.

In een gebruiksgericte paardenhouderij staat de recreërende mens centraal en wordt het paard feitelijk alleen als hulpmiddel gebruikt.

De gebruiksgesichte paardenhouderij kent naast het recreatieve aspect een aantal agrarisch getinte aspecten, zoals de zorg voor de paarden, stalling, beweiding en training van de paarden. De gebruiksgesichte paardenhouderij kan als volgt worden onderverdeeld:

- Dienstverlenende paardenhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en pony's in en buiten de aanhorigheid te rijden. Hieronder vallen manegebedrijven en paarden- en pony-verhuurbedrijven;
- Het houden van paarden en pony's voor eigen gebruik als rijpaard of voor het aangespannen rijden, als vrijetijdsbesteding.

Hieronder vallen ook de paardensportverenigingen die over eigen oefenaccommodaties (verenigingsmaneges) beschikken of gebruik maken van de accommodaties van dienstverlenende paardenhouderijbedrijven voor het beoefenen van hun sport.

De gebruiksgesichte paardenhouderij kent agrarische en niet-agrarische aspecten. Deze vorm van paardenhouderij is functioneel veelal aan het buitengebied gebonden. De bouw of verbouw ten behoeve van de gebruiksgesichte paardenhouderij kan het beste geregeld worden middels een aparte bestemming. Op deze wijze kan ten aanzien van de vestiging van dergelijke bedrijven een afweging van belangen plaatsvinden. Ook bestaan er mengvormen, waarbij verschillende typen van paardenhouderij binnen één bedrijf voorkomen. In principe kunnen de verschillende typen van paardenhouderij voorkomen als volwaardig bedrijf, of als neventak naast andere (agrarische) takken of als vrijetijdsbesteding.

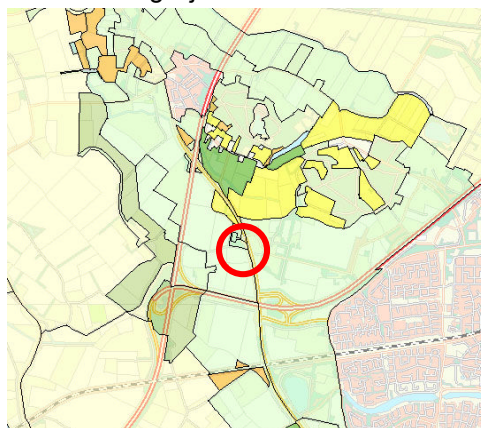
Gebiedsplan natuur en landschap Gelderland

Het gebiedsplan heeft als doel het versterken van natuur, bos en landschap in de provincie Gelderland. Het gebiedsplan vindt zijn wettelijke basis in de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 (SN) en de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN). Het plan regelt de subsidiëring van het beheer en inrichting van natuur, bos en landschap. Binnen het plangebied geldt voor alle percelen dat tot 10% van het vlak subsidie mogelijk is.

Legenda

Gebiedsplan natuur en landschap 2008

- agrarisch natuurbeheer
- nieuwe natuur
- nieuwe natuur zonder subsidie
- zoekgebied landschap
- zoekgebied natuur(beheer), <10%
- zoekgebied natuur(beheer), 10-50%
- zoekgebied natuur(beheer), >50%
- inrichting bestaande natuur
- zoekgebied inrichting bestaande natuur



Uitsnede kaart Gebiedsplan natuur en landschap

3.4. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005-2020

Het doel van het *Regionaal Plan* is het werken aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de regio Arnhem-Nijmegen. In het Regionaal Plan draait het om de herstructurering en herontwikkeling van bestaand ruimtegebruik. Het gaat hierbij ondermeer om de vernieuwing van het landelijk gebied en in het bijzonder om meer aandacht voor de kleine dorpen en kernen in de regio. Ook de kwaliteit van het rivierenlandschap, met accent op water, recreatie en cultuurhistorie, krijgt meer aandacht evenals de relatie tussen stad en landschap.

Om het landelijk gebied van de regio Arnhem-Nijmegen te ontwikkelen is gekozen voor een strategie waarbij stad en land integraal benaderd worden. Het regionaal landschapspark wordt hierbij gebruikt als ruimtelijk concept waarbij het landschap de drager is van de integratie van stedelijke en landelijk gebruiksfuncties.

Het regionaal landschapspark wordt gezien als een ruimtelijk samenstel van:

1. Regionaal netwerk van recreatieve routes als verbinding tussen stad en land;
2. Natuur- en landschapsontwikkeling in nabijheid van de stad;
3. Cultuurhistorische hotspots/zones als identiteitservaring;
4. Kleinschalige initiatieven bij agrarische bedrijven gericht op zorg, spel en vermaak, streekverkoop, kleine horeca, tuinbeleving en verwerking van eigen producten.

De doelstelling van het Regionaal Plan voor recreatie is *“het optimaal voor recreatie en toerisme benutten en uitbouwen van de in de regio aanwezige potenties op het gebied van natuur, landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en daarmee nieuwe economische dragers introduceren in het landelijk gebied”*.



Uitsnede kaart landschap en recreatie Regionaal Plan 2005-2020

Het plangebied grenst aan het (nog) te ontwikkelen regionaal wandel en fietsnetwerk. Het *Regionaal Plan* heeft als doel het landelijk gebied beter toegankelijk maken. Een regionale structuur van doorgaande wandel- en fietspaden maakt het mogelijk om kleine of grote rondgangen te maken nabij woning of logiesverblijf. Dit heeft niet alleen een recreatieve waarde, maar schept ook kansen om de kennis en bekendheid en daarmee ook de waardering van het landelijk gebied te vergroten. Voor een kwaliteitsimpuls van het landelijk gebied is de ontwikkeling van een samenhangend 'traag' netwerk van cruciaal belang. Dit betekent concreet het ontwikkelen van een fijnmazig, openbaar toegankelijk netwerk van routes, paden en wegen die geschikt zijn voor wandelen, fietsen, kanoën, met daaraan verbonden pleisterplaatsen en verpozingsplekken. Dit recreatieve netwerk maakt het landschap beleefbaar en geeft inzicht in deze rijke bron van verhalen, bekentenissen en herinneringen.

Een tweede ontwikkeling is het aanbieden van hoogwaardige verblijfskwaliteit op de knopen van het zwerfnet. Versterking van de verblijfsketen (hotellerie en gastronomie) is één van de sleutels in de ontsluiting van het gebied voor het weekeindtoerisme. Als men eenmaal een sfeervolle verblijfsplek heeft gevonden in de regio, amuseert men zich volop met wat de omgeving verder te bieden heeft. Omgekeerd kan dat bijdragen aan het behoud en versterking van de nog aanwezige landschappen in de regio. De oprichting van een Bed & Breakfast voorziet hierin. Het voorgenomen plan is in lijn met het *Regionaal Plan 2005-2020*.

Notitie functieverandering buitengebied

Het KAN heeft aanvullend beleid geformuleerd om meer ontwikkelingsruimte te bieden aan vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties. In strikte zin is daar in voorliggende situatie geen sprake van. Wel is het beleid voor dergelijke functieveranderingen helder als het gaat om het versterken van gebiedsspecifieke kwaliteiten, verevening en realisatie van robuuste groenstructuren. Specifiek voor ecologische verbindingen is het volgende aangegeven:

“Tussen EHS-natuur en EHS-verweving worden ecologische verbindingen gerealiseerd. De verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die het multifunctioneel gebied doorsnijden, waarmee ze sterk overeen komen met de kenmerken van EHS-verweving. Het betreft smalle zones met een strategische ligging. De zones bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen. Gebiedsprioriteit: aaneenkoppeling van elementen met natuurwaarden tussen kern- en verwevingsgebieden met als doel versterking van de natuurwaarde voor bepaalde doelsoorten.

Relatie met functieverandering: met de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage kan op basis van een landschapsbeleidsplan of landschapsontwikkelingsplan worden bijgedragen aan het geschikt maken van het betreffende gebied als verbindingzone”.

In schema:

EHS-verweving	Natuur is de belangrijkste functie. Grondgebonden landbouw treedt op als beheerder van gronden en natuurwaarden. Extensieve recreatieve gebruiksfunctie	Gericht op ontwikkeling en duurzaam beheer van natuurwaarden met het oog op koppeling aan kerngebieden	Hergebruik is beperkt mogelijk. Gebiedsgebonden functies hebben de voorkeur. Overige functies zijn mogelijk, maar in geringere omvang. De ruimtelijke kwaliteitsbijdrage is gericht op aanleg, behoud en beheer van natuurwaarden
---------------	---	--	---

Voor het Multifunctioneel gebied waardevol landschap is het volgende beleid beschreven:

“Waardevolle landschappen zijn 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. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. Ontwikkelingen die plaatsvinden, moeten bijdragen aan de landschappelijke samenhang. Gebiedsprioriteit: landschappelijke samenhang en landschappelijke kernkwaliteiten. Zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. Relatie met functieverandering: een landschapsbeleidsplan of landschapsontwikkelingsplan op (inter)lokaal niveau verschaft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die op lokaal niveau het meest wenselijk wordt geacht. Leidraad hiervoor is het provinciale beleid voor de waardevolle landschappen, zoals dat is uitgewerkt in de (voormalige) streekplanuitwerking ‘kernkwaliteiten waardevolle landschappen’ “.

In schema:

Multifunctioneel gebied (waardevol landschap)	Grote samenhang tussen bepaalde landschapsaspecten Extensieve recreatieve gebruiksfunctie Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij instandhouding landschapskwaliteiten	Landschappelijke samenhang en landschappelijke kernkwaliteiten Zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed Toegankelijkheid van het gebied	landschapsbeleidsplan of landschapsontwikkelingsplan op (inter) lokaal niveau verschaft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitsbijdrage die op lokaal niveau het meest wenselijk wordt geacht
---	--	---	--

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de notitie *functieverandering in het buitengebied* (zie paragraaf 4.2).



"Particulieren vervullen een belangrijke rol bij de realisering van de landschapszone" (bron visie)

Ecologische verbindingszone Heumen-Horssen

Het studiegebied is gelegen in/aan de rand van de ecologische verbindingszone (EVZ) Heumen-Horssen. Het is gelegen in de landschapszone stadsrand. In de visie op de EVZ worden twee verschillende modellen geschetst, gericht op twee doelsoorten, de kamsalamander en de das. De beoogde verdichting kan worden gerealiseerd met verschillende landschapselementen, zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

Landschapselement	oeverwal	stadsrand
Loofbos/hakhout	+/-	+
Houtwallen/houtsingels	+/-	+
Hagen	+++	+
Grienden/hakhout	--	+
(Hoogstam)boomgaarden	+++	+
Voederakker	+	+
Ruigte	+	+
Moeras	--	+
Geïsoleerde waterpartijen, poelen	+	+
Vennen	--	--
Natuurvriendelijke oevers	+	+
+++ : bij uitstek geschikt + zou kunnen +/- zou kunnen, maar is niet karakteristiek –ongewenst		

In het studiegebied is het model Das van toepassing. Hierbij wordt gewerkt met landschapskaders; lijnelementen zoals watergangen, hagen, singels en lanen zijn afgewisseld met agrarische percelen. In de visie wordt een mogelijke invulling van de EVZ in het studiegebied gegeven, zoals hierna is afgebeeld. In de visie wordt ook aandacht geschonken aan het recreatief medegebruik van het landschap van de EVZ. Het accent ligt daarbij op bevordering van extensieve recreatievormen, waaronder bijvoorbeeld wandelen, fietsen en paardrijden. De EVZ ter plaatse van het studiegebied zal ingevuld worden door het Gelders landschap en particulieren. De verdichting zal in een orde van grote van percentage beplanting tussen de 5 en 25% liggen. Dat wordt nu nog niet gehaald. Voor de financiering zijn verschillende subsidiemogelijkheden.



Groene kamers; een mogelijke invulling van de EVZ in de stadsrand van Wijchen (bron: visie)



Visiekaart EVZ Heumen-Horssen

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de visie op de EVZ Heumen-Horssen. In het plan worden eveneens lijnelementen als watergangen, singels en lanen afgewisseld met agrarische percelen.

3.5. Gemeentelijk beleid

Voor het gemeentelijk waterbeleid wordt verwezen naar de waterparagraaf.

Strategische visie Wijchen 2025

In de *Strategische visie* stelt Wijchen zich voor het jaar 2025 de volgende strategische doelstellingen: “Groei én een kwaliteitsimpuls” en “Het ontwikkelen van kernen en land in duurzame samenhang”. “Duurzaam” en “kwalitatief” zijn voor de ontwikkeling van het buitengebied sleutelwoorden. De gemeente zet in op een beheerste groei van de recreatie, verbrede landbouw, ontwikkeling van groene en blauwe diensten en vitale kernen.

De term “balans” is essentieel: Stedelijke en landelijke kwaliteiten moeten in Wijchen in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Hiervoor zijn drie typen acties opgesteld, die kunnen worden ondernomen om het landschap en de groen- en waterstructuur in de kern Wijchen enerzijds en differentiatief daarbinnen anderzijds te versterken. Voor het voorgenomen initiatief is met name actie 1 “versterken land” relevant¹.

¹ De andere twee acties zijn “intensiveren stad” (actie 2) en “stad en land hand in hand”

1. VERSTERKEN 'LAND'
Behouden natuurkerngebieden op
rivierduinen

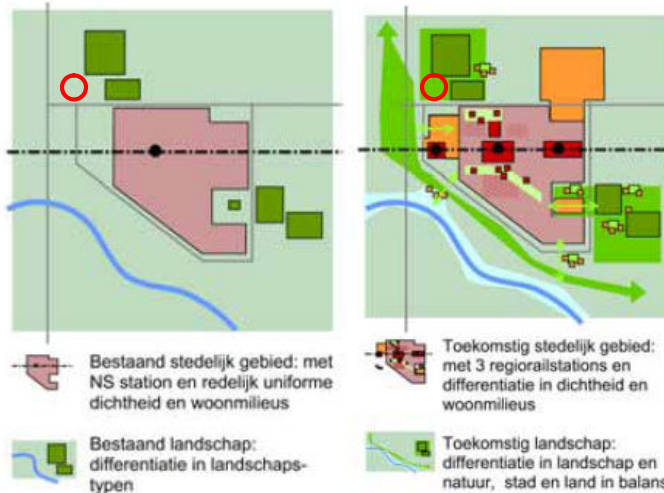
Realiseren ecologische
verbindingszone

Ontwikkelen natuur & water langs Maas



structuurvisie Wijchen 2025. De rode
cirkel geeft de globale ligging van het
plangebied aan.

Twee voor te plangebied relevante doelen zijn het verminderen van
fysieke barrières (infrastructuur) tussen de kern Wijchen en ommeland
(zie paragraaf 3.4) en versterking van de recreatie. In onderstaande
schema's wordt het verschil tussen de bestaande situatie en een –
fictieve – toekomstige weergegeven op basis van deze typen advies.

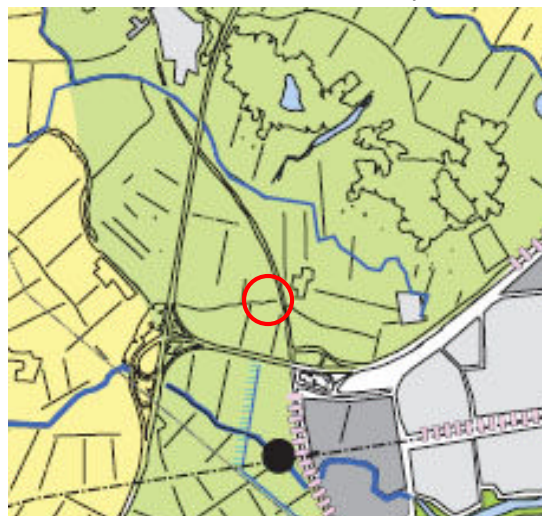


Bestaande en fictieve toekomstige situatie, uitsnede structuurvisie Wijchen 2025. De rode
cirkel geeft de globale ligging van het plangebied aan.

Het voorgenomen initiatief is in lijn met de *Strategische visie*. De
uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten wordt gecombineerd met een
koppeling aan de EVZ Heumen-Horssen en de recreatieve structuur
wordt versterkt.

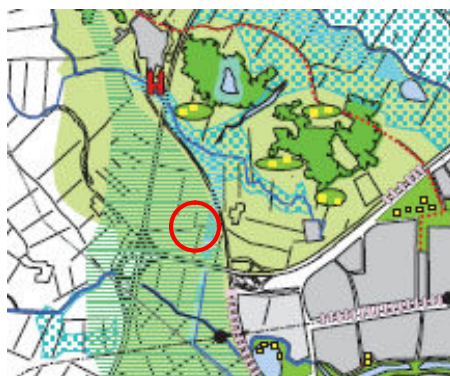
De visie heeft vier thema's voor de toekomstige ontwikkelingsrichting, te
weten: 'Bedrijvig Wijchen', 'Sociaal sterk', 'Duurzaam groen' en
'Wijchense identiteit'. Het initiatief past binnen alle thema's. Het
plangebied ligt in een gebied waar wordt ingezet op verbreding van de
landbouw, dat wil zeggen de combinatie van een landbouwtak met
andere economische activiteiten op een bedrijf.

- aanleg regionaal
- > verbeteren ontsluiting autoverkeer
- verbreiden landbouw
- verbreiden landbouw
- verbreiden landbouw
- bestaande bebouwing
- uitbreiding wonen



Uitsnede kaart 'Bedrijvig Wijchen'

Een belangrijke nieuwe economische impuls is de recreatief-toeristische ontwikkeling van Wijchen. Zo zet Wijchen ondermeer in op de ontwikkeling van mogelijkheden voor extensieve recreatie in het landelijk gebied. Het oprichten van een Bed & Breakfast voorziening past hier in. Het thema 'Duurzaam groen' is eveneens van belang voor het plangebied. Het plangebied is aangewezen als te ontwikkelen ecologische verbindingszone.



Uitsnede kaart 'Duurzaam groen'

De belangrijkste 'groene' ambities voor 2025 zijn: Verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur, meer ruimte voor water en een duurzame inrichting. De ontwikkeling van Wijchen dient met respect voor de landschappelijke waarden te gebeuren.

Ten slotte heeft het thema "Wijchense identiteit" ook betrekking op het plangebied. De belangrijkste ambities, voor het plangebied relevante, ambities voor 2025 zijn:

- Het levendig houden van de Wijchense cultuur;
- Behoud van de fysieke identiteitsdragers van stad en land;
- De fysieke uitingen van het verleden koesteren (cultuurhistorie en landschap) en als basis nemen voor ontwikkelingen.

De *Strategische visie* beschrijft de moeilijk te grijpen Wijchense identiteit. Het blijkt dat de ligging van Wijchen in de regio een bijdrage levert aan die identiteit. Vooral het rustige, groene en landelijke karakter wordt door de Wijchenaar gewaardeerd. Het voorgenomen initiatief zal, zeker door de landschappelijke inpassing, hier aan bijdragen.

Het voorgenomen plan draagt verder bij aan het behoud van de fysieke identiteitsdragers van het gebied. De aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten zijn als basis genomen voor ontwikkelingen.

Voor de gemeente is een toekomstbeeld voor het jaar 2025 opgesteld. Dit toekomstbeeld bevat acht opgaven, waaronder het voor het plangebied relevante, “het buitengebied vitaal”². De opgave “het buitengebied vitaal” is gericht op een duurzame en integrale ontwikkeling van het Wijchens buitengebied. Belangrijke doelen zijn:

- Valoriseren, dat wil zeggen: versterken en inzetten – van landschaps-, natuur en cultuurwaarden voor de ontwikkeling van het buitengebied;
- Recreatief ontwikkelen van het buitengebied, als stedelijk uitloopgebied voor onder meer de Stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- Realiseren van voldoende ruimte voor water (berging);
- Voorwaarden scheppen voor goed toekomstperspectief voor een vitale landbouw.

Het plan voorziet met name op het vlak van versterking van landschaps-, natuur en cultuurwaarden in- en de recreatieve ontwikkeling van het buitengebied. Daarnaast schept de uitbreiding voorwaarden voor een goed toekomstperspectief.

Structuurvisie Wijchen 2009

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Deze wet geeft aan dat de gemeenteraad voor zijn gehele grondgebied een of meerdere structuurvisies dient vast te stellen. De gemeente Wijchen heeft voor het eerste gekozen: één structuurvisie voor de hele gemeente. Het is niet de bedoeling dat met de structuurvisie nieuw beleid wordt gemaakt. De gemeente heeft in 2007 al een strategische visie vastgesteld. Met deze visie heeft de gemeente een “instrument in handen waarmee vorm en inhoud wordt gegeven aan de verdere ontwikkeling van Wijchen in de komende jaren”.

De onderhavige ontwikkeling dient aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied en mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. De voorgestelde ontwikkeling is passend binnen dit beleid (zie ook hierna de sectorale beleidsuitgangspunten voor wonen en werken in het buitengebied).

Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen

Het Landschapsontwikkelingsontwikkelingsplan (LOP) geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzen in het landschap voor de komende 10 jaar.

² Naast “Het buitengebied vitaal”, kent de Strategische visie Wijchen 2025 zeven andere strategische projecten te weten: “Spoorzone”, “De kernen in bloei”, “Hart voor Wijchen”, “Wijchen werkt”, “Wonen in het groen”, “Kwaliteit in de wijk”, “Poort plus”.

Het doel van het LOP is in te zetten op actieve landschaps- en natuurontwikkeling, waarbij behoud en ontwikkeling van samenhang en identiteit van landschapstypen centraal staan. De hoofddoelstellingen van het LOP zijn:

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

Het plangebied ligt in het deelgebied “Oude oeverwal”, dat als thema “versterken oude patronen” heeft. Het half open karakter door bosjes, lanen en hagen in de omgeving tussen Leur en Balgoij wordt als kwaliteit genoemd.



Het plangebied in het deelgebied “Oude oeverwal”. uitsnede deelgebiedenkaart LOP

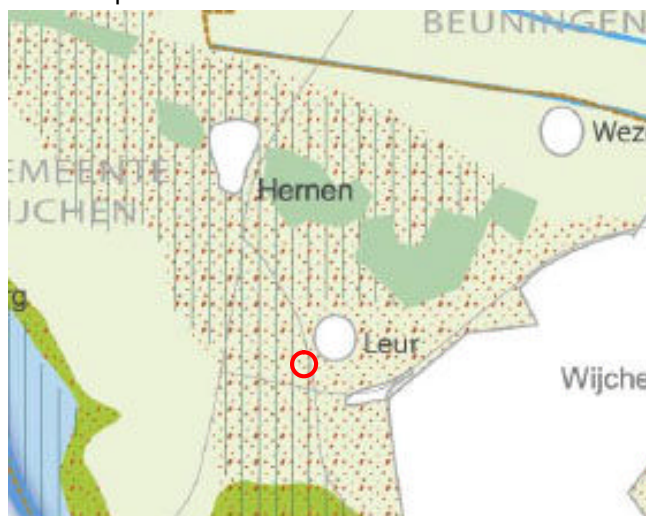
Het gebied kampt met een aantal knelpunten. Allereerst levert versnippering door infrastructuur ten westen van Leur geïsoleerd liggende stukjes landschap op. Hier liggen kansen voor ontwikkeling. Ten tweede is in de omgeving van Leur te verwachten dat de stedelijke uitloop en behoefte aan recreatie nu en in de toekomst toeneemt.

Evenwichtige spreiding van extensieve recreatie is noodzakelijk om te voorkomen dat cultuurhistorische en natuurwaarden bedreigd worden door recreatieve overbelasting. Ten slotte is in de gehele zone een grote vraag naar landgoedontwikkeling. Deze ontwikkeling biedt kansen voor realisering van de EVZ, de versterking van de landschappelijke structuur en het recreatieve netwerk.

Voor het deelgebied “Oude oeverwal” is een aantal doelstellingen opgesteld. De voor het plangebied relevante doelstellingen zijn:

- Oude waterlopen zichtbaar en beleefbaar maken;
- Cultuurhistorisch bewustzijn over gebied vergroten;
- Relaties leggen tussen oude bebouwingsplaatsen en boerderijen met behulp van recreatieve routes;
- Realiseren EVZ;
- Intensieve recreatie uitsluiten.

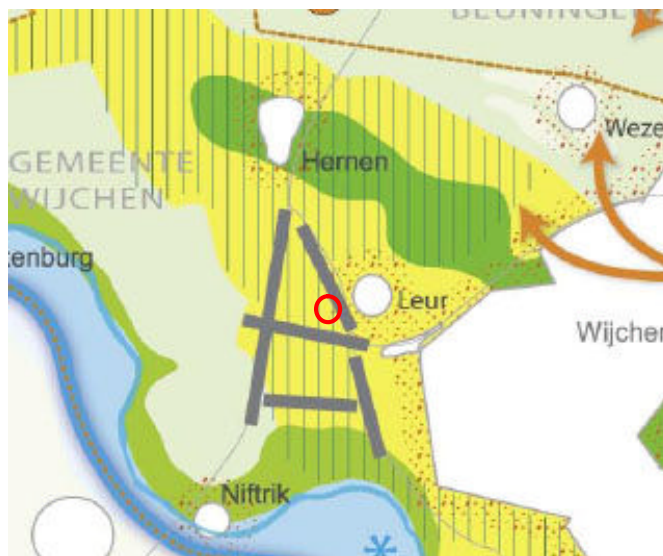
Het plangebied en omgeving biedt kansen voor verbreding van de landbouw. Het gaat hierbij zowel om ontwikkelingen in de recreatieve sfeer (zoals bijvoorbeeld Bed & Breakfast), als om realisatie van ecologische verbindingen. Verbreding van de landbouw wordt hier gezien als een sturend mechanisme voor de gewenste veranderingen in het landschap.



Uitsnede kaart “kansen voor ontwikkelingen in de landbouw”.

Het *LOP* geeft eveneens een visie op de ontwikkeling van een recreatief netwerk. In de omgeving van het plangebied wordt het opheffen van barrières voorgestaan en dienen de ontwikkelingen omtrent het recreatief netwerk afgestemd te worden met de ecologische verbindingzones en natuurgebieden. Het voorgenomen initiatief voorziet hierin (zie paragraaf 4.2.).

-  Actieve ontwikkeling recreatief netwerk
-  Aanvullend gebied ontwikkelen recreatief netwerk
-  Ontwikkelingsruimte recreatieve voorzieningen gekoppeld aan ontgrondingen
-  Ontwikkelen recreatief netwerk (regionaal)
-  Ontzien kwetsbaar gebied, sturen recreatiedruk
-  Ontwikkelen recreatieve mogelijkheden rond kernen (lokaal)
-  Verbeteren recreatieve verbindingen
-  Opheffen barrières
-  Behouden bestaande grootschalige recreatievoorziening
-  Afstemmen ontwikkelingen recreatief netwerk met EVZ en natuurgebieden



Uitsnede kaart "Ontwikkelen recreatief netwerk"

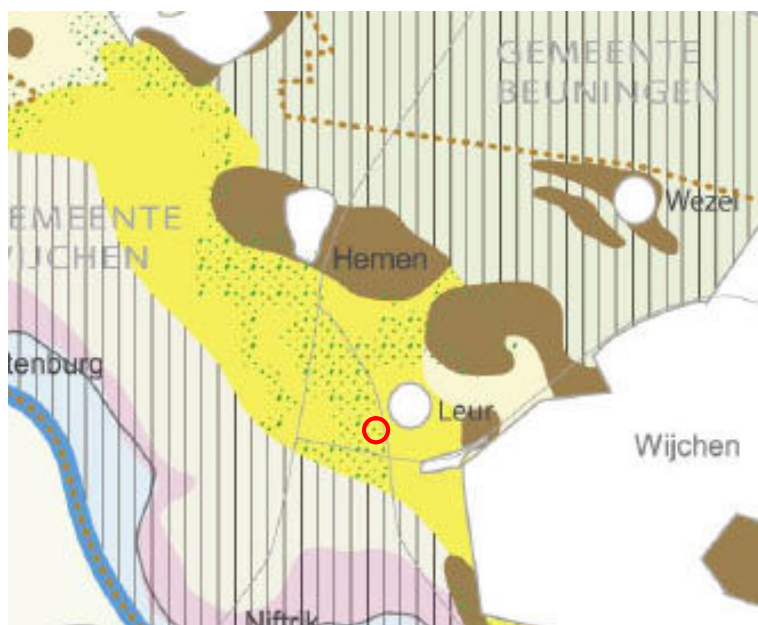
Het plangebied heeft op de kaart "beplantingen langs wegen en wateringen" de aanduiding "Oude Maasoeverwal en Maaskom". Hier komen enkele wegen voor, die een onderdeel vormen van oude patronen, die in dit landschapstype worden versterkt met beplanting.

-  Rivierduinen en -vlaktes: behouden en versterken verscheidenheid van allure weg- en laanbeplantingen
-  Oude Maasoeverwal en Maaskom: behouden en aanvullen wegbeplantingen
-  Ruimtelijk versterken loop wateringen met opgaande beplantingen
-  Ruimtelijk versterken loop wateringen met lage oevervegetatie en afwisselende beplantingen
-  A50/N845: versterken doorkruising landschapstypen geen beplanting langs de weg maar langs landschapsstructuur
-  A325/Graafse weg: sterk ontwerp met laanbeplanting



Uitsnede kaart "beplantingen langs wegen en wateringen".

Het plangebied is tevens aangewezen als zoekzone voor nieuwe landgoederen. De figuur geeft verder aan dat er mogelijkheden zijn om een ecologische verbindingszone (EVZ) te realiseren. Deze koppeling wordt met het voorgenomen initiatief gemaakt (zie paragraaf 4.2). Hoewel in het voorgenomen initiatief geen landgoed wordt aangelegd, wordt wel rekening gehouden met het landgoederenmilieu waar de Prinsensbankhoeve in ligt (zie hoofdstuk 4).



Uitsnede kaart "Landgoederenreeksen versterken landschapstypen"

Wonen en werken in het buitengebied

In de beleidsnota "wonen en werken in het buitengebied" van de gemeenten Beuningen, Druten, West Maas en Waal en Wijchen hebben deze gemeenten een gezamenlijk beleid opgesteld voor het wonen en werken in het buitengebied.

De belangrijkste randvoorwaarden voor de mogelijkheden van werken in het buitengebied zijn de voorwaarden ten aanzien van visuele hinder, verkeersaantrekkende werking en milieu. Binnen deze randvoorwaarden wensen de gemeenten activiteiten te kunnen toestaan uit categorie 1, 2 en 3 van de brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Voor de verkeersaantrekkende werking geldt dat deze gering moet zijn. Onder een geringe verkeersaantrekkende werking voor de bedrijfsactiviteit verstaan de gemeenten in principe maximaal 20 verkeersbewegingen per dag. Onder één verkeersbeweging wordt verstaan: eenmaal aankomst en vertrek van een motorvoertuig, of vice versa. Gemeenten kunnen gemotiveerd van de norm afwijken in het geval dat locaties bijzonder goed zijn ontsloten en het verkeer het landelijk gebied niet via lokale plattelandswegen zal doorkruisen.

Onder visuele hinder wordt het negatieve effect van de zichtbaarheid van functies verstaan die wezensvreemd zijn in het landelijk gebied. Het betreft bijvoorbeeld grote reclame-uitingen, buitenopslag van werktuigen, machines of materialen, hoog opgaande pijpen, antennes enzovoorts. Om een negatieve visuele uitstraling op het landschap te voorkomen is landschappelijke inpassing veelal noodzakelijk.

In het gehele rivierengebied wordt gestreefd naar het optimaliseren van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme. In het kader van het gezamenlijk project “plattelandontwikkeling” wordt momenteel in een afzonderlijk vervolgproject onderzoek gedaan naar de kansen en mogelijkheden die er binnen dit gebied zijn. In de notitie “wonen en werken in het buitengebied” is volstaan met het benoemen van nieuwe functies op gebied van recreatie en toerisme daar waar dit voor de hand liggend is (bijvoorbeeld bij verbreding van agrarische bedrijven en in de uiterwaarden).

Het initiatief sluit wat betreft de functionele ontwikkeling goed aan bij het beleid ten aanzien van bouwen in het buitengebied. Gezien de ontsluitingsmogelijkheden is de toename van verkeer acceptabel.

Nota toerisme

Uit het bestaande beleid zijn drie pijlers afgeleid waarop het toerisme in Wijchen rust. Deze zijn: plattelandstoerisme, cultuurtoerisme en toeristische promotie:

- Plattelandstoerisme zorgt voor een economische impuls voor een vitaal platteland.
- Door het bevorderen van het cultuurtoerisme worden nieuwe doelgroepen aangesproken. Verblijfstoeristen met een culturele of cultuurhistorische interesse zijn economisch interessant.
- Een goede toeristische promotie van Wijchen in relatie tot zijn omgeving vergroot de bekendheid onder toeristen en moet zorgen voor bevordering van het bezoek.

De groepen van 50+ers en de gezinnen met kleine kinderen zijn de grootste groepen die een vakantievakantie in Nederland ondernemen dus daar zal de meeste aandacht naar toe moeten gaan. De steeds veeleisender wordende toerist heeft de meeste invloed op de overnachtingsmogelijkheden en de horecavoorzieningen. Deze zullen hun best moeten blijven doen om aan de eisen van de toerist te blijven voldoen. Door het inspelen op trends en ontwikkelingen en het aanbieden van kwalitatief goede en volledige producten kan aan de wens van de toeristen voldaan worden.

Het is belangrijk dat Wijchen goed gepromoot wordt. Dat betekent dat er nauw samengewerkt moet worden op het gebied van toerisme en recreatie met andere partijen. Dat betekent dat gemeenten, lokale ondernemers en andere betrokken partijen zich moeten kunnen vinden in het vastgestelde regiomerk. Het regiomerk kan ingezet worden om het gebied landelijk te promoten. Het regiomerk kan bijvoorbeeld zijn ‘Land van Maas en Waal’ of ‘Rijk van Nijmegen’. De toeristische sector zal samen met de gemeente moeten investeren in het bevorderen van de toeristische promotie. Enerzijds ontwikkelt de gemeente nieuwe producten, anderzijds schept de gemeente ruimte voor de toeristische sector.

De ondernemers hebben de taak die ruimte te gaan benutten en onderling te zorgen voor een versterking van het product. De toeristische ondernemers zullen samen het toeristische aanbod op elkaar moeten afstemmen en arrangementen ontwikkelen. Op die manier kunnen toeristen langer in de gemeente gehouden worden. De gemeente heeft een ondersteunende rol.

De gemeente stelt een aantal acties voor die men in de komende jaren wil gaan uitvoeren, waarvan de volgende relevant zijn in relatie tot onderhavig bestemmingsplan.

Lopende acties:

1. Stimuleren van kleinschalig kamperen (in bestemmingsplan Buitengebied);
5. Stimuleren van agrotourisme;
6. Fietsknooppuntennetwerk;
7. Land van de Heerlijkheden;
8. Ontwikkelen recreatief wandelnetwerk;
9. Ontwikkeling natuurvriendelijke oevers met struipaden;
13. Ontwikkeling evenementenbeleid;
14. Regionaal cultuurpact ter stimulering van cultuurtoerisme;

Voorgestelde acties:

17. Faciliteren van realisatie verblijfsaccommodatie;
27. Naamsbekendheid van het toeristisch merk Wijchen en Land van Maas en Waal versterken.

Voorliggend initiatief leidt tot verbreding van het toeristisch en recreatief product en sluit aan bij de gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

GVVP

Op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan dient parkeren op eigen terrein afgewikkeld te worden. Vanwege de toename van het aantal voorzieningen en de verwachte verkeersstromen, is een cijfermatige onderbouwing noodzakelijk waaruit de parkeerbehoefte blijkt. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen (zie ook paragraaf verkeer en parkeren).

Parkeren dient nooit (ook niet bij eenmalige evenementen) op de parallelweg plaats te vinden. Voor het parkeren tijdens evenementen is daarom een perceel aan de wegzijde expliciet medebestemd.

3.6. Conclusie

Het voorgenomen plan is in lijn met de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het plan is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Aldus is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4. PLANBESCHRIJVING

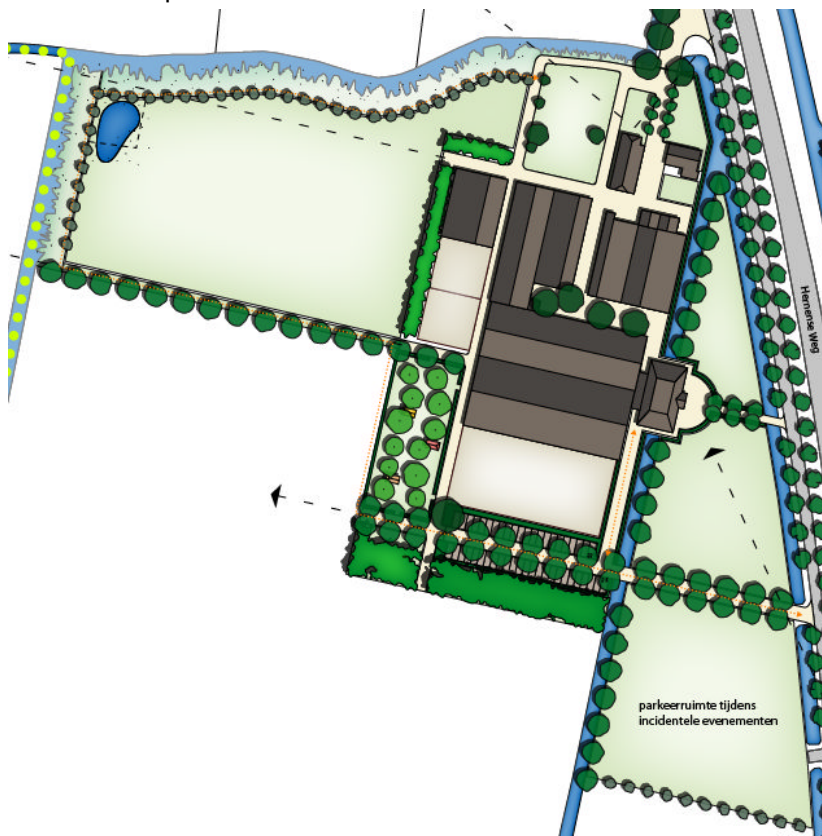
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plan en het plangebied. Allereerst wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling van de Prinsenbankhoeve. Vervolgens wordt ingegaan op het ruimtelijk concept, dat als uitgangspunt is genomen voor het voorgenomen initiatief. Daarna zal worden ingegaan op de aspecten functies en verkeer.

4.1. Gewenste ontwikkeling

In deze paragraaf wordt de gewenste ontwikkeling besproken. Hierbij worden de bedrijfsvisie, het bouwplan en de aanpassingen aan de buitenruimte beschreven. Hierbij wordt tevens verwezen naar het bedrijfsplan, waarin de toekomstige bedrijfsvoering en de motivatie voor de aard en omvang van bebouwing is vastgelegd.

Bedrijfsvisie

De Prinsenbankhoeve wil graag haar bedrijfsactiviteiten uitbreiden tot een volwaardig ruitersportcentrum, met een ondersteunende horecagelegenheid, een Bed & Breakfast onderkomen en een groepsaccommodatie. De groepsaccommodatie en de bestaande trimsalon fungeren als ondergeschikte nevenfunctie bij de manege. De voorgenomen ontwikkelingen zijn weergegeven in onderstaand schetsontwerp.

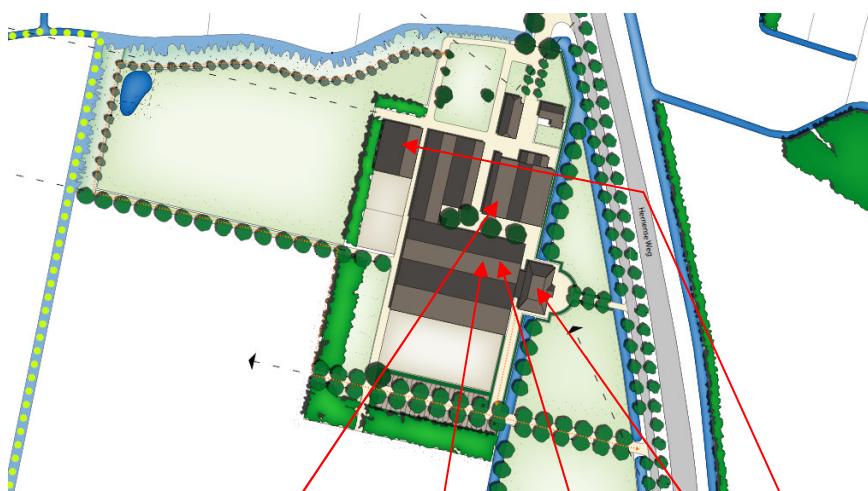


Schetsontwerp landschappelijke inpassing Dierencentrum / Manege Prinsenbankhoeve

Ten grondslag hieraan ligt een modern bedrijfsconcept, gericht op een volwaardig manegebedrijf dat voldoet aan de vraag uit de markt. De initiatiefnemers willen daarbij, naast de lokale vraag naar manegeruimte, inspelen op een in ontwikkeling zijnd recreatienetwerk met routes en pleisterplaatsen voor aangespannen paarden.

Bouwplan

De meest zuidelijke rijhal zal hiervoor naar de weg toe worden verlengd met circa 25 meter tot een lengte van 60 meter (bron:ontwikkelingsvisie³). Naast deze rijhal komt over de gehele lengte een overdekt gedeelte van circa 3 meter breed, bedoeld als overloopstrook. Hier tegenaan komt een nieuwe rijhal van 26x60 meter, met inbegrip van een rij luxe stallen voor wedstrijdpaarden. Het dak loopt aan de zuidzijde naar een lage goot, waardoor de overgang naar de onbebouwde zuidzijde minder hard is.



Bouwplan met dieren centrum, bestaande rijhal, nieuwe rijhal, B&B en veldschuur

Bouwplan met dieren centrum, bestaande rijhal, nieuwe rijhal, B&B en veldschuur

Recht voor het midden van de twee rijhallen komt aan de oostzijde een gebouw voor overnachting (Bed & Breakfast en groepsaccommodatie) en kantinefaciliteiten. Dit gebouw zal ongeveer 25x15 meter groot worden en zal als landhuis worden vormgegeven. De daklijn staat haaks op die van de rijhallen, waardoor de voorkant van het gebouw op de Groenestraat / Hernenseweg georiënteerd is.

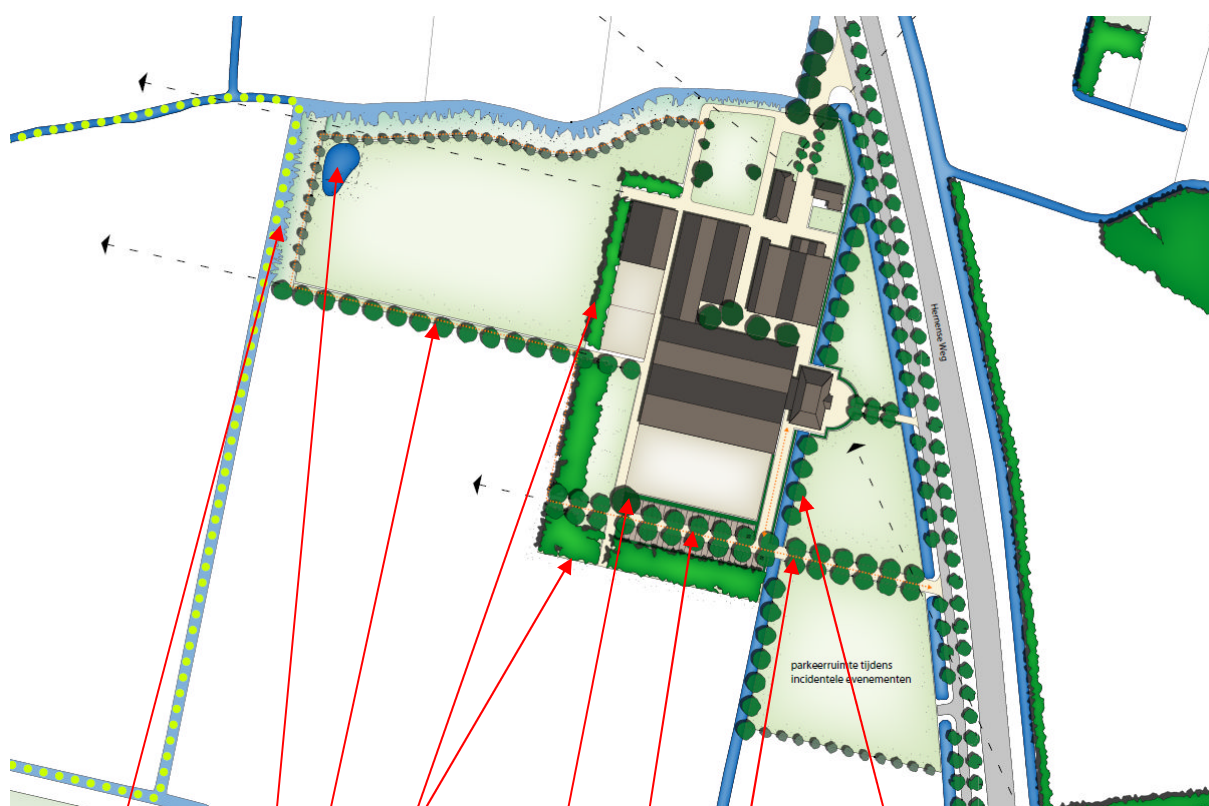
Aan de westelijke achterzijde van de bebouwing wordt een veldschuur geplaatst waarin materiaal- en voederopslag kan plaatsvinden.

³ Visie voor ontwikkelingsmogelijkheden in verband met de uitbreidingsplannen van huisdieren centrum en paardenhouderij met een ruitersportcentrum (RSC)

Daarnaast wordt een stapmolen opgericht als slechtweervoorziening. Naast de stapmolen wordt een opslag gerealiseerd voor voerbalen en mestopslag.

Buitenruimte

Er komt een nieuwe oprijlaan aan de zuidzijde van het complex, zodat de ruimtelijk onduidelijke ontsluiting van de manege aan de noordzijde kan worden opgeheven. Tevens wordt daarmee het manegebedrijf ruimtelijk naar de Hernenseweg gericht; de entree van het waardevolle natuur- en recreatielandschap rond Leur. De oprijlaan, welke uit een klinkerweg zal bestaan, wordt door laanbomen (zomereik) omzoomd.



Buitenruimte: Ecologische oever, poel, laan, afschermend groen, eik, parkeerlaan, entree, transparante bomen

Langs de oprijlaan worden circa 47 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de bestaande eik (waardevolle boom, als zodanig beschermd in het plan) is een soort poort gesitueerd die privé en voor publiek toegankelijk gebied zal scheiden (bezoekers).

Verder wordt een entree gecreëerd voor voetgangers en fietsers die gebruik willen maken van de Bed & Breakfast voorziening. Deze entree wordt omzoomd door laanbomen (zomereik) en haagbeplanting (meidoorn of beuk).

De bestaande watergang aan de oostzijde, direct grenzend aan de bebouwing, wordt uitgebreid (uitgediept) en versterkt met streekeigen heg (meidoorn of beuk) en een transparante bomenrij (zwarte els).

Hierdoor wordt de voorzijde van de bebouwing verzacht.

Ten zuiden van de stallen komt een buiten paddock van 20x60 meter voor het uitstappen van de paarden.

Aan de achterzijde wordt een hoogstamboomgaard met streekeigen fruitsoorten aangelegd. Aan de westzijde wordt een natuurvriendelijke oever met knotwilgen gerealiseerd. De knotwilgen vormen een transparante wand, zodat de openheid van het landschap gehandhaafd blijft.

Aan de westzijde zal een perceel gekoppeld worden aan de ecologische verbindingszone. Deze verbindingszone bevat een verlandingszone met oevers en poel.

De natuurvriendelijke oever vormt zo een onderdeel van de ecologische verbindingszone Heumen-Horssen (zie paragraaf 3.5). De inrichtingsschets houdt rekening met de, in de EVZ Heumen-Horssen, voorkomende, landschapszone stadsrand. Zo wordt bij de landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding gebruik gemaakt van houtwallen/houtsingels, hagen, (hoogstam) boomgaarden, geïsoleerde poel en natuurvriendelijke oevers.

Daarbij wordt het initiatief uitgevoerd, conform het model Das: lijnelementen zoals watergangen, hagen, singels en lanen zijn afgewisseld met agrarische percelen. Op de perceelsgrenzen worden knotwilgen en bomenrijen gesitueerd, zodat 'kamers' in het landschap worden gecreëerd. Langs de bomenrij wordt een wandelpad aangelegd, dat tevens als beheerpad dienst zal doen.

Een uit diverse streekeigen soorten (o.a. meidoorn, veldesdoorn, zomereik, vogelkers, gewone es, zwarte els, Gelderse Roos) bestaande, brede hout/windsingel, zal het zicht onttrekken op diverse schuren vanaf de A326 en het landschap.

4.2. Het ruimtelijke en functioneel concept

Het beleid van met name de stadsregio en de provincie Gelderland is uitdrukkelijk gericht op het samengaan van de bedrijfsontwikkeling met opwaardering van een ruimer gebied. Daarom is extra aandacht geschonken aan de alzijdige expressie van het erf naar het landschap en samenhangen met het omliggende gebied. Hieronder worden achtereenvolgens het landschappelijk, ecologisch en recreatief concept besproken. Als laatste zal ingegaan worden op de paardenfok, die een, ten opzichte van de andere functies, ondergeschikte rol zal spelen.

Landschappelijke concept

De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast, ondermeer door het aanplanten van de lanen langs de 2 nieuwe erftoegangen en de lage hagen langs de parkeerplaatsen. Door de ligging aan de Hernenseweg vormt de Prinsenbankhoeve als het ware de entree tot Leur.

Een goede, stijlvolle inpassing is hierbij gewenst. Met het voorliggende plan zal de uitstraling van de Prinsenbankhoeve sterk verbeteren.

In de nieuwe situatie richt het erf zich met entrees naar de noordelijke en oostelijke zijde. De zuidelijke en westelijke zijde zullen bestaan uit bebouwing. Deze bebouwing zal worden begeleid door een rand van beplanting, om zo een ruimtelijk meer fraaie afronding te realiseren naar het aangrenzende weidelandschap.

Ecologisch concept

Het bouwblok biedt goede kansen voor een landschappelijke inpassing. Gemeente, provincie en waterschap willen de ecologische verbinding Heumen-Horssen ten westen van het studiegebied en de oevers van de A-watgang aan de noordzijde van het plangebied meer natuurlijke vorm geven.

Binnen de gronden die in bezit zijn van de initiatiefnemer, zal een deel van de EVZ Heumen-Horssen worden gerealiseerd. Langs de aan de noordzijde van het plangebied gelegen A-watgang wordt in aanvulling hierop een natuurvriendelijke oever gerealiseerd.

De elementen zullen met zorg worden aangelegd, waardoor zij een meervoudige functie vervullen op het gebied van de bedrijfsvoering (zowel versterking van de entourage als extensief toegankelijk maken voor ruiters), routegebonden recreatie, water- en natuurdoelen en landschapsbouw.

De landschappelijke structuur wordt versterkt door de aanleg van lanen en singels. Hierdoor ontstaat een groen netwerk. Dit milieu vormt een goede overgang van het open agrarisch gebied naar het besloten landgoederenmilieu dat rond Leur wordt voorgestaan.

Recreatief concept

Binnen onderhavig initiatief wordt een aantal recreatieve activiteiten mogelijk gemaakt. De hoofdtak wordt duidelijk gevormd door het ruitersportcentrum, zijnde een regionale recreatievoorziening.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor overnachtingen op basis van Bed & Breakfast en groepsverblijf. Bed & Breakfast en met name de groepsaccommodatie zijn bedoeld voor gebruikers van de manege (volledig verzorgde appartementen voor bijvoorbeeld tijdens evenementen), maar ook voor wandelaars van de wandelroute 'streekpad Nijmegen'⁴ en toeristen.

De initiatiefnemers willen daarnaast deelnemen aan een op te zetten routenetwerk voor tochten met aangespannen combinaties. Deelnemers

⁴ Streekpad Nijmegen: een streekpad rond Nijmegen, dat in beide richtingen met geel-rode tekens is gemarkeerd.

hieraan kunnen tevens gebruik maken van de Bed & Breakfast tijdens de meerdaagse rondreizen.

Het recreatief concept zal geleidelijk kunnen groeien. Met name de manege-activiteiten zijn voor een belangrijk deel lokaal gericht.

De groei van dit bedrijfsdeel zal gelijk op kunnen lopen met de groei van de bevolking in met name Wijchen.

De recreatieve structuur wordt versterkt door aanleg van openbaar toegankelijke paden langs perceelsranden en watergangen. Dit vergroot de gebruiksmogelijkheden voor het bedrijf (ruiterroutes) en het algemeen maatschappelijk nut.

Agrarische activiteit

Aanvullend aan de hiervoor beschreven hoofdfuncties van de paardenhouderij, zal blijvend sprake zijn van een agrarische activiteit gericht op de paardenfok (productiegerichte vorm van paardenhouderij). Met deze agrarische tak bij het bedrijf worden de inkomensrisico's gespreid en is het bedrijf ook verzekerd van een aanvulling van het inkomen, met name in de eerstkomende jaren, waarin de manegetak in een aantal fases vergroot zal worden.

4.3. Verkeer

De locatie wordt in de huidige situatie ontsloten met een ruime oprit op de Groenestraat. De Groenestraat is een parallelweg van de Hernenseweg (provinciale weg N845) en verbindt onder andere de autosnelweg A326 met Wijchen, Leur en Hernen. De verkeersintensiteit op de Groenestraat is beperkt. In de toekomstige situatie zal het verkeer op exact dezelfde wijze worden afgewikkeld als in de bestaande situatie; wel wordt er een tweede erftoegang gecreëerd voor de manegetak. De Prinsenbankhoeve krijgt geen directe aansluiting op de Hernenseweg, maar een toerit naar de woningen en het dierenpension en een toerit naar de manege, beide vanaf de Groenestraat.

Al het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Daartoe wordt aan beide zijden van de zuidelijke entree een strook haaksparkeren aangelegd met een totale omvang van 47 plaatsen.

De verkeersgeneratie is ontleend aan de publicatie 272 van het CROW, Verkeersgeneratie voorzieningen, kengetallen gemotoriseerd verkeer, d.d. december 2008. In de bijlage bij dit plan is de verkeersgeneratie van de huidige en de toekomstige situatie weergegeven.

Gemiddeld zullen ruim 200 verkeersbewegingen per weekdag worden gegenereerd door de nieuwe planopzet. Tijdens evenementen zal dat oplopen tot gemiddeld boven de 500 motorvoertuigen per etmaal. Dit zullen incidentele situaties zijn (minder dan 12 keer per jaar).

Op grond van deze cijfers kan eveneens worden geconcludeerd dat de 47 vaste parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het terrein en de beperkte overloop (maximaal 20) aan de noordzijde met eveneens ruimte voor trailers in voldoende mate voorziet in de parkeerbehoefte.

5. MILIEUFACETTEN

5.1. Bodem

Door CSO Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd aan de Groenestraat 47 te Leur (Verkennend bodemonderzoek, Groenestraat 47 te Leur, rapport 08J092.R01, gedateerd 23 oktober 2008). In het kader van de HANS-regel kan worden gesteld dat de algemene kwaliteit van de grond voldoet aan de AW2000 en daarmee aan de maximale waarden voor de beoogde functies op de planlocatie. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2. Luchtkwaliteit

De wet Milieubeheer is op 15 november 2007 gewijzigd, met de inwerkingtreding van de paragraaf Luchtkwaliteitseisen (ook wel de Wet 'Luchtkwaliteitseisen') en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet 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 ondermeer in een gebiedgerichte 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 het NSL, dat per 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Aan de hand van de bepaalde verkeersbijdrage van het plan (227 mvt/etm, 5% vrachtverkeer, zie paragraaf verkeer), is met behulp van ISL2 de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend.

Hierbij is uitgegaan dat het verkeer zich volledig (100%) in noordelijke dan wel zuidelijke richting afwikkelt ('worst case'). In onderstaande tabel zijn de uitkomsten weergegeven (zie bijlage 2 voor invoer- en uitvoergegevens).

	NO ₂	PM ₁₀
Bijdrage van het plan aan de verslechtering van de luchtkwaliteit	0,15 µg/m ³	0,01 µg/m ³
Procentuele verslechtering t.o.v. de norm	0,4%	< 0,1%

Uit deze tabel blijkt dat de verslechtering van de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is en derhalve het plan voldoet aan de eisen uit artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Uit de meest recente rapportage luchtkwaliteit van de gemeente Wijchen blijkt dat er nabij de locatie geen overschrijdingen van grenswaarden plaatsvinden (Rapport luchtkwaliteit 2006). Verder zijn de effecten van de nabij gelegen A326 (afstand 310 meter) en A50 (afstand 730 meter) bepaald. Dit is gedaan door middel van het programma BLK 2006 versie 1.42 (uitgegeven RWS – TNO). Hieruit blijkt dat er geen overschrijdingen worden geconstateerd. Hiermee is een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

5.3. Geluid

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de Hernenseweg en de A326. Uitgaande van een beperking van de verblijfsduur van gasten tot maximaal 2 weken, wordt de functie formeel niet als geluidsgevoelige functie aangemerkt. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk en de functie wordt niet als geluidgevoelig object aangemerkt. De bestaande bedrijfswoningen op het terrein worden op hun huidige locatie gehandhaafd.

5.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen is de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' van 4 augustus 2004 richtinggevend.

In deze circulaire wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het beleid zoals verwoord in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

De circulaire Rnvgs regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water. De circulaire definieert grenswaarden en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Daarnaast bevat de circulaire een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Bij het besluit is eveneens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) in werking getreden

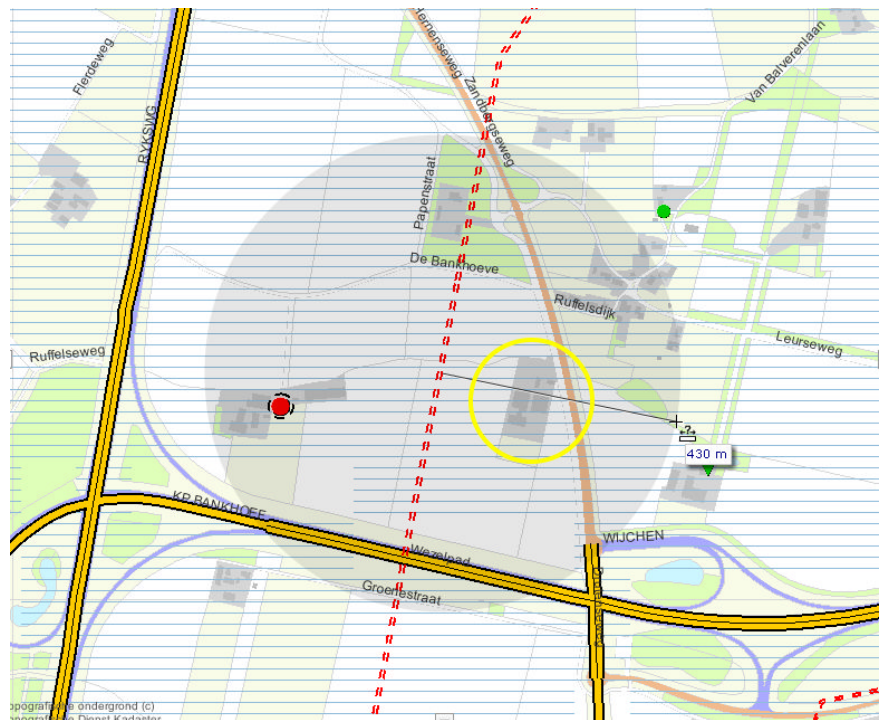
Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe dient het plaatsgebonden risico te worden bepaald en getoetst aan de gestelde normen. Verder moet het groepsrisico worden verantwoord. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

Beoordeling van risico's samenhangend met het transport via hogedruk aardgastransportleidingen, dient te geschieden aan de hand van de circulaire "*Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen*" uit 1984. In deze circulaire staan zoneringcriteria voor nieuwe ruimtelijke plannen in de nabijheid van bestaande aardgastransportleidingen. Voor de zonering rond hogedruk aardgastransportleidingen geldt een minimale afstand tot woonbebouwing en bijzondere objecten. Per 1 januari 2011 zal het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht worden. Met dit besluit wordt aangesloten bij de begrippen die het Bevi hanteert. Concreet betekent dit dat binnen de 10^{-6} /jr contour voor het plaatsgebonden risico geen kwetsbare objecten zijn toegestaan en alleen onder bepaalde voorwaarden beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast dient het groepsrisico te worden berekend en getoetst aan de oriëntatiewaarde en vervolgens te worden verantwoord.

In onderstaande figuur staat een uitsnede van de risicokaart Gelderland weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat er een volgende relevante bronnen zijn met betrekking tot externe veiligheid:

- Aardgastransportleiding;

- Rijkssnelwegen A50 en provinciale snelweg A326.



Uitsnede risicokaart provincie Gelderland

Aardgastransportleidingen

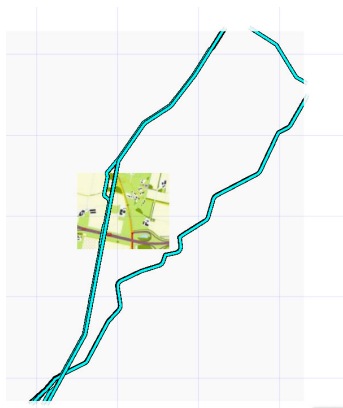
Door MARN is een “Kwantitatieve Risicoanalyse Prinsenbankhoeve Wijchen” uitgevoerd (gedateerd 1 september 2010), waaruit de volgende conclusies kunnen worden getrokken:

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen voor de verschillende leidingen blijkt dat er geen PR 10^{-6} /jr contour buiten de leidingen aanwezig is. Er zijn dus op basis van het plaatsgebonden risico geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

Voor de bepaling van het groepsrisico zijn de in de omgeving liggende leidingen beschouwd. Het betreft hier de volgende leidingen:



Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Ligging tov plangebied
A-505	914.00	66.20	westelijk
A-507	1067.00	66.20	westelijk
A-524	1219.00	66.20	oostelijk
A-533	1219.00	66.20	oostelijk
A-555	1067.00	66.20	noordelijk
A-664	1219.00	79.90	westelijk (in aanleg)
A-674	1219.00	79.90	westelijk (in aanleg)

De leidingen A524, A533 en A555 liggen relatief ver van de nieuwe ontwikkeling vandaan. Leiding A555 ligt daarnaast nog in een gebied met weinig bebouwing waardoor het groepsrisico daar nihil is en blijft. Om de leidingen A524 en A533 wonen al wel relatief veel mensen waardoor het groepsrisiconiveau in de nulsituatie al relatief hoog is. De ontwikkeling op Prinsenbankhoeve voegt daar echter weinig aan toe gezien de afstand tot de leidingen.

De leidingen A505, A507, A664 en A674 liggen dicht bij de planlocatie. Het groepsrisiconiveau is bij leiding A664 en A674 nihil en blijft met de nieuwe ontwikkelingen nihil. Bij leiding A505 en A507 is een toename van het groepsrisiconiveau te zien van respectievelijk $1,37 \times 10^{-3}$ en $9,1 \times 10^{-4}$ (maal de oriëntatiewaarde) naar $3,8 \times 10^{-3}$ en $2,5 \times 10^{-3}$ (x OW). Alle waarden liggen dus ruimschoots onder de oriëntatiewaarde.

Conform artikel 12 van het ontwerp Bevb, dient, naast de toets van het plan aan de oriëntatiewaarde, bij de verantwoordingsplicht ingegaan worden op de volgende aspecten:

- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;
- andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Omdat het groepsrisico onder de 10% van de oriëntatiewaarde blijft, kunnen, conform art. 12.3 van het ontwerp Bevb, de punten a t/m d buiten beschouwing blijven. Wel dient te worden ingegaan op de vluchtmogelijkheden en zelfredzaamheid van personen, die zich bevinden in het plangebied.

In het algemeen kan gesteld worden dat bezoekers van de Prinsenbankhoeve voldoende zelfredzaam zijn (volwassenen, kinderen

met een redelijke mate van zelfstandigheid, danwel onder directe persoonlijke begeleiding). Daarnaast biedt de route Hernenseweg, A326 de mogelijkheid of vanaf de rampplek te vluchten. Wel zal op het terrein zelf, bij de verdere inrichting daarvan, in overleg met de lokale brandweer, aandacht moeten worden besteed aan vluchtroutes en risicocommunicatie, zeker in geval van (incidentele) evenementen.

Voorafgaand aan de vaststelling van het plan stelt het bevoegde gezag het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid advies uit te brengen in verband met het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Rijkssnelweg A50 en provinciale snelweg A326

De afstand van het plangebied tot aan de A326 bedraagt 240 meter. De afstand van het plangebied tot aan de A50 bedraagt 700 meter.

De 10^{-6} /jr contour langs snelwegen in Nederland ligt maximaal op enkelen tientallen meters vanaf de rand van de weg. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

In onderstaande tabel zijn de telgegevens opgenomen voor het transport over de A50 tussen knooppunt Ewijk en knooppunt Bankhoek en voor de A326 (bron: risicoatlas verkeer en waterstaat).

<i>A50 Ewijk-Bankh.</i>	LF1	LF2	LT1	LT2	GF3
jaarintensiteit	3561	10389	85	43	756
Effectafstand (1% leth.) in meters	79	79	95	190	230

<i>A326</i>	LF1	LF2	LT1	LT2	GF2	GF3
jaarintensiteit	1156	1720	33	66	35	511
Effectafstand (1% leth.) in meters	79	79	95	190	230	230

Uit deze tabellen blijkt dat het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over deze rijkswegen buiten het plangebied ligt.

Zowel het plaatsgebonden risico als ook het groepsrisico samenhangend met het transport over de weg leggen geen beperkingen op ten aanzien van realisering van het plan.

Advies regionale brandweer

In een schrijven van de regionale brandweer van 9 december 2010 wordt aangegeven dat zij geen gebruik maakt van haar adviesrecht in dezen, aangezien het hier een relatief kleine ontwikkeling betreft.

5.5. Geur

Rondom de Prinsenbankhoeve liggen verschillende veehouderijen, die vergunningplichtig dan wel meldingplichtig zijn.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Kleinere veehouderijen vallen veelal onder het Besluit Landbouw. Zij zijn niet vergunningplichtig maar moeten bij oprichting of wijziging een melding doen aan het bevoegd gezag.

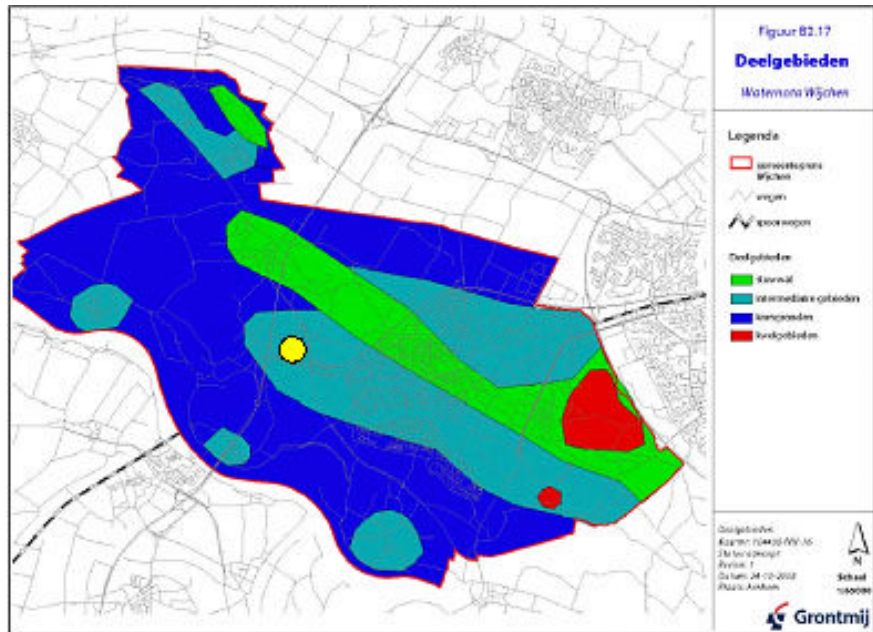
Bij nieuwvestiging van geurgevoelige bestemmingen dient in het kader van goede ruimtelijke ordening en de afweging van belangen rekening gehouden te worden met de geurnormen en afstanden uit de Wgv en het Besluit Landbouw.

De op te richten B&B en groepsaccommodatie dienen beschouwd te worden als geurgevoelig object behorend bij een veehouderij. Conform de Wgv geldt hiervoor een minimale afstand van 50 meter tot andere veehouderijen. Ook het Besluit Landbouw kent een afstand van 50 meter tussen een dergelijke stankgevoelig object en nabijgelegen veehouderijen. Nabijgelegen veehouderijen liggen verder dan 50 meter. Het plan leidt daarmee niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden belangen van omliggende veehouderijen niet geschaad.

De overige te realiseren voorzieningen (horeca, ruitersportaccommodatie) zijn niet geurgevoelig.

De hoofdactiviteit op de planlocatie is een paardenhouderij vallend onder het Besluit Landbouw. Hiervoor geldt een afstand van 100 meter tot cat. I en II objecten en een afstand van 50 meter tot cat. III, IV en V objecten. Aan deze afstanden wordt in de huidige en toekomstige situatie voldaan.

5.6. Waterparagraaf



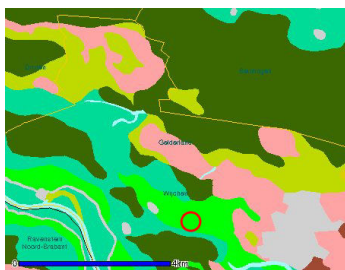
Waternota Wijchen (planlocatie in geel aangegeven)

In deze paragraaf zijn achtereenvolgens het huidige watersysteem, het waterbeleid en de knelpunten en mogelijkheden beschreven, alsmede het overleg tussen gemeente en waterschap.

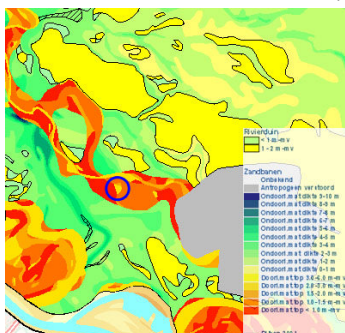
5.7. Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

De Prinsenbankhoeve is gelegen in intermediair gebied, zoals gedefinieerd in de gemeentelijke waternota. De intermediaire gronden omvatten het overgangsgebied tussen rivierduin en komgronden en worden gekenmerkt door het afwisselend voorkomen van kwel en wegzijging. Op deze locatie komt geen kwel voor.



plangebied in rode cirkel (bron: bodemdata.nl)



het plangebied is gelegen in de blauwe cirkel

In het plangebied bestaat de bodem uit kalkloze ooivaaggronden van lichte zavel. De bovengrond heeft over het algemeen een laag humusgehalte. De (historische) grondwaterstand is VI. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen de 40 en 80 cm onder maaiveld ligt en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 80 en 120 cm onder maaiveld. Het plan ligt in een gebied van zogenaamde intermediaire gronden, het overgangsgebied tussen de oeverwallen en de komgronden. Kwel (lokaal) en wegzijging treden afwisselend op. Het aanwezige watersysteem voert bij kwel overtollig water af en bergt bij wegzijging het water.

In de ondergrond komen zandbanen voor. Deze sterk doorlatende zandbanen zijn gevormd door oude rivierlopen. Zij hebben invloed op de grondwaterstroming aangezien deze banen veel meer doorlatend zijn dan de omliggende gebieden.

Ook in het studiegebied ligt het doorlatend materiaal dicht onder het oppervlak. Hier kunnen plaatselijk droogteverschijnselen optreden.

Oppervlaktewater

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan een A-watergang. De overige watergangen in en om het plangebied zijn niet opgenomen in de Waternota van de gemeente Wijchen als A- of B-watergang. De stromingsrichting van het water is overwegend oost-west.

Regen- en afvalwatersysteem

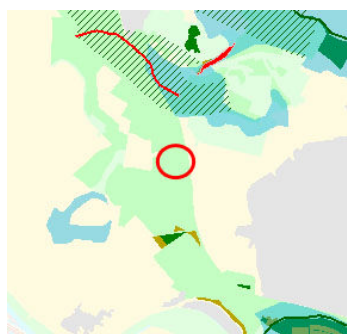
Het deel van het plangebied waar de uitbreiding dient plaats te vinden is momenteel in gebruik als agrarische grond. Hier kan regenwater vrij infiltreren in de bodem. Eventueel overtollig regenwater wordt afgevoerd via de watergangen. De neerslag die op de bebouwing valt wordt eveneens afgevoerd naar oppervlaktewater.

Het perceel is medio 2005 aangesloten op de riolering.

5.8. Beleid waterhuishoudkundige functies

Beleid van rijk en provincie

In het bijzonder relevant zijn de *nota Waterbeheer 21^{ste} eeuw*, de *Vierde nota waterhuishouding*, *Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2008* en de *Stroomgebiedvisie Rivierengebied*. De beleidsplannen zijn gericht op een veilig en bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Oplossingen liggen in de lijn van het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de watertrits "vasthouden - bergen - afvoeren" en bewerkstelligen van gezonde watersystemen. Het plangebied is op de rand van een natte ecologische verbindingszone gelegen. Het water in het gebied heeft geen specifieke functie. De basisfunctie is water voor landbouw en EHS.



Uitsnede functiekaart
waterhuishoudingsplan Gelderland

Beleid van waterschap

Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied 2002-2006 (geldig tot 2010).

Het gebied is gelegen in het bemalingsgebied Bloemers. Dit bemalingsgebied wordt gekenmerkt door een groot percentage stedelijk gebied (Nijmegen, Wijchen en Beuningen). Bij hevige neerslag en hoge rivierstanden is de kans op wateroverlast vrij groot. Gezien de verwachte toename van de neerslag en de verdere verstedelijking acht het waterschap het van belang dat er snel oplossingen worden gevonden voor het probleem. Deze zullen gezocht worden volgens de trits; vasthouden, bergen en afvoeren. Komkleigronden zijn het meest geschikt voor waterberging, vanwege de lage ligging en de slechte ontwatering. Het studiegebied is niet gelegen in een potentieel waterbergingsgebied. Het studiegebied heeft de functie "water voor landbouw".

Gemeentelijk beleid

Voor Wijchen is een gemeentelijke waternota opgesteld. De waternota is in november 2003 vastgesteld door gemeente en waterschap en werd daarmee een formeel toetsingskader voor gemeentelijke plannen.

Speerpunten en basisdoelstellingen voor een meer duurzaam waterbeheer van de gemeente Wijchen zijn:

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

De waternota geeft een globaal beeld van de gewenste situatie in het jaar 2020. De waternota “zoomt” niet in op specifieke locaties. De gemeente zal in overleg met de waterbeheerder een vertaalslag moeten maken van algemene uitgangspunten naar de concrete plansituatie. Deze afstemming vindt plaats in het kader van de watertoets.

5.9. Knelpunten en mogelijkheden

Wateroverlast & volksgezondheid

Het plangebied is vrij droog, gezien de zandbanen in de ondergrond en de bodem van lichte zavel zal het regenwater vrij makkelijk kunnen infiltreren (of geïnfiltreerd worden). De grondwaterstand is laag, er kan waarschijnlijk zonder bijzondere maatregelen gebouwd worden. Vanwege deze omstandigheden kan grondwateroverlast worden uitgesloten en zal de bebouwing geen effect hebben op de grondwaterstanden.

Riolering

De droogweerafvoer zal volledig directe aansluiting op het riool en zal door de plannen toenemen. Hierover zal in het kader van de bouwplannen nadere afstemming plaatsvinden met de gemeente. Dit is voor het bestemmingsplan niet relevant.

Infiltratie

Dakwater van de nieuwbouw en te verhard oppervlakken kan niet worden aangekoppeld op het riool. Uit het oogpunt van duurzaam waterbeheer beziet de gemeente Wijchen de mogelijkheden van afkoppelen op basis van de “beslisboom voor hemelwater” zoals vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg Riolerings Gelderland (BOR-G). De oplossingen worden gezocht op basis van de volgende voorkeursvolgorde:

1. voorkomen van afvoer;
2. infiltreren van hemelwater;

3. vertraagde afvoer naar en berging van hemelwater in oppervlaktewater.

Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 1,3 m-mv, zo is gebleken uit het bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek, Groenestraat 47 te Leur, rapport 08J092.R01, gedateerd 23 oktober 2008). Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt regionaal in westelijke tot noordwestelijke richting. Er is sprake van potentiële infiltratie.

Al het bestaande verharde oppervlak en de bebouwing is reeds niet aangekoppeld. Regenwater infiltreert daarbij in de bodem of stroomt voor een deel af naar de nabijgelegen sloten. Hierin zal niets veranderen.

De nieuw aan te leggen verharding in het kader van het plan betreft de nieuwe toerit met parkeervoorzieningen en een deel achterontsluiting. Deze worden uitgevoerd in niet uitlogende verhardingen en in halfverhardingen. Conform de bestaande situatie zal hemelwater aan de randen van de verhardingen of tussen de halfverhardingen infiltreren.

De uitbreiding van bebouwing luidt als volgt.

• Vergroting rijhal voorzijde (25 x 16 m)	400
• Verbreding rijhal zijkant (45 x 3 m)	135
• Nieuwe rijhal (25 x 60 m)	1.500
• Bed and breakfastgebouw (25 x 15 m)	375
• Veldschuur achterzijde (25 x 20 m)	500
Totaal:	1.910 m ²

Deze worden uitgevoerd in niet uitlogende materialen.

Aan de oostzijde van de Prinsenbankhoeve zal in het kader van het inrichtingsplan voor de landschappelijke inpassing de bestaande droge greppel over een lengte van 180 meter worden verbreedt, waardoor een waterlijn van 2 meter breed ontstaat. Rekening houdend met een waterbergingsschijf van 30 cm betekent dit een toename in de bergingscapaciteit van $180 \times 2 \times 0,3 = 108 \text{ m}^3$. Op basis van de vuistregel van het waterschap (436 m³ per 10.000 m verharding) kan worden geconcludeerd dat volstaan zou kunnen worden met 84 m³. Er wordt aldus ruimschoots voldaan aan de bergingsnormen. De uit te diepen en verbreden greppel zal aan de noordzijde worden voorzien van een overloop, zodat regenwater zo veel als mogelijk in de greppel infiltreert. Daarbij moet worden opgemerkt dat door infiltratie het regenwater met zekerheid grotendeels zal infiltreren op eigen perceel en in de greppel. Oppervlakkige afvoer naar het bestaande stelsel zal daarom zelden of niet plaatsvinden.

Waterkwaliteit

Het dakwater en overig schoonwater kan geïnfiltreerd worden in de bodem. De zandbanen die in het gebied dicht onder de oppervlakte zitten zijn daar geschikt voor.

Mogelijk vervuild (proces)water, zoals spuitwater na het reinigen van stallen, mag niet worden geïnfiltreerd, maar moet, eventueel na behandeling, worden afgevoerd.

Gebruik zal worden gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

Drinkwaterbesparing

Drinkwaterbesparing is gezien de aard van het initiatief niet echt van toepassing. Bij de Bed & Breakfast zouden waterbesparende kranen en douchekoppen gebruikt kunnen worden. Bij eventueel nieuw aan te leggen sanitair zou ook aan drinkwaterbesparing gedacht kunnen worden.

Voor laagwaardig gebruik (bijvoorbeeld het schoonmaken van de stallen) zou oppervlaktewater of grondwater kunnen worden benut.

Ecologische doelstelling

Het waterschap wil ecologische oevers realiseren bij de watergang aan de noordzijde van het plangebied en westelijk daarvan. Onderhavig initiatief speelt hier op in.

5.10. Overleg tussen gemeente en waterschap

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Daarbij is voorliggende waterparagraaf beoordeeld en aangevuld en is getoetst op de wijze waarop de waterbelangen in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het waterschap heeft haar goedkeuring over het plan uitgesproken, met de kanttekening dat de uitvoering in overleg met het waterschap besproken dient te worden. Het betreft dan met name de aanleg van de ecologische oevers en de afstemming met de Keur.

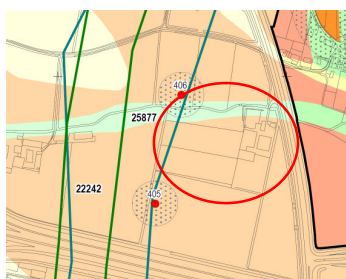
6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Archeologie

De overheid stelt dat bij plannen die archeologische gegevens in de bodem kunnen aantasten zo veel mogelijk rekening gehouden moet worden met bekende en te verwachten archeologische waarden. In het verdrag van Malta is bepaald dat de waarden in de bodem bewaard dienen te blijven. Bij ruimtelijke planvorming waarmee het archeologisch bodemarchief gemoeid is, dient de initiatiefnemer dan ook in een vroeg stadium een archeologisch (voor)onderzoek uit te voeren.



Uitsnede Indicatieve Kaart
Archeologische Waarden



Uitsnede Archeologische
beleidsadvieskaart

Op de Archeologische Monumenten Kaart Gelderland (AMK) zijn alle bekende archeologische vindplaatsen en monumenten opgenomen. Uit de kaart blijkt dat in en nabij het plangebied geen archeologisch waardevolle locaties bekend zijn.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek heeft een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. De afgebeelde indicatieve waarden geven aan of de kans op het aantreffen van archeologisch belangrijke bodemvondsten respectievelijk laag, gemiddeld of hoog is. De indicatieve waarden hebben betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond. Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, daarom is een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk.

Uit de gemeentelijke Archeologische beleidsadvieskaart valt op te maken dat de huidige bebouwing is gelegen op een smalle zone die wordt getypeerd als "Restgeul". Binnen deze zone wordt archeologisch toezicht tijdens de planuitvoering geadviseerd. In de zuidelijk daarvan gelegen zone "Meandergordels van het Wijchense Maasje" is de verwachtingswaarde echter hoger. Geadviseerd wordt daarom om vroegtijdig archeologisch onderzoek te doen, alvorens mogelijk verstorende ingrepen plaats kunnen vinden.

Door Synthegra bv is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Groenestraat 47 te Leur. *"In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd"* (bron: Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Groenestraat 47 te Leur gemeente Wijchen, Synthegra Rapport S083275, gedateerd 23 oktober 2008).

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Wijchen), die vervolgens een selectiebesluit heeft genomen. Het plangebied kan worden vrijgegeven; archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

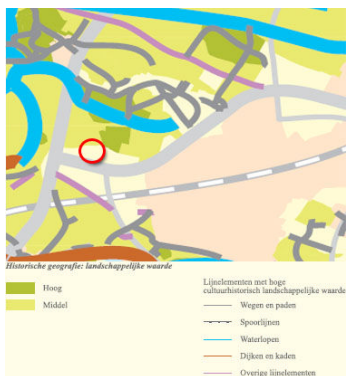
Synthegra bv heeft geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden. De aanwezigheid van archeologisch sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. *“Synthegra wil de opdrachtgever er daarom op wijzen, dat mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Wijchen”.*

Voor een deel van de gronden binnen het plangebied, die uitsluitend of nagenoeg uitsluitend een agrarische functie hebben, is geen archeologisch onderzoek verricht. De mogelijk aanwezige archeologische waarden worden door middel van een dubbelbestemming beschermd.

Historische geografie/cultuurhistorie

De historische geografie speelt een belangrijke rol in de kernkwaliteiten van de waardevolle landschappen. De provincie bevordert een hoge ontwerp kwaliteit die belangrijke historische elementen integreert in de planvorming. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een historisch geografisch vlak van hoge of middelhoge waarde. Wel is het aangewezen als waardevol landschap in de structuurvisie. De provincie heeft de kernkwaliteiten van het gebied vastgelegd in de uitwerking van structuurvisie “Uitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities”.



Uitsnede kaart historische geografie

7. FLORA EN FAUNA

In ruimtelijke plannen dient ook rekening te worden gehouden met beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000 gebied (op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn). Gelet op de aard van het initiatief, dient met name bepaald te worden of zich in de directe nabijheid van de her- in te richten camping natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Het plangebied grenst aan de ecologische verbingszone Heumen-Horssen.

Vogel- en habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden: Natura 2000. Hiervoor zijn ondermeer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen in een aangewezen Vogelrichtlijngebied dan wel aangemeld Habitatrichtlijngebied.

Flora en Fauna onderzoek

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet echter ook buiten de beschermde gebieden een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002, aanvulling 2005).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod op verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk.

Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Door CSO Adviesbureau is een quickscan Natuurwetgeving uitgevoerd voor het plangebied. Het doel van de quickscan is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortbescherming van de Flora- en faunawet (2005) en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet (1998). Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen.

Wat betreft de fauna, kan geconcludeerd worden dat in het terrein mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat hierbij om algemeen voorkomende soorten (tabel 1) soorten. Voor de tabel 1 soorten geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijke ontwikkeling wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

Uit literatuuronderzoek is gebleken dat in de omgeving ook zwaarder beschermde soorten (tabel 2+3 soorten) voorkomen (bron: quickscan Natuurwetgeving CSO adviesbureau). Het betreft de volgende soorten:

- 1) Grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter
- 2) Vleermuizen: Gewone baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis

Ad.1 Grondgebonden zoogdieren:

Voor de Das en de Steenmarter heeft het plangebied mogelijk een waarde als foerageergebied. Het is theoretisch mogelijk dat de Steenmarter één van de opstallen gebruikt als verblijfsplaats, wat echter veelal opgemerkt wordt door de bewoners. Voor zover bekend worden de huidige opstallen niet als verblijfsplaats gebruikt door de Steenmarter. Daarbij behouden de opstallen hun functie en een eventuele verblijfsplaats zal daarmee niet worden verstoord. Doordat aangrenzend en in de directe omgeving soortgelijke terreinen gesitueerd zijn kunnen deze soorten voor foerageren en migreren makkelijk uitwijken. Realisatie van het landschapsplan zal hier zelfs positief aan bijdragen. Er worden geen negatieve effecten verwacht van de plannen op eventuele aanwezigheid van deze soorten in de directe omgeving (bron: quickscan Natuurwetgeving CSO adviesbureau). Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde grondgebonden zoogdieren wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ad 2 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als verblijfsfunctie, vliegroute en foerageergebied. Aangezien de aanwezige lijnvormige elementen grotendeels hun functie behouden en omdat er in de directe omgeving voldoende alternatieven zijn worden er geen negatieve effecten verwacht. Realisatie van het landschapsplan zal hier zelfs positief aan bijdragen. Er vindt geen sloop plaats van de aanwezige stallen, waarmee een eventuele verblijfsfunctie niet in het geding is. Er wordt geen nader onderzoek aanbevolen naar het voorkomen van vleermuizen (bron: quickscan Natuurwetgeving CSO adviesbureau). Wel dienen eventueel te verwijderen bomen gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van eventuele verblijfsplaatsen (tijdens veldbezoek zijn er geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfsplaatsen in de betreffende bomen).

Vogels

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen vogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). De te verwijderen bomen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is gelegen aan de rand van een ecologische verbindingszone. De provincie heeft in haar structuurvisie ecologische verbindingszones (EVZ's) aangewezen. De EVZ tussen de Overasseltse en Hatertse Vennen en het rivierduin te westen van Wijchen loopt gedeeltelijk langs het studiegebied.

De gemeente Wijchen heeft het initiatief genomen om tot invulling van de ecologische verbinding Heumen-Horssen te komen. De gemeente Wijchen heeft daartoe een visie opgesteld.

De invulling van de EVZ is gebaseerd op de ecologische modellen "Das" en "Kamsalamander". De totale lengte bedraagt zo'n 35 kilometer.

In het bestemmingsplan buitengebied is deze EVZ ook opgenomen. De regelgeving die hier uit voortvloeit is behandeld in paragraaf 3.5.

Het voorgenomen initiatief geeft deels een invulling aan de ecologische verbindingszone Heumen-Horssen. De invulling hiervan is beschreven in paragraaf 4.2.

8. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De kosten van onderhavig bestemmingsplan zijn voor de initiatiefnemer. Alle kosten voor aanleg, wijziging en herstel van de openbare voorzieningen als gevolg van het bouwplan, zullen op het bouwplan worden verhaald. De globale exploitatie is door de gemeente akkoord bevonden. Ter bekrachtiging hiervan is door de gemeente met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst gesloten. Derhalve zijn er geen kosten aan de realisatie van de plannen verbonden voor de gemeente Wijchen.

10. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

10.1. Vooroverleg

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. De uitgangspunten voor de waterparagraaf zijn beoordeeld en aangevuld en er is getoetst op de wijze waarop de waterbelangen in het bestemmingsplan zijn vastgelegd. Het waterschap heeft haar goedkeuring over het plan uitgesproken, met de kanttekening dat de uitvoering in overleg met het waterschap besproken dient te worden. Het betreft dan met name de aanleg van de ecologische oevers en de afstemming met de Keur.

Met de provincie Gelderland is in het verleden het principe van de functieverandering en herbestemming ambtelijk voorbesproken. Door de provincie is het plan positief beoordeeld aan de hand van de planologische quickscan die voorafgaand aan het bestemmingsplan is vervaardigd.

10.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zullen in de besluitvorming worden betrokken.

11. RETROSPECTIEVE TOETS

Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. In deze toets wordt aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie gelegaliseerd wordt.

De functie van de huidige manegetak is in afwijking van het vigerende plan. De bebouwing is nagenoeg geheel gesitueerd binnen het vigerende bouwblok. Daarnaast voorziet dit plan met name in een uitbreiding van bebouwing en functies die eveneens niet mogelijk zijn op basis van de vigerende regeling. Het huidige dierenpension met daaraan gerelateerde detailhandel en trimsalon blijven in hun aard en omvang onveranderd en worden opnieuw bestemd.

12. JURIDISCHE TOELICHTING

12.1. Inleiding

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in ontwerp ter inzage worden gelegd moeten voldoen aan de eisen uit deze nieuwe wet.

De nieuwe wet heeft vooral gevolgen voor de procedure van het bestemmingsplan. Belangrijkste wijziging hierbij is het vervallen van de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten. Dit betekent dat ná de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad direct de beroepsprocedure bij de Raad van State volgt.

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in werking getreden. Deze wet zorgt ervoor dat voor activiteiten voortaan maar één vergunning benodigd is, de omgevingsvergunning. De inhoud van het bestemmingsplan is door de invoering van deze twee wetten niet wezenlijk veranderd. Wel is de naamgeving van een aantal bepalingen veranderd, want voor het doorlopen van een (voormalige) vrijstellingsprocedure of aanlegvergunningsprocedure, wordt voortaan een omgevingsvergunning verleend. Daarnaast zijn er standaardregels voor bijvoorbeeld overgangsrecht gaan gelden en zijn een aantal algemene bepalingen verdwenen, doordat deze nu in de wet zelf geregeld worden (bijvoorbeeld de gebruiksbepaling).

Vanaf 1 januari 2010 zijn voor de vormgeving, digitale uitwisselbaarheid en beschikbaarstelling van bestemmingsplannen ook nieuwe wettelijke standaarden gaan gelden. Dit plan is opgesteld conform de standaarden IMRO2008, SVBP2008 en STRI2008.

Deze standaardiseringregels hebben nadrukkelijk geen betrekking op de inhoud van de bestemmingsplannen maar alleen op de uiterlijke verschijningsvorm in zowel digitale als analoge vorm. Hierbij kan gedacht worden aan standaardregels voor benamingen, kleuren en verschijningsvorm van bestemmingen of aanduidingen, de opbouw van de planregels en legenda, regels m.b.t. de digitale en analoge verbeelding, etc. In dit bestemmingsplan zijn deze nieuwe regels (zoveel als technisch haalbaar) eveneens doorgevoerd.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (verbeelding), planregels en een toelichting. De plankaart en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan.

De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de plankaart te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk. In dit geval betreft het de anti-dubbeltelbepaling en de algemene gebruiksbepaling;
- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overgangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

12.2. Planopzet

Inleidende regels

In de regels is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de plankaart (verbeelding) vormen de regels het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst.

Op de plankaart (verbeelding) zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de regels is aangegeven welke functies op de betreffende gronden zijn toegestaan.

De opzet van de regels en plankaart (verbeelding) voldoen aan het SVBP2008.

Bestemmingsregels

Algemeen

De planregels zien, zoals volgt uit de plankaart (verbeelding), op een manege met dierenpension in het buitengebied van de gemeente Wijchen. De bestemmingsregeling sluit aan bij het nog in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied.

De planregels bij de bestemmingen hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover van toepassing, de volgende leden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor slopen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte toelichting en beschrijving van de verschillende bestemmingen in dit bestemmingsplan per hoofdgroep.

Enkelbestemmingen

Agrarisch met Waarden – 2

Deze bestemming sluit aan bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied. De ecologische verbindingzone, waarvan onderhavig plangebied onderdeel uitmaakt, is in het bestemmingsplan buitengebied bestemd als Agrarisch Met Waarden – 2. Dit ter onderscheid van de overige bestemmingen Agrarisch Met Waarden die in het bestemmingsplan buitengebied voorkomen. Binnen deze bestemming wordt gestreefd naar behoud, herstel en ontwikkeling van ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De aanwezige waarden worden beschermd door middel van een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van een werk of voor het verrichten van werkzaamheden.

Binnen de bestemming is de uitoefening van het agrarisch bedrijf toegestaan. In dit verband is de term paardenhouderij nader gedefinieerd, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen productiegericht en gebruikgericht. Productiegericht betreft de agrarische activiteit (fokken, africhten e.d.) en gebruikgericht het sportbedrijf (manege, pension etc.). De beide bedrijfstypen zijn toegestaan, met dien verstande dat de beoogde paardenhouderij

uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgericte paardenhouderij”. Hier zijn tevens de volgende activiteiten toegestaan:

- een dierenpension (ter plaatse van de betreffende aanduiding);
- bed & breakfast (beperkt);
- groepsaccommodatie (als nevenactiviteit);
- een trimsalon (als een aan huis gebonden beroep dan wel als een nevenactiviteit);
- ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel.

Aan de genoemde functie zijn voorwaarden verbonden.

Ten behoeve van het parkeren is een tweetal gebieden aangeduid, waarbij het parkeren aan de Hernenseweg (parkeren 2) uitsluitend is toegestaan ten behoeve van evenementen in het kader van de functie gebruiksgericte paardenhouderij. Voor dit parkeren mogen geen specifieke permanente voorzieningen, in de vorm van verlichting en verhardingen e.d. worden gerealiseerd.

Voorts is de gehele bestemming Agrarisch met waarden – 2 tevens bestemd voor:

- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- het uitlaten van honden;
- doeleinden van openbaar nut;
- de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonnenergie alsmede warmte-koude opslag;
- tuin- en erfbeplanting en tuinen, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages.

In de bouwregels is het bouwen geregeld, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het in de verbeelding aangeduide bouwvlak. Dit houdt onder meer in dat alle gebouwen dienen te worden gesitueerd binnen het bouwvlak, met als enige afwijkmogelijkheden, het oprichten van een schuilstal en/of teeltondersteunende voorzieningen hierbuiten.

De bestaande bedrijfswoningen mogen worden gehandhaafd en onder voorwaarden worden herbouwd.

Van de bouwregels kan voorts worden afgeweken van/voor:

- de voorgeschreven inhoud van de bedrijfswoning;
- de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour;
- het oprichten van kleine windturbines;
- in beperkte vorm van de voorgeschreven maatvoering.

Strijdig gebruik is uitgesloten met als afwijking hierop dat het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg onder nader aangegeven voorwaarden kan worden toegestaan.

Voor de gronden buiten het bouwvlak is een omgevingsvergunningsplicht opgenomen voor het uitvoeren van een werk of voor het verrichten van werkzaamheden.

De regeling bevat uitzonderingen hierop, alsmede een toetsingskader.

Op grond van een wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en wethouders kan het plan worden gewijzigd naar de woonbestemming.

Groen – Afschermend groen

In het Zuiden van het plangebied is een strook grond bestemd voor Groen – Afschermend groen. Deze bestemming heeft tot doel om de gebouwen die binnen het bouwvlak opgericht mogen worden, vanuit de richting van de snelweg te onttrekken aan het zicht.

Water

De waterloop in het Noorden van het plangebied is specifiek bestemd als water. Naast waterhuishoudkundige doeleinden, zoals afvoer en berging, is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat de gronden binnen deze bestemming tevens bestemd zijn voor natuurvriendelijke oevers.

Dubbelbestemmingen

Leiding – Gas,

De dubbelbestemming leiding - gas voorziet in de bescherming van de op de verbeelding aangeduide gastransportleiding. Het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan, tenzij een omgevingsvergunning wordt verleend. Ook het aspect veiligheid van de omgeving wordt meegenomen bij de afweging of een omgevingsvergunning zal worden verleend. Daarnaast is voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig.

Waarde – Archeologie (1 en 2)

De gronden met de dubbelbestemming Waarde Archeologie (1 of 2) zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het betreft de gronden binnen het plangebied die niet zijn onderzocht en derhalve archeologisch niet zijn vrijgegeven.

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden betreft het AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden en voor Waarde -

Archeologie 2 aangewezen gronden om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

Afhankelijk van de toegekende bestemming zijn regels gegeven voor de omvang van de bij recht op te richten bouwwerken en het noodzakelijk verrichten van archeologisch onderzoek.

Dit geldt evenwel niet voor bodemingrepen in het kader van normaal agrarisch gebruik.

In de regels is de mogelijkheid opgenomen op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde: de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen of af te waarderen.

Waarde - Waardevolle Bomen

Binnen het plangebied bevindt zich een waardevolle eik die op grond van het gemeentelijke beleid bescherming geniet. De gronden, waar de boom zich bevindt, hebben een dubbelbestemming en zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waardevolle boom. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor de boom, is een omgevingsvergunning nodig.

Algemene regels

De algemene regels omvatten een aantal algemene en aanvullende regels die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied. Vanwege het algemene karakter van deze planregels zijn deze opgenomen in dit algemene hoofdstuk.

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels

Deze regeling maakt het mogelijk om, door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie mogelijk te maken. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling sluit het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor seksinrichtingen uit

Overgangs- en slotregels

Tenslotte zijn in het laatste hoofdstuk van de planregels de overgangs- en slotregels opgenomen. Ook deze regels hebben een algemeen karakter en zijn op het gehele plangebied van toepassing.

Overgangsrecht

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat in overeenstemming is met het vorige bestemmingsplan maar strijdig is met voorliggend plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing en gebruik gezien naar het moment waarop het plan in werking treedt.

Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

BIJLAGEN

1. Verkeersonderzoek
2. In- en uitvoergegevens luchtkwaliteitsonderzoek