

1.	INLEIDING	3
1.1.	Initiatief	3
1.2.	Aanleiding herziening	3
1.3.	Opzet toelichting.....	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Omgeving	5
2.2.	Plangebied	5
3.	BELEID	6
3.1.	Internationaal niveau	6
3.2.	Rijksniveau	6
3.3.	Provinciaal beleid	6
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	10
4.	PLANBESCHRIJVING	12
4.1.	Stedenbouwkundige structuur.....	12
4.2.	Landschappelijke inpassing	14
4.3.	Functies	15
4.4.	Verkeer	16
4.5.	Milieukundige winst	16
5.	MILIEUFACETTEN	17
5.1.	Bodem	17
5.2.	Luchtkwaliteit	17
5.3.	Geluid	18
5.4.	Externe veiligheid	19
5.5.	Geur.....	20
6.	WATERHUISHOUDING	21
6.1.	Huidig watersysteem	21
6.2.	Waterbeleid gemeente	21
6.3.	Beheer waterschap en gemeente	22
6.4.	Knelpunten en mogelijkheden	22
6.5.	Overleg met waterbeheerder	24
7.	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
7.1.	Archeologie	25
7.2.	Cultuurhistorie	25

8.	FLORA EN FAUNA.....	27
8.1.	Flora en faunawet.....	27
8.2.	Toetsing aan de EHS	27
9.	FINANCIEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID	28
10.	JURIDISCHE PLANOPZET	29
10.1.	Inleiding.....	29
10.2.	Bestemmingsregels	29
10.3.	Algemene regels	30
10.4.	Overgangsregels en slotregel.....	30
11.	INSPRAAK EN OVERLEG	32
11.1.	Planontwikkelingsfase	32
11.2.	Vooroverleg	32
11.3.	Ter inzage legging	33
11.4.	Vaststelling	33

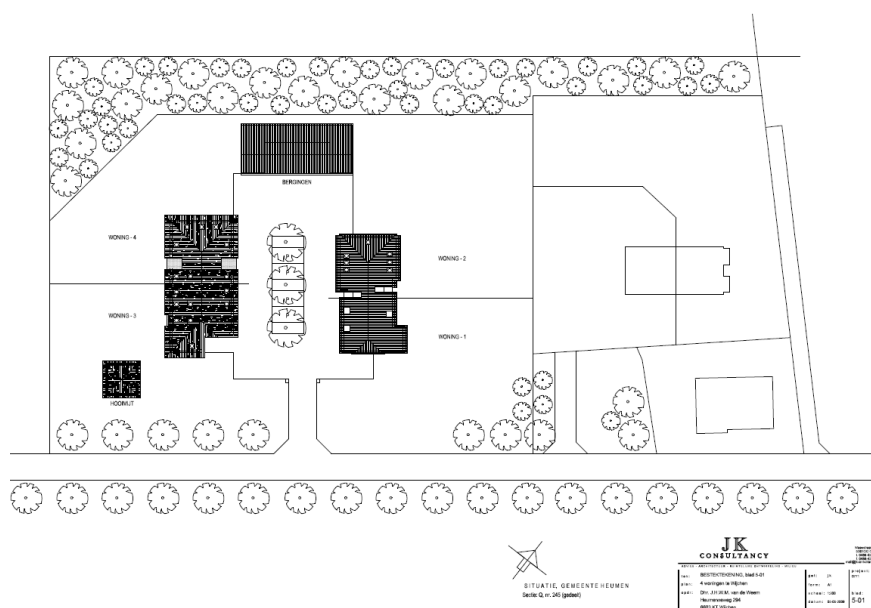
Bijlagen:

- Rapport Toetsing natuurwaarden en EHS in relatie met het plangebied aan de Heumenseweg te Alverna (gemeente Wijchen), EAC.
- Inrichtingsplan buitenruimte

1. INLEIDING

1.1. Initiatief

Voorliggend bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de beëindiging en sanering van het agrarisch bedrijf aan de Heumenseweg 294 te Wijchen. Om deze sanering ook sociaal en financieel mogelijk te maken, wordt de bouw van een aantal in het landschap passende woningen voorgestaan. Overtollige bebouwing wordt daarbij gesloopt en de buitenruimte wordt heringericht.



1.2. Aanleiding herziening

Voor de beëindiging van het agrarische bedrijf en de realisatie van een woningsplitsing en 4 woningen in het buitengebied van de gemeente Wijchen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze herontwikkeling past niet binnen de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente is van oordeel dat deze ontwikkeling bijdraagt aan het gemeentelijk beleid en het beleid van hogere overheden voor dit ecologisch en landschappelijk waardevolle gebied.

Het initiatief is getoetst aan wet- en regelgeving en op basis daarvan acht de gemeente een planherziening mogelijk. Het plan is tevens met de provincie besproken en akkoord bevonden. Voorliggende toelichting bevat een planologische en ruimtelijke motivatie en toetsing van het initiatief. Met dit bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming opgeheven, in ruil voor een woonbestemming voor een 6-tal woningen met bijgebouwen en buiteninrichting.

In totaal wordt er 1350 m2 aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en ca 650 m2 aan bebouwing terug gebouwd (reductie van bebouwing van 50%) in de vorm van 2 woongebouwen met 2 wooneenheden, 1 centraal bijgebouw en een hooimijt.

Naast de functieverandering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt tegelijk meegenomen de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in 2 burgerwooneenheden.

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, waaronder geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geur, bodem en milieuzonering bedrijven;
6. waterhuishouding (waterparagraaf);
7. archeologie en cultuurhistorie;
8. flora en fauna;
9. financieel economische haalbaarheid;
10. juridische toelichting;
11. inspraak en overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Omgeving

Het onderhavig perceel bevindt zich in de gemeente Wijchen, ten oosten van de kern Alverna. De gemeente ligt op de overgang van het verstedelijkt gebied rondom Nijmegen naar het meer landelijke gebied van Maas en Waal. Wijchen maakt landschappelijk gezien deel uit van het rivierengebied.

In de ruimtelijke karakteristiek van de regio nemen rivierduinen, met aanzienlijke hoogteverschillen een belangrijke plaats in. De opvallend beboste heuvelruggen noordoostelijk van de planlocatie steken duidelijk boven het zuidwestelijk gelegen vlakke kleigebied uit (10-20 m.+NAP). De rivierduinen maken onderdeel uit van het geomorfologisch waardevolle rivierduincomplex van Wijchen. Deze rivierduinen zijn ontstaan doordat de Maas zich gedurende de laatste ijstijd verlegde. Hierdoor kwam het door de Maas meegevoerde zand droog te liggen en werd het opgewaaid tot rivier- en stuifduin. De rivierduinen bestaan hoofdzakelijk uit kalkloze zandgronden en zijn grotendeels bebost, afgewisseld met graslanden, vennen, heiderestanten en houtwallen (Bron: Bestemmingsplan buitengebied gemeente Wijchen, 1998). Op deze zandgronden heeft de mens van oudsher het potstalsysteem uitgeoefend. De wegen verlopen er grillig en de boerderijen liggen verspreid langs de wegen.

Aan de overzijde van de weg (zuidelijk van het plangebied) is voor een vergelijkbaar woningbouwproject als in onderhavig plan op 1 november 2007 het bestemmingsplan "Landgoed Hoogendonk" vastgesteld. Op basis daarvan kan op een tweetal locaties woningbouw plaatsvinden in een overigens groene omgeving.

2.2. Plangebied

Het plangebied waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft, bestaat uit de gronden die in het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Wijchen als agrarisch bouwkwavel zijn bestemd. Binnen de plangrenzen zal het overgrote deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Het hoofdgebouw – de agrarische bedrijfswoning – zal behouden blijven en worden verbouwd tot gesplitste woning.

3. BELEID

3.1. Internationaal niveau

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 ecologische aspecten van deze toelichting is hier nader op ingegaan. Overige internationale richtlijnen en afspraken, zoals op gebied van duurzaam waterbeheer en bescherming van archeologie, komen in voorliggende planontwikkeling aan de orde in het kader van de integrale planologische toets en afweging.

3.2. Rijksniveau

Uiteraard is voor de functieverandering van agrarische bedrijfsgebouwen naar de voorgenomen vorm van wonen en voor de sloop en herbouw geen specifiek beleid geformuleerd op rijksniveau. Wel voegt het plan zich naar meer algemene beleidsuitgangspunten op het gebied van bijvoorbeeld terugdringen van de milieubelasting, versterken van natuur en landschap, behoud van cultuurhistorische waarden en behoud van een vitaal platteland. De op rijksniveau vastgelegde watertoets is onderdeel van dit plan. Daarmee samenhangend beleid, onderzoek en maatregelen zijn in een aparte waterparagraaf beschreven.

Nota Ruimte

In relatie tot voorliggend initiatief, bevat de nota Ruimte de volgende hoofddoelstellingen: een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (versterken natuur, landschap en culturele waarden). In de inleiding van hoofdstuk 3 is in de paragraaf "Ruimte voor hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied" de volgende beleidslijn geformuleerd: Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

3.3. Provinciaal beleid

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 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.

In het kader van de uitwerking van de structuurvisie heeft de provincie hoofdlijnen voor nieuw beleid geformuleerd. Daarin is o.a. de volgende beleidslijn opgenomen, die in de structuurvisie nader doorvertaald is. De mogelijkheden om op basis van het voortbrengend vermogen van grond (landbouw) het landelijk gebied in sociaaleconomische zin een eigen signatuur en de ruimtelijke structuurkenmerken te laten dragen, nemen af. Er is behoefte aan nieuwe dragers in economische zin ten behoeve van de leefbaarheid van het landelijk gebied. Daarbij wil de provincie - sterker dan in de eerdere streekplannen - een impuls geven aan de vitaliteit van het landelijk gebied met niet-agrarische werkfuncties, recreatie en wonen.

De sociaal-culturele relaties tussen “stad” en “land” zijn al jaren geïntensiveerd. Ruimtelijk vraagt dat om een andere verdeling van functies in stad en land die de ruimtelijke kwaliteit van de stad en het platteland kan bevorderen. Stad en land worden niet meer als tegenhangers opgevat, maar vormen samen één speelveld. Het zoeken van de balans in de mate van bundeling en de bijdrage van nieuwe functies aan de vitaliteit van het landelijk gebied is aan de orde in de structuurvisie.

Het dynamisch landelijk gebied staat in het teken van “vitaal platteland”. Hierbij dient een goede balans te worden gevonden voor verbrede plattelandsontwikkeling met nieuwe economische dragers in kleinere kernen en in het landelijk gebied. Uitwerking is gewenst van allocaties voor functies als waterberging, ecologische verbindingen en nieuwe natuur maar ook uitbreiding van wonen en werken, ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie en “behoud door ontwikkeling” e.d.

Daarnaast is er een aanzienlijke behoefte aan ‘dorps’ en aan ‘landelijk wonen’. De opgave is om dit te accommoderen zonder een aanzienlijke aanslag op het buitengebied. Transformaties en inbreidingen in bestaand bebouwd gebied van dorpen kan hier in beperkte mate aan bijdragen. Het omvangrijke aantal vrijgekomen en vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen kan een belangrijke rol vervullen in het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen.

De structuurvisie bevat een vrij uitgebreide beleidslijn voor functieveranderingen in het landelijk gebied, ook specifiek gericht naar omvorming van agrarische bedrijven naar wonen. Hierna is het initiatief aan de beleidslijn getoetst.

2.3.3. Algemene voorwaarden

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.

Het te beëindigen bedrijf is legaal (bestemd en vergund);

- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.

Het bouwvlak, i.c. de ruimte voor de daadwerkelijke bouw van woningen en bijgebouwen, wordt aanzienlijk verkleind door het leggen van bouwvlakken binnen de bestemming en de omzetting naar een groenbestemming;

- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.

Het initiatief is getoetst aan milieuvergunningen en meldingen in het kader van AmvB's. Tevens heeft een toets plaatsgevonden aan het vigerende bestemmingsplan. Hieruit is gebleken dat agrarische bedrijven in de omgeving niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en mogelijke reële ontwikkeling;

- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel (zie §1.4.2.2) van toepassing.

Door het initiatief ontstaat een gewijzigd verkeerspatroon, waarvan het effect ten opzichte van de bestaande stromen als nihil wordt aangemerkt. In de bestaande situatie zijn er geen capaciteitsproblemen op de omliggende wegen. De afname van vrachtverkeer en tractorbewegingen kan zelfs als positief worden aangemerkt. Er wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.

Voor het plangebied is een concreet bouwplan uitgewerkt dat akkoord is bevonden door Welstand. Daarbij is met name getoetst op de aansluiting bij het bestaande bebouwingsbeeld van omliggende bebouwing en het te handhaven hoofdgebouw (woning) binnen het plangebied. Inmiddels heeft welstand het in dit bestemmingsplan opgenomen bouwplan positief beoordeeld;

- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

De bedrijfswoning met bijgebouw blijft behouden; de overige bedrijfsgebouwen zijn niet karakteristiek en worden gesloopt;

Voor glastuinbouwbedrijven gelden aanvullende eisen die in onderhavige situatie niet van toepassing zijn.

2.3.4. Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied.

Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan.

Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte. Overigens geldt dit beleid niet alleen voor hergebruik, maar ook voor vervangende nieuwbouw.

Het initiatief voldoet aan deze eis, waarbij vier woningen in twee nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd.

Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswooning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

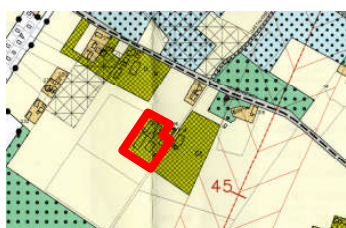
Aangezien hergebruik van bestaande gebouwen – behoudens de bestaande woning - niet mogelijk is en daarvoor ook niet geschikt te maken zullen zijn, is voor de beleidsmogelijkheid van nieuwbouw gekozen, waarbij het oppervlak van de nieuwbouw kleiner is dan 50% van de bestaande bedrijfsbebouwing. Wel is in overleg met de gemeente, welstand en provincie bepaald dat het nu voorliggende model met twee nieuwe woongebouwen leidt tot een ensemble van bebouwing, dat de voorkeur heeft boven één woongebouw van 4 woningen.

Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden van § 2.3.3. Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

In voorliggende situatie is sprake van volledige bedrijfsbeëindiging.

Notitie functieverandering buitengebied

Het KAN heeft aanvullend regionaal beleid geformuleerd om meer ontwikkelingsruimte te bieden aan vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties. Het beleid voor dergelijke functieveranderingen is daarnaast helder als het gaat om het versterken van gebiedsspecifieke kwaliteiten, verevening en realisatie van robuuste groenstructuren. Kwalitatief en kwantitatief is bepaald dat naast hergebruik ook sloop mogelijk is en herbouw van bebouwing, waarbij 2 woongebouwen worden gerealiseerd waarin meerdere woningen kunnen worden ondergebracht.



*Fragment plankaart met plangebied
rood weergegeven*

3.4. Gemeentelijk beleid

Voor de betreffende gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld dd. 26 maart 1998) van de gemeente Wijchen vigerend. Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied (artikel 4). Deze gronden zijn bedoeld voor:

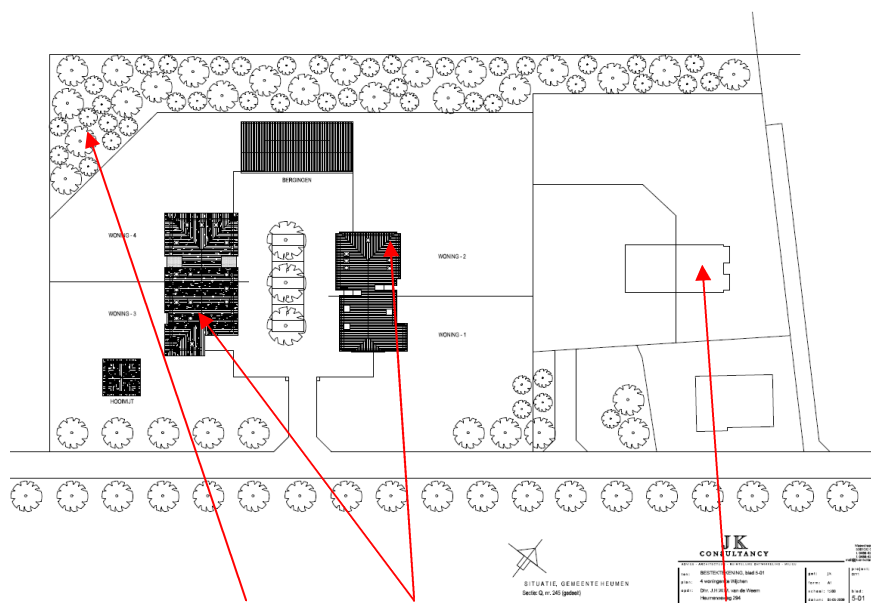
- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud, herstel en versterking van cultuurhistorie, landschap en natuurwaarden;
- behoud en versterking van recreatief medegebruik.

Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwperceel dat is toegekend aan Heumenseweg 294. De bestaande opstallen zijn legaal gebouwd en staan binnen het bouwperceel.

Van de wijzigingsbevoegdheid tot het omschakelen van agrarisch gebruik naar woondoeleinden (artikel 4.5.6. Verruimde mogelijkheden woondoeleinden.) kan geen gebruik worden gemaakt, aangezien het benodigde aantal woningen niet wordt toestaan.

De bestemming en wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn destijds gebaseerd op het bij vaststelling van het bestemmingsplan geldende planologisch beleid. Inmiddels is op basis van veranderde inzichten een ontwikkeling als hier bedoeld op basis van het provinciaal beleid mogelijk. De gemeente staat dan ook positief tegenover een bestemmingsplanherziening voor onderhavig plangebied.

De ontwikkeling past in de lijn van eerder gevoerd beleid m.b.t. de beëindiging van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf, waarbij landgoedontwikkeling zal plaatsvinden. Aan de overzijde van de weg (zuidelijk van het plangebied) is voor een vergelijkbaar woningbouwproject als in onderhavig plan op 1 november 2007 het bestemmingsplan "Landgoed Hoogendonk" vastgesteld.



Schetsplan met landschapstuin, nieuwe woongebouwen en te splitsen woning

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundige structuur

Op de bestaande woning met achterhuis na, wordt alle bestaande bedrijfsbebouwing volledig gesloopt. Binnen het plangebied ontstaat als het ware een tweedeling die wordt ingegeven door de bestaande stedenbouwkundige structuur van het plangebied en de directe omgeving: een noordoostelijk deel met te splitsen woning en een middendeel met een ensemble van 4 gebouwen, bestaande uit een woonboerderij met daarbinnen 2 woningen, een woongebouw refererend aan een agrarische stal, met daarin 2 woningen, een gebouw vormgegeven als veldschuur, dat dient als bijgebouw voor de 4 woningen en een kleine hooimijt, eveneens zijnde een bijgebouw. De bebouwing staat daarbij centraal op het erf en wordt omgeven door landschappelijk ingerichte ruime tuin.

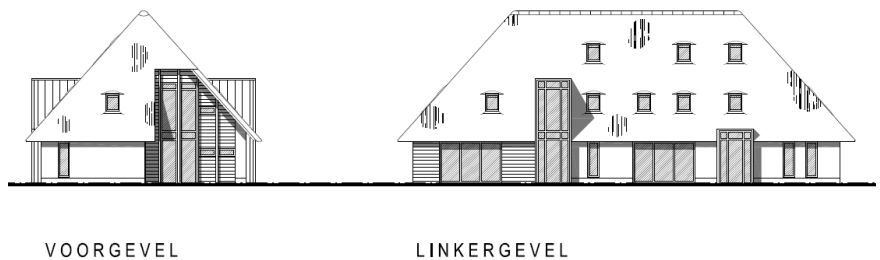
Noordoostelijk te splitsen woning

De bestaande woning wordt gesplitst. Deze woningen grenzen aan het perceel van de buurwoning met huisnummer 296. De bestaande woning blijft een zelfde ontsluitingsprincipe en oriëntatie behouden, via de aan de noordoostrand van het plangebied gelegen erftoegangsweg. Het achterdeel van de te splitsen woning wordt verbouwd voor de nieuwe woning. Deze zal worden ontsloten vanaf de zuidzijde, via een nieuwe entree. Daarbij zullen ook een berging en parkeerruimte op eigen perceel worden gerealiseerd.

Ensemble van woongebouwen middendeel

Op enige afstand van de weg zal een straatgericht cluster van gebouwen worden gerealiseerd rond een centraal erf. Aan de straatzijde is het erf onbebouwd, waardoor de ruimtelijke relatie met de straat sterk is. Aan de andere zijden sluiten 3 gebouwen het erf ruimtelijk in. Rond het erf staan de volgende gebouwen:

- Zuidwestelijke woonboerderij;
De dubbele woning wordt uitgevoerd met schilddak, lage goot en hoge nok, waardoor de grote dakvlakken beeldbepalend zijn. In de gevels wordt een combinatie van hout, steen en glas voorgestaan, zijnde traditionele materialen. Het gebouw is gestrekt en staat haaks op de weg. Een insnede in het gebouw op de naar de entree gerichte hoek, geeft het gebouw een modern detail en versterkt de superpositie van dit gebouw, dat ruimtelijk het hoofdgebouw is binnen het cluster.



- Noordoostelijk woongebouw;
Deze dubbele woning met zadeldak en wolfseinden, kent geknikte dakvlakken overgaand in de gevel. Het gebouw is ten opzichte van de woonboerderij meer sober vormgegeven, met een donker dakvlak en stenen en glazen gevels. De vorm- en materiaalkeuzes refereren aan een agrarische stal. Een glazen geleding centraal in het gebouw geeft aan de dubbele woning een hedendaags accent.



- Westelijk bijgebouw;
Het bijgebouw met garages voor alle woningen krijgt de vorm van een veldschuur met asymmetrische kap (hoge goot erfzijde, lage goot achterzijde). Het gebouw wordt sober vormgegeven en is in massa en expressie uitdrukkelijk ondergeschikt aan de 2 woongebouwen. Het gebouw bestaat uit hoofdzakelijk gesloten gevels aan de buitenzijde en openingen aan de erfzijde.



- Hooimijt;
Als verbijzondering binnen de bebouwingscluster wordt bij de woonboerderij een bijgebouw gerealiseerd in de vorm van een hooimijt. Dit versterkt de verwijzing naar een agrarisch ensemble en zorgt voor een ruimtelijk goede inbedding van het erf aan de meest in het zicht gelegen zijde van het erf.

Landschapstuinen

Bij de woningen zal een landschappelijk ingerichte ruime tuin worden gerealiseerd. Door hierin niet op voorhand bijgebouwen op te richten (behoudens de hooimijt die een versterking van het beeld vormt), wordt een goed gezoneerde overgang naar het aansluitende landelijke gebied gewaarborgd. Daarom ook is ervoor gekozen om de bijgebouwen bij de vier woningen te conceneren in één bouwmassa achter op het erf, ingesloten door opgaande beplanting aan de noordzijde.

4.2. Landschappelijke inpassing

De planlocatie is één van de verspreid gelegen boerderijerven in het agrarische landschap. Dit erf ligt op aanzienlijke afstand van de Heumenseweg en vormt onderdeel van een klein bebouwingscluster (met woning en bestaand glastuinbouwbedrijf). De erven worden door weilanden en akkers omgeven. De toegangsweg is gedeeltelijk voorzien van laanbeplanting. Het erf zal ook in de toekomst in een kleinschalige landschap liggen van landschapskamers, dat in zuidwestelijke richting overgaat in een meer open en grootschalige omgeving (zie externe bijlage, afbeelding "Landschappelijke inpassing").

Door de bebouwingsconcentratie binnen het plangebied en de aanleg van stroken met opgaande beplanting aan de terreinranden, wordt het erf een markant element in het landschap. Het geheel - open landschapskamers met daarin een verdicht erf - is karakteristiek voor het gebied. Vandaar dat als onderdeel van de planvorming ook enkele robuuste groenelementen worden aangeplant, die samen met het ensemble van bebouwing een ruimtelijke eenheid vormen. De volgende groenelementen zullen worden aangeplant:

Enkelzijdige laanstructuur aan de straatzijde

De 2 woongebouwen worden met de kopgevels straatgericht gerealiseerd. Dit betekent dat aan de zuidoostzijde het zicht in beginsel open wordt gehouden. Wel wordt langs de straat op eigen terrein een enkelzijdige laanbeplanting aangebracht, waarbij onder de boomkronen een open doorzicht behouden blijft. De laanbeplanting geeft aan de toekomstige woonlocatie meer allure, maar blijft in maat en uitstraling ondergeschikt aan de hoger gelegen Heumenseweg, die de belangrijkste ruimtelijke drager is in de omgeving.

In het verlengde van de tuin bij de bestaande woning Heumenseweg 296 wordt aan twee zijden van de toegangsweg naar de te splitsen bestaande woning een boomcluster aangeplant. Dit vormt de ruimtelijke scheiding tussen de bestaande en nieuwe woningen en waarborgt over en weer de privacy. Ook ontstaat hierdoor een ruimtelijke geleiding, waardoor de verschillende erven ieder een individuele expressie en solitaire ligging behouden.

Langs de bestaande en nieuw aan te leggen straatprofielen worden aan beide zijden grasbermen gerealiseerd, die het geheel een landelijke uitstraling geven.

Groenwal aan de noordwestelijke achterzijde

Om enerzijds de woningen voldoende privacy te geven aan de achterzijde en om anderzijds het zicht op achterzijden vanuit de omgeving weg te nemen, zal aan de noordwestelijke rand van het plangebied een groenwal van bomen, een struiklaag en kruidachtigen worden aangelegd. Tegen deze achterste terreinrand worden de bijgebouwen voorzien, waardoor deze visueel nauwelijks in het landschap aanwezig zijn. De boombeplanting zal op termijn ook hoger uitgroeien dan de bebouwing.

Vensters op het landschap

Het is niet gewenst om alle bestaande en nieuwe bebouwing ruimtelijk te isoleren en aan het zicht te onttrekken. Kenmerkend voor cultuurlandschappen is immers het evenwicht tussen bebouwing en een groene omgeving. Vandaar dat aan de noordoostzijde (zichtrichting Heumenseweg) en zuidwestzijde (zichtrichting open landschap) open terreinranden worden voorgestaan, waardoor zicht is van en naar de bebouwde erven en het landschap. De woonerven worden hierdoor deels besloten en deels uitdrukkelijk gericht op het landschap.

De beplanting binnen het plangebied bestaat als het ware uit twee lijnvormige landschapselementen (een laan en een singel) met daartussen clusters van bomen en struikbeplanting. Hierdoor ontstaat een ecologisch waardevolle opzet, die kan dienen als verblijf- en broedplaats, foerageerzone en migratiezone van talloze diersoorten.

4.3. Functies

Het in de provinciale structuurvisie geformuleerde beleid voor functieverandering naar wonen geeft aan dat de nieuwbouw programmatisch moet passen binnen de uitgangspunten van het kwalitatief woonprogramma, wat ondermeer inhoudt dat nieuwe wooneenheden op vrijkomende/vrijgekomen bouwpercelen moeten voorzien in de regionale woonbehoefte. Het gemeentelijk functieveranderingsbeleid voorziet in de behoefte voor landelijk wonen. Vanuit de afdeling volkshuisvesting worden aan dit soort kleine, particuliere initiatieven geen programmatische eisen gesteld. Wel stelt de gemeente eisen aan duurzaam en levensloopbestendig bouwen. De woningen dienen een EPC van 0.8 of minder te krijgen. Ter plaatse van de huidige agrarische locatie wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst in twee woningen en er worden 2 nieuwe woongebouwen met elk 2 woningen gerealiseerd.

Aan de overzijde van de weg (zuidelijk van het plangebied) is voor een vergelijkbaar woningbouwproject als in onderhavig plan op 1 november 2007 het bestemmingsplan “Landgoed Hoogendonk” vastgesteld.

4.4. Verkeer

De toegangsweg naar de Heumensweg blijft een erfontsluitingsweg (60 km/h). De onsluitingsweg/pad van de woningen blijft particulier eigendom en zal dienen als gemeenschappelijke ontsluiting van de woningen. Het parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden. Het huidige plan biedt hiertoe voldoende mogelijkheden.

Aangenomen mag worden dat onderhavig plan zal leiden tot een zeer beperkte toename van hooguit enkele tientallen verkeersbewegingen per etmaal. Standaard wordt uitgegaan van gemiddeld 5 bewegingen per extra woning per dag, ofwel in onderhavige situatie voor 5 nieuwe woningen. Het aantal vervoersbewegingen van vrachtverkeer en tractoren zal afnemen door de beëindiging van het agrarisch bedrijf. De nieuwe woongebouwen met de 4 woningen en de tweede woning die ontstaat door splitsing van de bestaande woonboerderij worden alleen ontsloten via nieuwe erftoegangen. Hieraan zijn parkeerplaatsen voorzien voor bewoners en bezoekers. In totaal worden in het plangebied 15 parkeervoorzieningen ingericht en biedt de gezamenlijke erftoegang in de bermen nog ruimte voor meer parkeren. Aldus worden er per woning gemiddeld 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, wat ruim voldoende is. Parkeren op eigen terrein is hierdoor gegarandeerd.

4.5. Milieukundige winst

Door de agrarische bedrijfsbeëindiging zal de milieudruk op de omgeving afnemen. De milieuvergunning die gekoppeld is aan de locatie zal na de volledige bedrijfsbeëindiging worden ingetrokken. Op dit moment is er sprake van een overbelaste situatie, die hierdoor ongedaan wordt gemaakt.

5. MILIEUFACETTEN

5.1. Bodem

In het kader van gemeentelijk vooronderzoek heeft een globale bodemtoets plaatsgevonden. De conclusie was destijds dat ter plaatse van de locatie zich volgens het vergunningensysteem van de gemeente twee bovengrondse tanks bevinden en een ondergrondse tank. In het verleden is hier nooit een bodemonderzoek verricht. De kans is aanwezig dat bij de tanks is gemorst. Ook gezien het feit dat de gronden intensief agrarisch gebruikt zijn, eist de gemeente een verkennend bodemonderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan.

Onderhavig terrein is in de huidige situatie voor het grootste deel bebouwd en verhard. Tevens is er een mestkelder aanwezig. Voorliggend plan maakt het mogelijk om woningen te bouwen waarmee de sanering van overbodige verharding en bebouwing wordt mogelijk gemaakt.

Uit het inmiddels afgeronde bodemonderzoek en asbestonderzoek (Enviroplan, rapport P-20095610/R01, gedateerd 28 december 2009, externe bijlage) blijkt dat de bodemkwaliteit dusdanig is dat de bestemmingswijziging niet belemmerd wordt. Wel dient het aanwezige asbest in de bebouwing en losliggend asbesthoudend materiaal conform de daarvoor geldende richtlijnen te worden behandeld bij de sloop van de bebouwing.

5.2. Luchtkwaliteit

Door JK Consultancy is het “Onderzoek m.b.t. omgevingskwaliteit project Heumenseweg, Wijchen” uitgevoerd (Rapport VH.09106, februari 2009). Onderdeel daarvan is het onderzoek luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit ter plaatse van de te realiseren woningen, waaronder tevens de te splitsen boerderij is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 7.0.1.0). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal Milieubeheer, Directie Lucht en Energie. CAR II geldt als het standaard reken programma voor luchtkwaliteit.

CAR II is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het emissiepunt tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 60 meter, tenzij een weg door open terrein betreft met incidenteel gebouwen of bomen binnen een straal van 100 meter dan geldt een afstand tot 300 meter. De afstand van de geprojecteerde 4 woningen tot het midden van de wegas van de Heumenseweg bedraagt minimaal 197 meter. Tot de te splitsen boerderij bedraagt de afstand minimaal 126 meter. De overige wegen in de omgeving van het perceel zijn gelegen buiten het gezichtsveld van CAR II.

Voor het vaststellen van de verkeersintensiteit op Heumenseweg is gebruik gemaakt van de verkeersbelastingskaart van gemeente Wijchen voor de situaties 2006 en 2015. De berekeningen zijn uitgevoerd voor 2009 (huidige situatie) en voor 2020 (toekomstige situatie). Hierbij is de groei van het verkeer bepaald aan de hand van bovengenoemde verkeersbelastingskaarten, te weten een jaarlijkse groei van 3%.

Uit de berekening blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarde en plandrempels voor beoogde componenten niet worden overschreden. In alle gevallen komt vrijwel geheel van het jaargemiddelde voor rekening van het achtergrondniveau. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen beperking voor de planrealisatie.

5.3. Geluid

Door JK Consultancy is het “Onderzoek m.b.t. omgevingskwaliteit project Heumenseweg, Wijchen” uitgevoerd (Rapport VH.09106, februari 2009). Onderdeel daarvan is het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, waaruit onderstaande conclusies blijken.

In de Wet geluidhinder (ex art. 74 Wgh e.v.) zijn ter bestrijding van verkeerslawaaai zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zonebreedtes zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus L_{den} voorkomen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken), de toegestane snelheid van het verkeer en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk gebied). De breedte van de zone dient dus voor iedere situatie en bedraagt in onderhavige situatie 200 meter. Dit betekent dat de voorgenomen woningen aan de Heumenseweg juist zijn gelegen binnen de zone Wgh.

Alvorens toetsing aan de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt wordt echter een aftrek van 5 dB toegepast voor onderhavige weg waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 60 km/uur bedraagt. Hiermee wordt invulling gegeven aan art. 110g Wgh jo. art. 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Indien na aftrek de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dan mag een hogere waarde vastgesteld worden tot maximaal 63 dB voor stedelijk gebied en maximaal 58 dB voor buitenstedelijk gebied. De binnenwaarde van de nieuwe woningen moeten daarbij worden gegarandeerd op minimaal 33 dB. Voorts is in de Wet geluidhinder bepaald dat de gemeente bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, de feitelijke grenswaarden in acht moet nemen en rekening moet houden met de daadwerkelijke geluidbelasting ter plaatse. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt.

In een bijlage bij het akoestisch onderzoek zijn de invoergegevens en rekenresultaten weergegeven van de geluidbelasting ter hoogte van de meest nabijgelegen nieuw te realiseren 4 woningen en de te splitsen boerderij (respectievelijk 197 meter en 126 meter afstand van de wegas) voor de feitelijke situatie en voor de toekomstige beoogde situatie. De geluidbelasting L_{den} ter plaatse van de meest belaste gevel ter hoogte van het gedeelte met de nieuw te realiseren 4 woningen alsmede ter plaatse van de te splitsen boerderij lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor alle situaties wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het initiatief kan aldus bij recht (i.c. zonder ontheffing) worden toegestaan.

5.4. Externe veiligheid

Door JK Consultancy is het “Onderzoek m.b.t. omgevingskwaliteit project Heumenseweg, Wijchen” uitgevoerd (Rapport VH.09106, februari 2009). Onderdeel daarvan is het onderzoek naar aspecten van externe veiligheid. Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen en een ongeval als gevolg van vliegtuigen op of nabij luchthavens, waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben -om het leven zouden kunnen komen.

Onderhavige situatie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dienen voor perceel Heumenseweg 294 te Wijchen de productie, het gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen in de omgeving van toepassing alsmede het transport van gevaarlijke stoffen over de Heumenseweg en ondergrondse transportleidingen nader beschouwd te worden.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit Risico Zware Ongevallen (BRZO) en het Vuurwerkbesluit leggen 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. De risico's worden aktueel gehouden en per provincie in kaart gebracht (verplicht vanaf 30 maart 2007).

Op basis van de zogenaamde risicokaart van provincie Gelderland kan gesteld worden dat op minimaal 400 meter afstand van het perceel sprake is van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen, te weten opslag van propaan op het terrein van bungalowpark Wighernerhorst. De zonegrens hiervan bedraagt 22 meter waardoor gesteld kan worden dat voor de toekomstige woningen alsmede de te splitsen boerderij geen sprake is van enig risico aangaande gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen. In de omgeving van de woning worden geen gevaarlijke stoffen geproduceerd.

De norm voor het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt in principe op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1.000.000 per jaar). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route. Voor nieuwe situaties (nieuwe routes, significante toename in transportstromen en nieuwe kwetsbare bestemmingen) geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-6} per jaar geldt de norm als een streefwaarde. In dergelijke situaties geldt een stand-still beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-5} is eerst sprake van een dringende sanering.

Op risicokaarten worden buisleidingen weergegeven. De meest nabij gelegen drukke Heumenseweg (op minimaal 126 meter afstand) is door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat niet aangemerkt zijnde een risicovolle transportroute. In de directe omgeving van de geprojecteerde woningen alsmede de te splitsen boerderij zijn ook geen (ondergrondse) transportleidingen gelegen. Oftewel het perceel is niet als kwetsbaar aan te merken.

5.5. Geur

Door JK Consultancy is het “Onderzoek m.b.t. omgevingskwaliteit project Heumenseweg, Wijchen” uitgevoerd (Rapport VH.09106, februari 2009). Onderdeel daarvan is het geuronderzoek.

Ten noordwesten van de geprojecteerde woningen is een agrarische inrichting (Heumenseweg 262) gelegen dat thans plaats biedt voor 548 vleesvarkens. Middels het programma V-STACKS Vergunning versie 1.1. van KEMA Nederland BV is de geurbelasting vastgesteld ter plaatse van de woningen.

Aan de hand van de rekenresultaten kan gesteld worden dat de geurbelasting vanwege de nabijgelegen varkenshouderij ter plaatse van de geprojecteerde nieuw te realiseren 4 woningen ten hoogste 2,35 ouE/m³ bedraagt en ter plaatse van de te splitsen boerderij ten hoogste 3,67 ouE/m³. Dit betekent dat de voorgestelde richtwaarde van 8 ouE/m³ niet wordt overschreden en dat het aantal mogelijk gehinderde minder dan 15% bedraagt.

De nieuwbouwlocaties voldoen aldus aan de geurnormen.

6. WATERHUISHOUDING

Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets verplicht voor o.a. bestemmingsplannen. Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt o.a. de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en vooroverleg met de waterbeheerder (wateradvies) op grond van artikel 10 Bro.

Ruimtelijke plannen dienen te worden voorzien van een waterparagraaf. De waterparagraaf geeft een beschrijving van gemeentelijk waterbeleid, huidige situatie, de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en het resultaat van het overleg met het waterschap.

6.1. Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gesitueerd in het landelijk gebied van de gemeente Wijchen. De maaiveldhoogte varieert van 8-9 m+NAP. De bodem bestaat voornamelijk uit grof zand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand GHG is circa 7,0-7,5 m+NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld varieert van 1,0-1,5 m-mv.

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied zijn geen A- of B-watergangen gelegen. Buiten het plangebied is op ca 400 m ten zuiden van de bebouwing een A-watergang gelegen.

Regen- en afvalwatersysteem

Het afvalwater van de woningen dient op de riolering te worden aangesloten. In de nabijheid is geen vrijerval riolering aanwezig. Het afvalwater van het bouwplan moet derhalve door middel van een rioolwaterpompinstallatie worden afgevoerd naar de openbare riolering.

Ecosysteem

Het ecosysteem binnen het plangebied heeft geen bijzondere waarde. Buiten het plangebied is op een afstand van circa 150 m de EHS-natuur gelegen (ecologische hoofdstructuur). Wat betreft het natte ecosysteem is het plangebied gelegen in een beschermingszone voor natte landnatuur.

6.2. Waterbeleid gemeente

November 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld. De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets cq waterparagraaf wordt een praktische vertaling en nadere afweging in de concrete plansituatie gemaakt.

Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn: veiligheid (waarborgen droge voeten en veiligstellen volksgezondheid), waterkwantiteit (bewaren van water en besparen van drinkwater), waterkwaliteit (waarborgen van schoon water en waterbodems), ruimtelijke functies (afstemmen watersysteem en grondgebruik, versterken cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde) en communicatie (samenwerken met betrokkenen, zoals waterschap). Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP (2006-2010), waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

6.3. Beheer waterschap en gemeente

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watergangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de rwzi, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Het waterschap is bezig om in de buurt een verdroging- en vernattingsopgave te realiseren (vernatting Hatertse vennen).

6.4. Knelpunten en mogelijkheden

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gezien de ligging van de planlocatie zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing de drooglegging of ontwatering verbeterd. In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast en dienen consequenties voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

Afkoppeling en berging van water

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde: 1. bodeminfiltratie, 2. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater, 3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en 4. afvoeren via gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer).

Gezien bodemsamenstelling en grondwaterstanden is de locatie zeer geschikt voor infiltratie van afgekoppeld hemelwater. De benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient in de bouwontwerpfase nader te worden berekend.

Op basis van het waterschapsbeleid is een toename van verhard oppervlak compensatieplichtig indien > 1500 m² (landelijk gebied) en > 500 m² (stedelijk gebied). De extra hemelwaterafvoer dient in dat geval te worden gecompenseerd door reservering van voldoende ruimte voor de aanleg van infiltratie- of retentievoorzieningen. Als gevolg van het bouwplan wordt circa 2500 m² verharding verwijderd en vervangen door circa 1200 m² (deels open) verharding. Per saldo is sprake van afname van de hoeveelheid verharding. Het plan is derhalve niet compensatieplichtig.

Waterkwaliteit

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

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de Dubo-bepalingen, maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Dit is met name relevant in geval van wijziging van bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Verontreinigd hemelwater wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Zo wordt verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en ander verharde oppervlakken alleen afgevoerd via een bodempassage (bv filter of wadi).

Drinkwaterbesparing

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

Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Het is van belang hiermee in het bouwplan rekening te houden.

Natuur

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

Het plangebied bevindt zich in een beschermingszone natte landnatuur, waardoor rekening moet worden gehouden met grondwaterafhankelijke natuurwaarden (waterhuishoudingsplan-3). Van belang is dat natuurlijke grond- en oppervlaktewaterstanden worden beschermd dan wel hersteld. Door afkoppeling en infiltratie of berging van (schoon) hemelwater in het plangebied wordt de waterbalans zo min mogelijk verstoord. Hierbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van te infiltreren hemelwater (zie Waterkwaliteit).

Beleving

Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn ter platse niet aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd. Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes.

6.5. Overleg met waterbeheerder

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van het gemeentelijk waterbeleid. Volgens de nieuwe beleidslijn (leidraad) van het waterschap heeft bij een beperkte toename van verharding (< 500 m² stedelijk gebied en < 1500 m² landelijk gebied) het plan niet te worden overlegd met het waterschap. Gezien de afname van verharding als gevolg van het ruimtelijk plan is het verplichte overleg met de waterbeheerder niet aan de orde.

7. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

7.1. Archeologie

In het bouwplan informatietraject is het plan voorgelegd aan de gemeentelijke archeoloog. De conclusie (mw Van der Linden, 23 november 2009) is dat het terrein in het verleden reeds dusdanig is afgegraven, dat geen archeologische resten meer verwacht worden, zo deze al aanwezig geweest zijn. Er is daarom geen noodzaak tot het doen van archeologisch onderzoek.

7.2. Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge historisch geografische waarde. In het landschap komen van oudsher enkele lijnelementen (bospaden) voor met een hoge cultuurhistorische landschappelijke waarde. Dit rasterpatroon van wegen is nog altijd herkenbaar in het plangebied; de voormalige bossen in en rond het plangebied zijn verdwenen. Ook is de Heumenseweg met bebossing op de zandduinen reeds zichtbaar.



Uitsnede topografische kaart rond 1900

Het plangebied is gelegen in een Belvédère-gebied. Gezien de aard van onderhavig initiatief zal het geen negatief gevolgen hebben voor de cultuur historische identiteit van het gebied. Met de inrichting van het terrein zal gestreefd worden naar een versterking van de landschappelijke structuur van landschapskamers en verdichte erven.

Hiermee wordt de historisch bepaalde zonering, met een verdicht rivierduinenlandschap dat overgaat in een halfbesloten en een open cultuurlandschap, hersteld en versterkt.

8. FLORA EN FAUNA

Alvorens gestart kan worden met de herinrichting dient te worden nagegaan welke natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en in welke mate deze natuurwaarden beschermd zijn volgens de Flora- en faunawet. Daarnaast dient het initiatief te worden getoetst in het kader van de EHS, conform het 'beoordelingsschema initiatieven in de EHS' van de provincie Gelderland.

In oktober 2007 is door Ecologisch Adviesbureau Cools een quick scan uit te voeren naar de aanwezige beschermde natuurwaarden binnen en nabij het plangebied, alsook het uitvoeren van een toetsing in het kader van de EHS, conform het 'beoordelingsschema initiatieven in de EHS' van de provincie Gelderland. Op 31 oktober 2007 is door het Ecologisch Adviesbureau Cools een oriënterend onderzoek verricht naar de beschermde natuurwaarden binnen en nabij het plangebied.

8.1. Flora en faunawet

De aanvraag van een ontheffing van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 in het kader van de Flora en faunawet is voor de geplande werkzaamheden niet noodzakelijk:

- voor soorten die opgenomen zijn in tabel 1 en binnen het plangebied (kunnen) voorkomen, namelijk de mol en huisspitsmuis;
- voor de vogels die binnen het plangebied (kunnen) broeden als de werkzaamheden niet plaatsvinden in de meest kwetsbare periode (half maart – half augustus) voor deze broedvogels;
- voor vleermuizen, aangezien het plangebied door deze diersoorten alleen wordt gebruikt als foerageerplaats en omdat er in de omgeving van het plangebied alternatieve foerageerplaatsen aanwezig zijn.

8.2. Toetsing aan de EHS

Uit het onderzoek blijkt tevens dat het initiatief de kernactiviteiten of omgevingscondities van de EHS niet zal aantasten. De zogenaamde nee, tenzij-benadering van de provincie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

9. FINANCIËEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden op grond van de Legesverordening 2008, tarieventabel 2009 doorberekend aan de initiatiefnemer. Alle kosten voor aanleg, wijziging of herstel van de openbare nutsvoorzieningen zullen op de aanvrager worden verhaald. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

10. JURIDISCHE PLANOPZET

10.1. Inleiding

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

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

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

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

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

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

10.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

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

Artikel 3 Groen

Met de bestemming “Groen” wordt de zone voor de aanleg van landschappelijk groen bestemd.

Artikel 4 Wonen

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

De situering van de nieuw te bouwen woningen is vastgelegd door middel van een bouwvlak op de verbeelding. In het bouwvlak is door middel van de aanduiding “twee-aaneen” aangegeven dat binnen de bouwvlakken woningen in de bouwwijze twee-aaneen zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de woningen is eveneens binnen het bouwvlak opgenomen, door middel van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte”.

Bijgebouwen, carports en overkappingen mogen worden gerealiseerd binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,0 respectievelijk 6 m.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is de oppervlakte aan bijgebouwen per woning gemaximeerd op 75 m².

In de nadere detaillering van de bestemming is vastgelegd dat niet publieksgerichte aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend via een ontheffing toegestaan. Aan de activiteiten zijn voorwaarden verbonden. Voorts bevat het plan een ontheffing ten behoeve van mantelzorg, zoals deze standaard is opgenomen binnen de recente stedelijke plannen, en is een ontheffing voor een bed & breakfast opgenomen.

10.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene aanduidingsregels

Ten noorden van het plangebied ligt een zogeheten 'natte natuurparel'. Dit betreft een waardevol ecosysteem dat afhankelijk is van veranderingen in de grondwatersituatie en oppervlaktewaterpeilen. Ter bescherming van de natte natuurwaarden in dit gebied is op de verbeelding de gebiedsaanduiding "milieuzone - hydrologische beschermingszone" opgenomen, met hieraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel.

In dit aanlegvergunningstelsel zijn werken en werkzaamheden die invloed hebben op het grondwater en de grondwaterstand aanlegvergunningplichtig gemaakt.

Algemene procedureregels

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

10.4. Overgangsregels en slotregel

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

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het

moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij de verandering naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

11. INSPRAAK EN OVERLEG

11.1. Planontwikkelingsfase

Gedurende de planontwikkelingsfase is overleg gevoerd tussen gemeente en initiatiefnemers. Daaruit is een inrichtingsvoorstel voortgekomen waarin stedenbouwkundige, landschappelijk en architectonische kwaliteiten evenwichtig zijn uitgewerkt. Het bouwplan is reeds door welstand beoordeeld en akkoord bevonden.

Tevens zijn in deze fase de benodigde vooronderzoeken verricht en zijn parallel aan de planvorming bindende afspraken gemaakt over exploitatie, beheer en onderhoud binnen het plangebied.

11.2. Vooroverleg

Onderhavig plan is voor vooroverleg toegezonden aan de daartoe gebruikelijke instanties. De gemeente heeft de volgende reacties ontvangen, die in cursief van een antwoord zijn voorzien.

Overlegreactie ex artikel 3.1.1 Bro Provincie Gelderland, d.d. 10 maart 2010.

- Wij concluderen dat het provinciale functieveranderingsbeleid onvoldoende mogelijkheden biedt voor de voorgestane functieverandering in het kader van onderhavig plan, daar waar het beleid van de Stadsregio die mogelijkheid wel biedt van 2 woongebouwen als vervangende nieuwbouw;

Na vooroverleg met de provincie is geconcludeerd dat de wijze waarop op onderhavige locatie invulling wordt gegeven aan de functieverandering, aansluit bij de provinciale beleidsdoelstelling en dat de winst voor landschap en ruimtelijke kwaliteit opweegt tegen de afwijking van een onderdeel van het beleid.

- In de toelichting is niet aangegeven hoeveel er gemoeid is met de te slopen oppervlakte aan bestaande gebouwen, en hoeveel oppervlakte met de nieuwbouw (woongebouwen en bijgebouwen). Wij verzoeken u derhalve de juiste oppervlakte van de sloop op te geven en de oppervlaktematen van de nieuwbouw en deze laatste te specificeren;

In paragraaf 1.2 van de toelichting is dit onderdeel aangevuld. Voor dit te doen, is de aanvulling met provincie besproken en akkoord bevonden.

- Wij zijn daarnaast van mening dat, indien de opp. van 240 m² bovenop de 650 m² komt, er onvoldoende tegemoet wordt gekomen aan het functieveranderingsbeleid en wij in dat geval niet kunnen instemmen met de vorm van voorliggend voorontwerpplan.

Naar aanleiding van dit aspect heeft nader overleg plaatsgevonden tussen provincie en gemeente. Daarbij is geconstateerd dat bij de te splitsen woonboerderij de maximale oppervlakte aan bijgebouwen per woning terug wordt gebracht tot 75 m². Hiermee is de sloop en nieuwbouw evenwichtig.

11.3. Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan zal de voorgeschreven ter inzage leggingsprocedure doorlopen.

11.4. Vaststelling

Het vervolgens op te stellen ontwerpbestemmingsplan zal de procedure van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze vaststellingsprocedure zullen te zijner tijd in deze plantoelichting worden opgenomen.