

GEMEENTE WIJCHEN

Ontwerpbestemmingsplan MOB-complex Alverna



GEMEENTE WIJCHEN

Bestemmingsplan MOB-complex Alverna

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Duurzaamheidsbeoordeling	4
1.4.	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.5.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2.	Ruimtelijke & functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER.....	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	20
4.	PLANBESCHRIJVING	23
4.1.	Bestemmingsplan in relatie tot planrealisatie.....	23
4.2.	Ontwikkelingsvisie	23
4.3.	Streefbeeld	26
4.4.	Bouwprogramma	32
4.5.	Programma van Eisen: Bebouwing	33
4.6.	Programma van Eisen: Groen.....	35
4.7.	Programma van Eisen: Ontsluiting & parkeren	36
4.8.	Verkeer	37
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	41
5.1.	Samenvatting Duurzaamheidsverantwoording	41
6.	JURIDISCH PLAN.....	43
6.1.	Inleiding	43
6.2.	Bestemmingsregels.....	43
6.3.	Algemene regels	45
6.4.	Overgangsregels en slotregel	45
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47

8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	49
8.1.	Vooroverleg	49
8.2.	Inspraak.....	49
8.3.	Zienswijzen.....	59



Globale ligging & begrenzing plangebied in groter verband (rode omkadering)

Bron: <http://www.bing.com/maps>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het mobilisatie-complex (MOB-complex) Alverna maakt deel uit van 14 defensieobjecten (489 ha) in de provincies Gelderland en Overijssel die door inkrimping en herstructurering van de Nederlandse krijgsmacht overtollig zijn geworden. Deze objecten variëren sterk in oorspronkelijk gebruiksdoel: van oefenterreinen, magazijncomplexen, mobilisatiecomplexen tot grote kazernecomplexen. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) de opdracht gekregen om, samen met de dienst Domeinen, voor alle militaire terreinen een nieuwe bestemming te zoeken. Dit gebeurt in het Project Ontwikkeling Militaire Terreinen.

Het MOB-complex Alverna, een terrein van 20 ha gelegen in de gemeente Wijchen, heeft zijn oorspronkelijke functie verloren en moet een nieuwe functie krijgen. Het ligt volledig binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in een waardevolle omgeving met hoge natuur- en landschapskwaliteiten. Het complex wordt dan ook bovenal een natuur- en recreatiegebied waar, op een zorgvuldig gekozen plek, een unieke woonlocatie wordt ontwikkeld. Met de opbrengsten uit de delen van het plangebied die geschikt zijn voor nieuwe 'rode functies' wordt de doorontwikkeling van de bestaande natuurwaarden en recreatievoorzieningen (groene functies) en het behoud van monumenten gefinancierd, alsmede de ontmanteling van overbodig geworden bebouwing en infrastructuur en milieukundige sanering.

De rode functies zullen bestaan uit maximaal vijf nieuwe gebouwen met daarin ca. dertig nieuwe appartementen. De twee bestaande bedrijfswoningen aan de rand van het complex aan de Boskant (nr. 81 & 83) worden omgezet naar burgerwoningen. Vanwege een historisch waardevolle en karakteristieke militaire architectuur worden drie munitiebunkers op het complex ingepast. Ze krijgen een gepaste nieuwe functie. Eén van de munitiebunkers wordt omgevormd tot een schuilplaats voor vleermuizen en kerkuilen. Ten slotte worden één onderhoudsbrug en de tankbaan met haar twee draailussen op het terrein gehandhaafd.

1.2. Ligging

Het MOB-complex is gelegen direct ten oosten van de Graafseweg in het buitengebied van de gemeente Wijchen, even ten zuidoosten van de kern Alverna. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door landbouwgrond met enkele verspreid liggende woningen. Aan de noord- en oostzijde bevindt zich ook een grote dichtheid aan (verblijfs)recreatie bestaande uit bungalowpark Wighenerhorst, skicentrum De Wijchense Berg en party- en bowlingcentrum en manege St. Frans.

Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de Boskant met aansluitend landbouwgronden en de Graafseweg.

1.3. Duurzaamheidsbeoordeling

De opgave voor het MOB-complex Alverna is de kwaliteit van de bestaande natuur binnen de EHS te vergroten, waarbij dat plan en de ontwikkeling ervan betaald moet worden uit opbrengsten vanuit een zo beperkt mogelijke rood nevenfunctie.

Een goede zonering en landschappelijke inpassing van rode ontwikkelingen fungeren dan als drager voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Nevenopgave is om het gebied daarbij te laten aansluiten op de stedelijke en recreatieve omgeving.

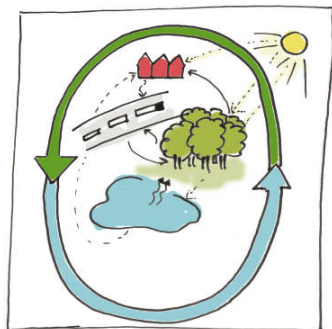
De zonering is nodig om aantasting van bestaande natuurwaarden te voorkomen. Zonering biedt tevens ruimte om in minder kwetsbare delen te recreëren of te verblijven. Dit alles moet resulteren in een netto kwaliteitsimpuls.

Binnen het planvormingsproces zijn er tevens wensen om de ruimtelijk landschappelijke en de cultuurhistorische waarden in het ontwerp zichtbaar te maken of te behouden.

Door initiatiefnemer is er voor gekozen om gezien de ligging van het plangebied binnen de EHS, voor de gewenste ontwikkeling een (concept) Duurzaamheidsbeoordeling op te stellen en geen formele Plan-MER, aangezien dit vanuit de Wet milieubeheer voor een plan van een dergelijke omvang niet verplicht is. Deze duurzaamheidsbeoordeling gaat wel in op alle aspecten die relevant zijn in het kader van een formele plan-m.e.r-procedure en is een belangrijke bouwsteen geweest voor de keuzes die zijn gemaakt ten behoeve van de herontwikkeling van het MOB-complex Alverna, zoals verwoord in het Publiek Programma van Eisen (PPvE).

In de duurzaamheidsbeoordeling zijn met name die milieu-, cultuur- en natuuraspecten beoordeeld die een onderscheidend karakter hebben en waarvoor alternatieven mogelijk zijn. Uiteindelijk zijn de uitkomsten van deze duurzaamheidsbeoordeling verwerkt in het PPvE. Overige niet of nauwelijks onderscheidende aspecten zijn niet of zijdelings beoordeeld.

Initiatiefnemer vindt het belangrijk dat de onderzoeksgegevens uit de concept duurzaamheidsbeoordeling niet alleen worden gebruikt voor de onderbouwing van het bestemmingsplan, maar dat de duurzaamheidsbeoordeling een zelfstandige plaats krijgt in de bestemmingsplanprocedure, waardoor de afwegingen die ten grondslag hebben gelegen bij de gemaakte keuzes ook inzichtelijk zijn. Zeker omdat voor niet natuurontwikkelingen in de EHS het strenge 'nee, tenzij' principe geldt. De verschillende onderdelen uit de concept duurzaamheidsbeoordeling zullen dan ook in een afzonderlijk document,



*Duurzaamheid als uitgangspunt
van gebiedsontwikkeling*



*Uitsnede vigerend
bestemmingsplan met globale
aanduiding plangebied (groot
lichtbruin gearceerd gebied)*

behorend bij dit bestemmingsplan, beschreven worden. Dit document draagt de titel 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna'.

Ook de nog niet beschreven milieuaspecten en de uitkomsten van de verrichte en te verrichten onderzoeken zullen worden verwerkt in deze duurzaamheidsbeoordeling en beoordeeld aan de hand van de wet- en regelgeving op de verschillende deelgebieden. Daarnaast zal een aparte integrale duurzaamheidsbeoordeling plaatsvinden waarbij getoetst wordt aan de Cradle-to-Cradle (C2C) principes voor duurzame gebiedsontwikkeling.

Om een extra kwaliteitsborging voor het plan en gemaakte keuzes te krijgen, zal in het kader van de vooroverlegprocedure om een vrijwillig advies van de m.e.r. commissie worden verzocht.

In deze toelichting zullen alleen enkele aspecten uit de 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna' worden beschreven. Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar dit document, dat integraal onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

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

Het hele plangebied heeft de bestemming "Militaire doeleinden (artikel 17)". In het bestemmingsplan is in artikel 17 lid 5 een wijzigingsbevoegdheid om het hele terrein om te zetten naar de bestemming "Bosgebied (artikel 3a)" indien de militaire functie van het gebied is opgeheven. Binnen de bestemming "Militaire doeleinden" is het niet toegestaan burgerwoningen op te richten. Ook bestaat de wens om een deel van het terrein de bestemming "Natuur" te geven. Derhalve zal het vigerende bestemmingsplan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

1.5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 wordt een samenvatting gegeven van het document 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna';
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;

- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Door het sluiten van nieuwe bondgenootschappen na de Tweede Wereldoorlog veranderden ook de verplichtingen van de Koninklijke Landmacht (KL). Men besloot tot de oprichting van een parate en een aantal mobiele infanteriedivisies. Voor een snelle bevoorrading en uitrusting van deze mobiele divisies werd besloten om magazijncomplexen, zoals het MOB-complex Alverna, op te richten. In deze complexen werden permanent voorraden op peil gehouden, zodat bij een troepenmobilisatie voldoende materieel, munitie, medicijnen en voedsel voorhanden waren.

De spanningen in de tijd van de koude oorlog leidden ertoe dat de Nederlandse krijgsmacht tussen 1951 en 1961 in hoog tempo MOB-complexen bijbouwde. Standaardisatie van terrein en gebouwen was de enige manier om dit hoge tempo te volgen. De vormgeving van het terrein en de gebouwen wordt hierdoor getypeerd door een functionalistische bouwvorm: sober en doelmatig vormgegeven gebouwen uitgevoerd in eenvoudige materialen (beton, baksteen en metaal). Kenmerkend voor het terrein zijn de brede wegen en de ruime opzet van parkeerterreinen grenzend aan de magazijnen. Op het MOB-complex Alverna is een circuit aanwezig, om de (pantser-) wagens rond te laten gaan. Dit was nodig om de voertuigen in goede conditie te houden; te lang stil staan had als risico dat de motoren het niet meer deden.

In de jaren tachtig verminderde de wedijver tussen de twee wereldmachten de Verenigde Staten en de Sovjet Unie. Beide partijen begonnen met ontwapenen en in 1990 werd de Koude Oorlog officieel beëindigd.

2.2. Ruimtelijke & functionele structuur

Het MOB-complex Alverna ligt in de gemeente Wijchen binnen de EHS-natuur. MOB-complexen hadden als functie het opslaan van goederen, geschut, persoonlijke bewapening en handmunitie voor de te mobiliseren eenheden. Kenmerkend voor het terrein in Alverna zijn de brede wegen en de ruime opzet van werkterreinen grenzend aan de magazijnen. In Alverna zijn ook rupsvoertuigen gestationeerd geweest. Er is een tankbaan met keerlussen aanwezig om tanks de voorgeschreven periodieke testritten te laten uitvoeren.

De belangrijkste kenmerken van het terrein zijn als volgt:

- 20 ha groot;
- 17 ha natuur: bos, schraalland en snippers heide;

- 33 gebouwen (diverse opslagloodsen, munitiebunkers en 2 dienstwoningen);
- 1,8 ha bebouwd oppervlak;
- 95.000 m³ gebouwen;
- 1,2 ha asfalt.

Bij de huidige ingang staat één wachtgebouw, en buiten de grens van het huidige terrein staan nog twee woningen aan de Boskant. Deze woningen zijn begin jaren zestig vervangen door twee nieuwe bungalows.

Vermeldenswaardig is daarnaast nog dat er een bewoonde en onbewoonde dassenburcht op het terrein voorkomen.

Geomorfologie

Het MOB-complex ligt in het Rivierengebied en wordt gekenmerkt door afzettingen van Rijn en Maas. Het plangebied ligt op een pleistocene rivierafzetting en wordt gerekend tot de Kreftenheye Formatie. In de Saliën ijstijd reikte het ijsfront tot Nijmegen en zorgde smeltwater voor de afzetting van deze zandige Kreftenheye Formatie. Destijds lag het gebied op een laag terras dat bestond uit zand- en grindbanken, doorsneden met talloze geulen van een vlechtend rivierenstelsel. Na het Weichselien (laatste ijstijd) trad differentiatie in beddingafzettingen op, omdat de voorheen vlechtende rivier door klimaatsverandering en zeespiegelstijging een trager en meanderend karakter kreeg. Er werd in de lage delen klei afgezet, waarop rivierduinen zoals Alverna zijn ontstaan. De oorspronkelijke begroeiing van de rivierduinen bestond uit eiken, essen en iepen. Aan de randen naar de natte komgronden stonden voornamelijk eiken-elzen- en essen-elzenbossen. In de kommen kwamen riet- en zeggemoerassen voor.

De grens van het MOB-complex volgt de natuurlijke hoogtelijn (steilrand) tussen het duin en het omliggende, lager gelegen landschap. Door het hoogteverschil ligt het terrein als een soort 'eiland' in het landschap. De zware bosrand rondom het terrein versterkt deze beleving.

Oude bosranden

Het complex kenmerkt zich door een zware bosrand rondom het terrein. Deze bosrand is een cultuurhistorisch waardevol element omdat het hier om een zeer oude vegetatie gaat die een grote mate van oorspronkelijkheid vertegenwoordigt. De bossen van Alverna werden in het verleden gebruikt voor het weiden van vee en het hakken van hout. Deze gebruiksvormen hebben duidelijke sporen nagelaten in het bos. Veel van de eiken hebben hierdoor bijzondere, grillige groeivormen die alleen door continu hak- en begrazingsbeheer kunnen ontstaan.

Besloten karakter

De aanwezigheid van de zware bosrand rondom het terrein, samen met het hoogteverschil met de omgeving, zorgt ervoor dat het terrein erg naar binnen is gekeerd. Dit wordt verder versterkt door de zware bebossing op het terrein, waarin open plekken zijn gekapt om plaats te maken voor munitiebunkers, opslagloodsen en andere bebouwing. De gebouwen staan individueel of gegroepeerd in kleine clusters op de kleine open plekken in het bos.

Grondgebruik omgeving

Het grondgebruik rond het MOB-complex wordt voornamelijk bepaald door grondgebonden landbouw (grootschalig op komgronden, kleinschalig in kampenlandschap) en een grote dichtheid aan (verblijfs)recreatie bestaande uit een bungalowpark, een skihelling en een manege en een bos met (ruiter-)paden.

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

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

Nota Ruimte

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

Het MOB-complex valt binnen de EHS.

- Het gehele gebied is begrensd in de categorie EHS-natuur. Gebieden die in deze categorie vallen zijn óf bestaande natuurgebieden of nog te ontwikkelen bos- en natuurgebieden;
- Het gebied ligt buiten de invloedssfeer van Natura-2000 gebieden.

Boswet in relatie tot andere regelgeving

De Boswet is de minst bekende van de drie wetten voor de bescherming van natuur en landschap. De andere twee wetten zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet (zie hierna). De Boswet beoogt vooral de instandhouding van het bosareaal terwijl de Natuurbeschermingswet, voor zover die wet op bossen wordt toegepast, vooral bedoeld is voor het behoud van bossen die om hun natuurschoon of hun natuurwetenschappelijke waarden van betekenis zijn.

Het uitgangspunt van de Flora- en faunawet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (nee-tenzij principe). Als activiteiten zodanig kunnen

worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten valt er niets te regelen. Bij boswerkzaamheden zal er vaak sprake zijn van een schadelijk effect. Als deze werkzaamheden zijn te karakteriseren als bestendig beheer of bestendig gebruik dan geldt hiervoor op basis van het Besluit vrijstellingen Flora- en faunawet ex artikel 75 Flora- en faunawet, een vrijstelling omdat in de bosbouwsector gewerkt wordt met een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode (Bosschap; Vogelbescherming. Gedragscode zorgvuldig bosbeheer 2004).

Vellingen en dunningen vallen over het algemeen onder bestendig beheer en kunnen dus zonder ontheffing aan te vragen, na melding van een voorgenomen velling, doorgang vinden, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de gedragscode. Als de werkzaamheden niet vallen onder reguliere werkzaamheden, bijvoorbeeld bij een grootschalige maatregel zoals kaalkap, of omvorming van een natuurstype, dan moet vooraf een ontheffing Flora- en faunawet worden aangevraagd, of in geval van samenloop met een omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.

Natuurbeschermingswet 1998

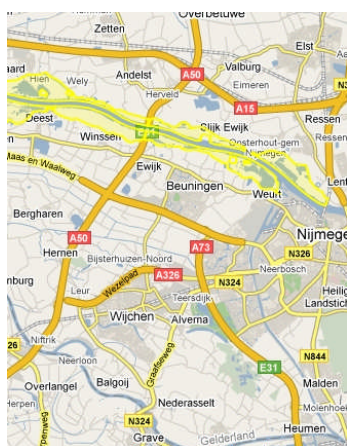
De Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) heeft de oude Natuurbeschermingswet 1968 vervangen. Doel van de Natuurbeschermingswet 1998 is het geven van wettelijke bescherming aan terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden. De wet biedt de juridische basis voor het Natuurbeleidsplan, de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten, vergunningverlening, schadevergoeding, toezicht en beroep. Met de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de internationale natuurbeschermingsverplichtingen (bijv. Verdrag van Ramsar, Vogel- en Habitatrichtlijn) in de nationale wetgeving verankerd.

De wet onderscheidt drie typen te beschermen gebieden:

- 1) Beschermde natuurmonumenten die op grond van nationale criteria bescherming verdienen,
- 2) Natura 2000-gebieden: dit zijn de gebieden die op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen, en
- 3) gebieden die op grond van andere internationale verplichtingen worden aangewezen, zoals wetlands.

De status van beschermd natuurmonument komt te vervallen als een gebied samenvalt met een Natura 2000-gebied. Het regime van het Natura 2000-gebied is dan van toepassing. Onderhavig gebied ligt overigens buiten Natura 2000 gebieden (zie gele arcering in nevenstaande afbeelding; “uiterwaarden Waal”).

Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 moet worden beoordeeld



of een vergunning nodig is voor activiteiten in Natura 2000-gebieden en in de beschermde natuurmonumenten.

Die beoordeling is ook nodig voor activiteiten die buiten het beschermde gebied plaats zullen vinden, maar gevolgen kunnen hebben voor de natuur binnen het gebied.

In een apart besluit (een AMvB op grond van artikel 16 en 19 d) is de taakverdeling tussen Rijk en provincie opgenomen met betrekking tot vergunningverlening. In de meeste gevallen is de provincie, waarin het gebied ligt, het bevoegd gezag om vergunningen te verlenen en te handhaven of verklaringen van geen bedenkingen af te geven.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd evenals het CITES¹-verdrag. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

Beschermde soorten

Onder de Flora- en faunawet zijn als beschermde soort aangewezen:

- een aantal inheemse plantensoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren (m.u.v. zwarte rat, bruine rat en huismuis),
- alle van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende vissoorten (m.u.v. soorten in de Visserijwet 1963),
- een aantal overige inheemse diersoorten aangewezen als beschermde soort.

Daarnaast is een aantal uitheemse dier- en plantensoorten als beschermde soort aangewezen.

Zorgplicht en verbodsbepalingen

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen en de wet bevat een aantal verbodsbepalingen om er voor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten (alleen de relevante verbodsbepalingen worden hier genoemd).

- Artikel 2: Zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat ingrepen zodanig worden uitgevoerd dat de beïnvloeding van de in het wild levende soorten planten en dieren minimaal is.
- Artikel 8: Het is verboden (beschermde) planten te plukken, te verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen,

¹ CITES is het verdrag dat de internationale handel van in het wild levende dier- en plantensoorten reguleert teneinde uitsterven van soorten door overexploitatie te voorkomen.

te onwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen.

- Artikel 9: Het is verboden (beschermde) dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen.
- Artikel 10: Het is verboden (beschermde) dieren opzettelijk te verontrusten.
- Artikel 11: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van (beschermde) dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.
- Artikel 12: Het is verboden eieren van (beschermde) dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.
- Artikel 13: Het is verboden om beschermde dier- en plantensoorten te vervoeren en onder zich te hebben.
- Artikel 14: Het is verboden dieren of eieren van dieren in de vrije natuur uit te zetten en planten behorende tot bij algemene maatregel van bestuur aangewezen soorten in de vrije natuur te planten of uit te zaaien.

Beschermingsregimes

Op 23 februari 2005 is de Flora- en Faunawet gewijzigd door een inwerking getreden Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB artikel 75 Flora- en faunawet). Artikel 75 biedt de mogelijkheid ontheffing aan te vragen van de verbodsbepalingen (artikel 8 t/m 12, zie hierboven). Ook biedt de Flora- en faunawet voor bepaalde soorten en ingrepen vrijstellingen, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet zijn beschermde soorten onderverdeeld in drie tabellen, elk met hun eigen beschermingsregime, en worden vogels apart behandeld.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Streekplan Gelderland 2005

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

Het plangebied is volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in een gebied met de aanduiding EHS-natuur en Waardevol Landschap.

EHS-natuur

Het gaat hierbij om gebieden met belangrijke natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Omdat deze gebieden voor Gelderland van belang zijn, ook als tegenwicht voor de meer verstedelijkte gebieden, geldt hiervoor een beleid gericht op bescherming en ontwikkeling van de daar aanwezige kwaliteiten. Met de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' (vastgesteld mei 2006) geeft de provincie aan welke ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten aan de orde zijn in deze gebieden.

Parels en A-locaties in de EHS

Parels zijn de genetische schatkamers van de Gelderse natuur. Het zijn die gebieden waar de Gelderse natuur het best is ontwikkeld. Op de korte termijn is behoud van de parels van groot belang voor het in stand houden van de biodiversiteit in Gelderland. Vanuit de parels kunnen bijzondere planten en dieren nieuw te ontwikkelen natuurgebieden, gebieden met agrarisch natuurbeheer en ook gebieden waar de problematiek van verdroging, vermesting en versnippering succesvol is aangepakt, koloniseren. A-locaties bos zijn bossen die in Nederland tot de beste voorbeelden behoren van inheemse bostypen. Behoud en herstel van deze locaties is van belang voor het in stand houden van de diversiteit aan bostypen in Gelderland en Nederland.

Het MOB-complex grenst vrijwel geheel aan de Overasseltse en Hatertse vennen; een gebied dat als 'natuurparel' is benoemd in de Streekplanuitwerking. Het betreft, net als het plangebied zelf, een stuifzandgebied dat op deze oude rivierafzettingen is ontstaan. Tevens wordt de omgeving als een belangrijk dassenleefgebied aangemerkt. Naast het MOB-complex worden de graslanden ten zuidoosten van

Alverna als zeer kansrijk geschat voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Er wordt verwacht dat daar 70 - 100% prioritaire natuurdoeltypen kunnen worden ontwikkeld.

Waardevol landschap

Het gebied waarin het MOB-complex ligt, is aangewezen als een 'waardevol landschap', namelijk Rivierduin Wijchen – Bergharen. In deze gebieden is sprake van een stapeling van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten. De opgave is om deze kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en, waar mogelijk, te versterken.

De volgende kernkwaliteiten zijn voor dit waardevol landschap benoemd:

- Kleinschalige rivierduinen met een afwisseling van bos, vennen, houtwallen, microreliëf (plaatselijk grote hoogteverschillen), plaatselijk grillige wegen en open essen;
 - o Het gebied is een waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar het lager gelegen gebied;
 - o De rivierduinen zijn opgeworpen vanuit rivierbeddingen in het zuiden (nu de Maas);
 - o De rivierduinen zijn grillig van vorm.
- Onregelmatige blokvormige verkaveling;
 - o Onregelmatige percelen die zich voegen naar het reliëf op de rivierduinen;
 - o Ten zuiden van de rivierduinen, in de broeken, zijn de perceelvormen onregelmatig blokvormig.
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen, en verspreid langs open essen en dijken;
 - o Alverna ontleent zijn karakter deels aan de ligging op het rivierduin.
- Overgang naar noord en zuid met open kommen en kleinschalige oeverwallen.
- Oude Maasarmen zijn structuurbepalend in het gebied. Samen met de rivierduinen en relictten van de vlechtende rivier, draagt dit bij aan de hoge aardkundige kwaliteit.

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied

Functieverandering van omvangrijke gebouwen(complexen), waaronder vrijgekomen gebouwen op militaire en zorgterreinen, is in principe ook mogelijk. De kwetsbaarheid van de omgeving is leidend voor de beoordeling van dergelijke functieveranderingen. Deze moeten te allen tijde ter beoordeling aan de provincie worden voorgelegd. Ook in deze gevallen gaat de provincie uit van een reductie van het bebouwd oppervlak, en gaat uit van toepassing van verevening ter verbetering van de omgevingskwaliteit en de overige condities die in de voorgaande paragrafen zijn gesteld.

De provincie zal bij de beoordeling van de voorgestelde functieverandering deze in relatie brengen met (op stapel staande) functieveranderingen in de omgeving. Zo mogelijk zal op gebiedsniveau saldering worden toegepast.

Op deze wijze kan maatwerk worden geleverd waarbij per saldo het bebouwd oppervlak afneemt en eventuele compensatie op gebiedsniveau wordt toegepast.

Natuurgebiedsplan

In het natuurgebiedsplan worden de doelen voor het natuur- en landschapsbeleid vastgelegd in de vorm van natuurdoeltypen, op schaal 1:25.000. Daarmee is het gebiedsplan tevens de meest actuele versie van de Gelderse natuurdoelenkaart. Voor elk kaartvlak zijn één of meer doeltypen aangegeven. Tevens is aangegeven in hoeverre deze doelen nog gerealiseerd moeten worden door natuurontwikkeling dan wel agrarisch natuurbeheer.

In het natuurgebiedsplan worden 3 natuurdoeltypen voor MOB-complex Alverna beschreven. Hieronder wordt de kwaliteit van deze natuurdoeltypen op MOB-complex Alverna beschreven.

Arm droog bos

Behoudens daar waar bestaande verharding of opstallen aanwezig zijn en in een zone van minder dan 10 m daaromheen komt bos voor. Vooral de omzoming van het terrein bestaat uit het bostype Wintereiken-beukenbos. Uit profielboringen blijkt dit bos op een ongestoorde bodem te staan, een zogenaamde vorstvaaggrond. Dit is een mineraalrijke bodem, waarin humusdeeltjes een mull type hebben gevormd (inwendig goed gehomogeniseerde bosbodem). Door de mineraalrijkdom kon een goede bacteriële omzetting van strooisel plaatsvinden. Op deze goed ontwikkelde bosbodems staan vele kenmerkende oud bosindicatoren zoals: bosanemoon, grote muur, lelietje-van-dalen, dalkruid en gewone salomonszegel. Ook de aanwezigheid van adelaarsvaren duidt in veel gevallen op een ongestoorde bosbodem. Doordat deze bossen eeuwenlang als hakhout zijn beheerd was een afwisseling tussen open lichte en donkere gesloten plekken aanwezig. Het hakhout dateert uit de periode van voor de Tweede Wereldoorlog. Diverse historische gebruiksvormen hebben tot structuurdifferentiatie geleid. Vanaf de Tweede Wereldoorlog werd hakhout steeds minder rendabel, zeker na de jaren '60 toen het aardgas werd ontdekt. Door het wegvallen van het hakhoutbeheer is veel van deze structuurdifferentiatie verdwenen en ontstond één type bos, waarin voornamelijk de adelaarsvaren overheerst. Veel van deze bossen hebben sterk te lijden gehad van stikstofverrijking vanuit de lucht, waardoor nitrofiële soorten toenamen; ook hebben veel van dergelijke bossen het veld moeten ruimen voor landbouwgrond en de aanplant van naaldhout. Door het achterwege blijven van beheersmaatregelen (hakhout) nemen schaduwsoorten de laatste

decennia geleidelijk toe. Deze toename leidt tot de achteruitgang van oud-bosplanten, waaronder dalkruid, lelietje-van-dalen en gewone salomonszegel.

Doordat beheer op MOB-complex Alverna al een aantal decennia ontbreekt kan worden geconstateerd dat het bos in een soort nieuwe evenwichtstoestand is geraakt (climax). Na verloop van tijd gaan bomen sterven en gaan gaten in het kronendak vallen. Door de relatief gelijktijdige stopzetting van het hakhoutbeheer is een uniforme boomlaag aanwezig wat betekent dat aftakeling ook uniform plaatsvindt. Het minimumareaal voor het gemiddelde aantal voortplantende faunadoelsoorten voor dit natuurdoeltype is 15 ha, respectievelijk circa 300 ha voor 75% van het potentiële aantal voortplantende fauna-doelsoorten. Momenteel is dit doeltype dus op het MOB-complex klein en potentieel kwetsbaar. Dit betekent dat de samenhang met de omliggende bossen erg belangrijk is om het leefgebied voor doelsoorten in stand te houden.

Bloemrijk (zuur) grasland

Direct langs of op de verharding komt een matig ontwikkelde vorm van bloemrijk (zuur) grasland voor. Voorkomende soorten zijn akkerhoornbloem, eenjarige hardbloem, kaal breukkruid, klein vogelpootje en viltganzerik. Door het niet meer in gebruik zijn van het terrein ontstaan kiemingsmogelijkheden op plaatsen waar zand en strooisel zich hebben opgehoopt. Doordat de verharding geen goed milieu is voor de ontwikkeling van grasland, het areaal te klein is en geen beheer plaatsvindt is de vegetatie matig ontwikkeld. Zonder een passende inrichting en beheer (huidige situatie), gaat dit type grasland verder verruigen en uiteindelijk verbossen met berken. Het minimumareaal voor het gemiddeld aantal voortplantende fauna-doelsoorten is 2,5 ha, respectievelijk circa 50 ha voor 75% van het aantal voortplantende fauna-doelsoorten. Het voorkomen van deze vegetatie langs en op verharding is een successieaspect.

Heischraal grasland

Het gaat om een slecht ontwikkeld type. Het type komt voor langs bermen en met name op de taluds van de tankbaan. Door de aanleg van de tankbaan is vermoedelijk zand vrijgekomen dat langs de baan is verwerkt. Dit mineraalrijke, maar humusarme zand biedt een geschikt substraat voor heischraal grasland. Doordat het terrein niet voor dit doel is beheerd en de laatste jaren geen militaire activiteiten plaatsvinden, speelt ook hier de successie naar bos een rol. De bermen verruigen, er is jong berkenopslag aanwezig en het areaal voor heischraal grasland is veel te beperkt. Het minimumareaal voor het gemiddeld aantal voortplantende fauna-doelsoorten is 0,5 ha, respectievelijk circa 50 ha voor 75% van het aantal voortplantende fauna-doelsoorten.

Elzen-Essenbos

Naast de in het natuurgebiedsplan genoemde natuurdoeltypen is aan de noordzijde een Elzen-Essenbos aanwezig dat veelal ontstaat op verdroogde elzenbroekbossen.

Het bos is sterk verdroogd en is daardoor soortenarm geworden. Door de verdroging hebben bramen zich kunnen manifesteren. Het minimumareaal voor het gemiddelde aantal voorplantende fauna-doelsoorten bedraagt 15 ha.

Provinciaal Ruimtelijk Ontwikkelingskader Militaire Terreinen (PROMT)

Het Ruimtelijk Ontwikkelingskader (ROK) van de provincie Gelderland (vastgesteld door GS op 10 januari 2006) geeft de bandbreedte weer voor de ruimtelijke mogelijkheden voor de PROMT-objecten in Gelderland. De basis is het streekplan en ruimtelijk beleid van de provincie en betrokken gemeenten. Uitgangspunten voor alle PROMT complexen zijn:

- Een reductie van bebouwd en verhard oppervlak in de EHS;
- Koppelingen leggen via gebiedsgerichte aanpak met kansen in de directe omgeving;
- Ruimte voor 'nieuw' rood is afhankelijk van de plek, gewenste functies en de directe omgeving;
- Van belang is bij de herbestemming van het terrein ook het effect op het verkeer te kennen. Zo kan een herbestemming een verkeersaantrekkende werking hebben, waarbij het beleid van de toevoerwegen juist wijst in de richting van verkeersafname. Als referentiekader voor het verkeer wordt de oorspronkelijke situatie met militair gebruik genomen.
- Bestaande natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden moeten in stand blijven, dan wel versterkt worden.

Voor MOB-complex Alverna wordt apart nog vermeld:

- Ontwikkelingsrichting: natuur met geclusterde bebouwing;
- Het natuurdoel is gericht op multifunctioneel bos;
- Binnen het Regionaal Structuurplan van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen is een ontwikkeling met een landelijk karakter voorzien; woningbouwlocaties, waaronder Huurlingsedam (1.000 woningen) zijn voorzien aan de andere zijde van de Graafseweg;
- De bebouwingsmogelijkheden beperken zich tot kleine clusters; landgoed wonen of een publieke functie zoals de volkshogeschool worden als opties gezien.

De opgave is om de natuur verder te ontwikkelen in combinatie met een nieuwe gebruiksvorm, die aansluit op de stedelijke en recreatieve omgeving van Wijchen. De natuurkwaliteit is ingegeven vanuit de Ecologische verbindingszone (EVZ) Heumen - Horssen en de das; op het terrein zelf is 1 bewoonde dassenburcht aanwezig. Typerend voor dit terrein is de ligging op een hogere zandrug met een scherpe overgang

naar het open, lager gelegen Neder- en Overasseltsche Broek. Dit kenmerk dient behouden te blijven. Het terrein leent zich voor een zonering landschapsversterking met een meer intensief deel (bijv. landgoed wonen) en een extensief deel, waarlangs de EVZ ontwikkeld wordt.

Daar de loodsen, bunkers en bestrating geheel verspreid zijn over het terrein, zal vooral in het gedeelte, waar de natuur ontwikkeld wordt, veel gesloopt moeten worden. Bij de zonering moet ook het noordelijk deel met een oude maasarm betrokken worden.

3.3. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

De strategische visie Wijchen 2025 is afgerond, maar wordt op onderdelen nader uitgewerkt. Er liggen vanuit de gemeente twee ontwikkelingsrichtingen open voor Alverna te weten terug naar de natuur of natuur met geclusterde bebouwing. De mogelijkheden van bebouwing in Alverna beperken zich dus tot kleine clusters. In de strategische visie van de gemeente Wijchen wordt de locatie Alverna door de gemeente als volgt getypeerd (pag. 18): 'Vanwege de prachtige bosrijke omgeving liggen er op het MOB-terrein kansen voor bijzondere woonvormen: 'parkwonen' c.q. wonen in het groen enerzijds en 'landgoed wonen' conform de provinciale definitie anderzijds. Woningbouw op deze locaties zet de historische lijn van bouwen op het duin voort.' De gemeente Wijchen erkent met haar visie de uniciteit van deze bouwlocatie voor de gemeente Wijchen en daarbij passende (duurdere) woonvormen.

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".

Om de doelstellingen ten aanzien van wonen te kunnen realiseren, wordt in de komende planperiode o.a. het volgende accent gelegd: 'Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet'.

Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van

voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Nieuwe woningen mogen de (agrarische) bedrijfsontwikkeling niet hinderen. Derhalve wordt terughoudend omgegaan met woningbouw in open grootschalige agrarische productiegebieden. In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie. In geval van nieuwe landgoederen zal zoveel mogelijk getracht moeten worden om aansluiting te zoeken bij de EHS en de EVZ.

Wat betreft de ontwikkeling van nieuwe “woningen in het groen” is de gemeente terughoudend. In de Strategische Visie zijn enkele gebieden aangewezen die zich hier in potentie voor lenen. Het MOB-complex is ook aangewezen voor wonen in het groen, meer specifiek een ontwikkeling in de sfeer van landgoed wonen. De voorgestelde ontwikkeling is passend binnen dit beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bestemmingsplan in relatie tot planrealisatie

Met onderstaande planbeschrijving beoogt DLG, de initiatiefnemer voor de transformatie van het MOB-complex, de kaders hiervoor te schetsen. Deze kaders bevatten harde eisen, een visie op het eindbeeld en mogelijkheden ter inspiratie voor de uitvoerder. DLG zal op zoek gaan naar een uitvoerende partij, waarbij kandidaten kunnen inschrijven op de integrale ontwikkeling van het plangebied. Gunning zal uiteindelijk plaatsvinden aan de meest geschikte indiener, waarvan de plannen maximaal uitvoering geven aan de ontwikkelingsvisie. Daarbij worden contracten gesloten zodat zowel de renaturering van grote delen van het complex, als het behoud van historische en ruimtelijke waarden worden veiliggesteld. Onderstaande beschrijving is daarom niet op alle aspecten een concrete visie, maar bevat daarnaast ook voorwaarden die door de toekomstige opdrachtnemer uitgewerkt dienen te worden. Het bestemmingsplan wordt echter voorafgaand aan de definitieve uitwerking opgesteld, zodat duidelijk wordt gemaakt welke planologische ruimte wordt geboden.

4.2. Ontwikkelingsvisie

Door DLG is in het kader van het project Ontwikkeling Militaire Terreinen Regio Oost een ontwikkelingsvisie opgesteld genaamd 'Terug naar de basis - publiek programma van eisen' (d.d. 7 mei 2009) met daarin een ruimtelijk-functioneel kwaliteitskader voor de herontwikkeling van het MOB-complex. De visie bestaat uit een streefbeeld voor het 'Groen Casco', wat het kader vormt voor de herontwikkeling van het complex, met daarbinnen een zoekgebied voor het Rood in 't Groen.

Het doel is het MOB-complex te transformeren tot een natuurgebied met een bescheiden woonfunctie. Het project heeft een hoge ambitie. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing van de gebouwen, waarbij de juiste balans wordt gevonden tussen bestaand en nieuw en tussen natuur en bebouwing. De nieuwe bebouwing vormt één geheel met het bos.

Wonen op het MOB-complex is exclusief. De exclusiviteit maakt het plan haalbaar met een relatief bescheiden aantal woningen. De woningen hebben geen tuin. Ze hebben een directe relatie met de omringende natuur. Dit leidt tot een unieke en hoge woonkwaliteit. Het maaiveld rondom de bebouwing wordt ingericht conform de inrichtingsplannen voor het gehele complex. De aansluiting van de bebouwing op het maaiveld vraagt zodoende om extra aandacht. Het parkeren voor bewoners bevindt zich niet zichtbaar op maaiveld, maar wordt, buiten beeld, opgelost binnen de gebouwde vorm.

Na de sloop van de bestaande gebouwen ontstaat er een ruimtelijke structuur met een geordende opzet van lege plekken; de boskamers. De ruimtelijke structuur van de boskamers vormt de samenhang tussen het bos en de nieuwe bebouwing. De schakeling van de boskamers op de locatie heeft een ruimtelijke dynamiek met de wanden van de boskamers als coulissen. De gebouwen staan in de coulissen van de boswanden.

De twee bestaande bedrijfswoningen aan de Boskant (nr. 81 & 83) worden omgezet naar burgerwoningen.

Om de ontmoeting tussen bestaand en nieuw succesvol te laten zijn, is het noodzakelijk de balans te vinden tussen de kwaliteiten van de verschillende lagen (wonen, natuur, historie) op het complex. Om deze kwaliteiten veilig te stellen in de herontwikkeling van het MOB-complex, zijn er een aantal ontwerputgangspunten geformuleerd. Deze ontwerputgangspunten zullen gezamenlijk een bijdrage leveren aan het versterken van de identiteit van Alverna. Deze uitgangspunten zijn ontstaan tijdens het ontwerpatelier gehouden op 22 februari 2007 en zijn opgenomen in de 7 uitgangspunten die hierna worden weergegeven:

1. *Versterken en uitbreiden huidige natuurwaarden tot sterk en degelijk Groen Casco*

De ambitie is om de natuur verder te ontwikkelen in combinatie met een nieuwe gebruiksvorm, die aansluit op de stedelijke en recreatieve omgeving van Wijchen. Zoals de term 'casco' al aangeeft is het groen de basis, het geraamte, waarin de andere gebruiksfuncties (recreatie, wonen) een plek krijgen. De gewenste natuurkwaliteit is ingegeven vanuit de doelen die gesteld zijn voor de EHS en de das; op het terrein is een bewoonde dassenburcht aanwezig.

Typerend voor dit terrein is de ligging op een hogere zandrug met een scherpe overgang naar het open, lager gelegen Neder- en Overasseltsche Broek. Dit kenmerk dient behouden te blijven. Het terrein leent zich voor een zonering met een meer intensief deel (wonen en recreatie) en een extensief deel, waarlangs de EVZ Heumen - Horssen wordt ontwikkeld. Daar de loodsen, bunkers en verhardingen geheel verspreid zijn over het terrein, zal vooral in het gedeelte, waar de natuur ontwikkeld wordt, veel gesloopt moeten worden.

De grootste natuurwaarden zijn aanwezig in de bosrijke rand van het complex en in enkele bosblokken tussen de verschillende loodsen op het terrein.

Door plaatselijk nieuw bos te ontwikkelen, de restanten heidevegetatie uit te breiden en een gebied met bloemrijk grasland te ontwikkelen, ontstaat er een sterk Groen Casco op het complex.

Het casco is opgebouwd uit een zware bosrand (oud bos) met daarbinnen een mozaïek van boskamers, bosblokken en een open heideterrein in het midden.

2. *Ontwikkelen van cluster rood in 't groen op unieke locatie*

De noordzijde van het complex is het meest geschikt voor rode ontwikkelingen. De aanwezige en kleinschalige open plekken in het bos, de boskamers, vormen een unieke plek voor kwalitatieve hoogwaardige woningbouw. Op deze plek zijn de aanwezige natuurwaarden en natuurbelangen juist gering. De ambitie is om woningbouw te ontwikkelen die het omliggende landschap als basis gebruikt en versterkt.

3. *Slopen voor kwaliteit*

Op het terrein is een groot aantal gebouwen en een forse oppervlakte aan verhardingen aanwezig. Het grootste gedeelte van de gebouwen en het asfalt kan gesloopt en verwijderd worden zodat de reeds bestaande kernkwaliteiten van het gebied verder kunnen worden versterkt. Nader onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de toenmalige Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM, inmiddels RCE) heeft uitgewezen dat de drie munitiebunkers op het complex gebouwd zijn in een historisch waardevolle en karakteristieke militaire architectuur. Daarom worden deze drie bunkers ingepast in de rode ontwikkeling en krijgen ze een gepaste nieuwe functie. Eén van de munitiebunkers wordt omgevormd tot een schuilplaats voor vleermuizen en kerkuil. Voor de overige twee bunkers zal een passende herbestemming gezocht worden.

4. *Verleggen huidige entree naar noordwestzijde*

Om de natuurwaarden op het complex optimaal te kunnen ontwikkelen, is het van belang dat de verkeersbewegingen op en rond het terrein tot een minimum worden teruggebracht. Met de nieuwe entree aan de noordwestkant van het complex sluit deze vrijwel direct aan bij de nieuwe woonlocatie en wordt hierdoor het grootste deel van het complex autovrij. Bovendien wordt de aansluiting op de Graafseweg, de hoofdontsluiting van het gebied, verkort waardoor de Boskant autoluwer wordt.

5. *Maak de historie beleefbaar*

Het gebied waar het complex in ligt kent een rijke historie. Veel kenmerken van de verschillende tijdslagen zijn nog zichtbaar op en rond het MOB-complex. Dit biedt kansen voor de ruimtelijke ontwikkeling en inpassing van de nieuwe functies. Nieuwe functies moeten zich voegen tot de ruimtelijke kamerstructuur en bijdragen aan het versterken van de identiteit van het complex.

6. Creëren van ruimte voor extensieve recreatie

Een publieke ambitie is dat het gebied zijn huidige gesloten karakter verliest en publiek toegankelijk wordt. Daarom zal er naast ruimte voor natuur en wonen, ook ruimte worden gecreëerd voor verschillende vormen van extensieve recreatie. Denk hierbij aan wandel- en fietspaden, een zonne- en picknickweide en een natuur-educatieplaats.

7. Ontwikkelen blauw-groene verbinding met de omgeving

Het complex ligt in de huidige situatie tamelijk geïsoleerd van de omgeving. Door de percelen van Staatsbosbeheer, gelegen aan de noordoost kant van het complex, om te vormen, kan er een natuurverbinding worden versterkt tussen het hoge duin (MOB-complex Alverna) en de natte laagte (watergang noordoostzijde). Deze mogelijkheid is als optie weergegeven op de plantekening, maar maakt geen deel uit van dit project.

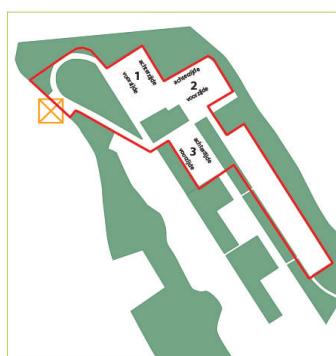
4.3. Streefbeeld

In de vorige paragraaf zijn de ontwerpuitgangspunten voor het MOB-complex Alverna geformuleerd. Deze ontwerpuitgangspunten zijn verbeeld en vertaald in een streefbeeld. Dit streefbeeld verbeeldt de toekomstige ruimtelijke invulling van het complex en geeft aan waar de 'speelruimte' zit voor marktpartijen.



Het groene casco

De basis van de ruimtelijke structuur van het MOB-complex wordt gevormd door het groene casco. Deze unieke structuur vormt de ondergrond en letterlijk het kader voor alle nieuwe ontwikkelingen op het complex. De bestaande bosrand zal worden gehandhaafd en plaatselijk worden versterkt door het bos aan te vullen, zodat er een aaneengesloten bosstructuur ontstaat. Het open midden gebied op het complex wordt ontwikkeld tot een waardevol heideterrein, bestaande uit heide, heischraal grasland en bloemrijk grasland. Dit tezamen vormt een waardevol natuurgebied, waarbinnen de natuur voorrang krijgt. Het casco wordt op drie plaatsen doorbroken door zichtlijnen. Door de opgaande begroeiing binnen de zichtlijnen te verwijderen, ontstaat er een visuele verbinding met de omgeving.



Oriëntatie gebouwen

Op het streefbeeld is een boomgroep van drie beuken aangegeven. De boomgroep staat op het belangrijkste kruispunt van het complex: daar waar de beeldbepalende objecten op het complex samenkomen: de tankbaan, de ontsluitingswegen van de woningen en de drie boskamers met woongebouwen. Op deze plaats zullen de karakteristieken van het complex zich aan de bezoeker tonen. Door deze plek te markeren met een boomgroep van formaat, wordt de waarde van deze plek geaccentueerd.

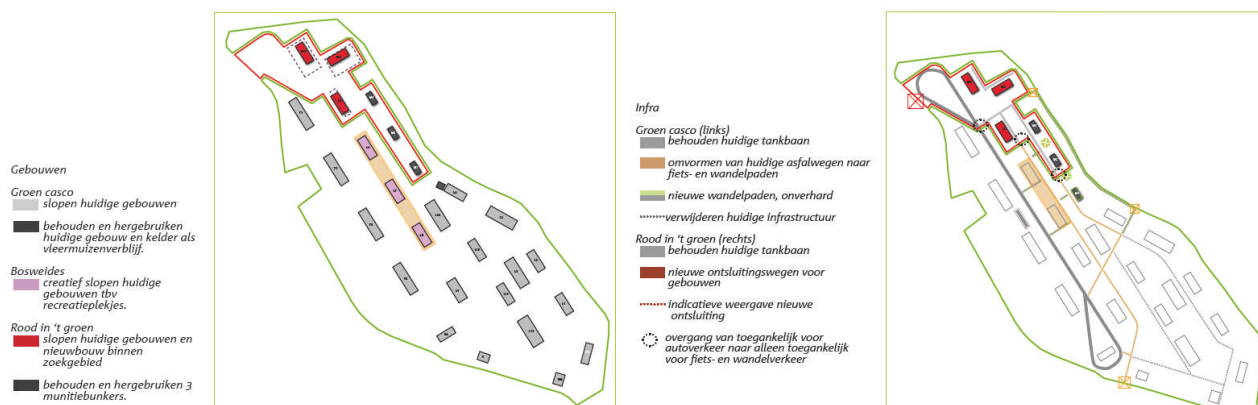
Natuur (inrichtingsplan)

- bos
- heide en heischraal grasland
- bloemrijk grasland
- zichtlijnen (vrijgemaakt van bos en heesters)
- ☀ boomgroep: 3 beuken
- recreatieplekken (zie detailuitwerking)
- plofhopen: beplant met inheemse heesters



Van groot belang is de op het terrein aanwezige dassenburcht. Om deze te behouden worden specifieke maatregelen getroffen. Het bestaande hekwerk rondom het complex zal verwijderd worden, maar ter hoogte van de dassenburcht wordt een dassenkerend raster teruggeplaatst.

In één van de loodsen op het terrein zijn dwergvleermuizen aangetroffen. Ten behoeve van deze vleermuis wordt één van de munitiebunkers op het terrein geschikt gemaakt als winter- en zomerverblijfsplaats. De huidige verblijfplaats van de dwergvleermuis wordt, na herhuisvesting van de kolonie, gesloopt.



Maak de historie beleefbaar

De historie van het complex bestaat uit drie belangrijke tijdslagen: de oude geschiedenis - late ijzertijd tot Romeinse tijd, de vroege periode – de middeleeuwen en de late periode - de Koude oorlog. Kenmerkend voor het gebied is de oorsprong als rivierduincomplex; archeologische sporen (van een oude nederzetting uit de late ijzertijd - Romeinse tijd) zijn weliswaar verborgen, maar mogelijk in een andere gedaante weer beleefbaar te maken bij de inrichting. Karakteristieken uit de vroege periode zijn zichtbaar binnen de invulling van de natuur: de afwisseling van strubbenbossen, heide en heischrale graslanden. Deze waren tijdens de middeleeuwen al kenmerkend voor dit gebied.

Om het verhaal van de Koude Oorlog zichtbaar te houden, wordt de oorspronkelijke basisstructuur op het complex behouden als het kader voor de nieuwe functies door het behoud van de vormgeving van de bestaande infrastructuur en boskamerstructuur, de drie munitieopslagbunkers en de onderhoudsbrug voor rupsvoertuigen.

Enkele wegen, bijvoorbeeld de tankbaan, krijgen een nieuwe functie op het complex en worden in hun huidige vorm gehandhaafd. Andere delen van de infrastructuur worden aangepast aan hun nieuwe functie. Van een aantal wegen wordt bijvoorbeeld de bestaande breedte aangepast naar 2.5 m, wat aansluit op het gebruik als fiets- en wandelpad. De huidige verharding wordt hiervoor volledig verwijderd en er wordt een nieuwe verhardingslaag van beton of asfalt aangebracht. Bij deze wegen wordt wel de huidige breedte zichtbaar gehouden doordat de huidige asfaltrand wordt gemarkeerd met een lijn van kinderkopjes. De te handhaven onderhoudsbrug komt midden in de heide te staan en zal door natuurlijke processen langzaam onderdeel uit gaan maken van de natuur. In het

werkgat in de onderhoudsbrug wordt, om valgevaar te voorkomen, een metalen rooster aangebracht.

Rood in 't groen

In het noordelijk deel van het MOB-complex wordt geclusterde bebouwing gerealiseerd met de bestemming wonen. Na de sloop van de bestaande gebouwen ontstaat er een ruimtelijke structuur van lege plekken, de boskamers. De bebouwing wordt gesitueerd binnen de noordelijkst gelegen drie boskamers. Voor de vormgeving en situering van de bebouwing is de structuur van het complex leidend. Kwaliteiten van het huidige complex zoals het ritme van de boskamers, de harde bosranden die de kamers begrenzen en de historische infrastructuur bepalen de speelruimte voor de vorm en het volume van de bebouwing: de ruimtelijke structuur van de boskamers vormt de samenhang tussen het bos en de nieuwe bebouwing.

De gebouwen zullen grondongebonden woningen huisvesten: de woningen hebben geen tuin. Door deze keuze kan het grondbeslag worden beperkt tot het grondbeslag nodig voor de woningen en de bijbehorende ontsluiting. Ook worden de negatieve uitstralingseffecten van privé tuinen op de omliggende natuur voorkomen, zoals (illegale) tuinuitbreiding, verrommeling en ongewenste buitenactiviteiten.

Door de afwezigheid van tuinen kan de natuurinrichting (bloemrijk grasland) op het complex tot aan de gevels van de gebouwen reiken. In dit beeld reikt de natuurinrichting tot aan de grenzen van het complex en zijn de nieuwe functies daar slechts in geplaatst. Hierdoor zijn nieuwe functies ondergeschikt aan de natuurondergrond.

De drie munitiebunkers hebben een bijzondere bouwvorm. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft alle gebouwen op het complex onderzocht op historische waarden. Hieruit bleek dat het MOB-complex Alverna als totaal niet bijzonder genoeg is om het aan te wijzen als een monumentaal complex, maar dat de drie munitiebunkers wel architectonische waarde hebben. Vanuit deze resultaten is er besloten om de drie munitiebunkers te handhaven en ze een nieuwe en gepaste functie te geven. De herbestemming van de bunkers moet de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het militaire ensemble ondersteunen dan wel versterken. Om ze geschikt te maken voor nieuwe functies, zijn kleine aanpassingen aan de bunkers noodzakelijk, mits de identiteit van de huidige vormgeving blijft gehandhaafd.

Zonering toekomstig gebruik

Voor de bescherming van de natuurwaarden is het van groot belang dat de woningen, de nieuwe functie in de munitiebunkers en het recreatieve gebruik geen nadelige invloed hebben op de natuur. Elk deelgebied kent zijn eigen gewenste gebruiksidentiteit en type functie.

Rood in 't groen - nieuwbouw: rustige woonomgeving

Dit gebied is het kerngebied voor de nieuwe woonfunctie op het complex. Door de concentratie van activiteiten in dit gebied, in combinatie met de naastgelegen nieuwe entree, wordt verstoring en druk op het omringende natuurgebied beperkt. De buitenverlichting van het complex wordt beperkt tot dit gebied en straalt zo min mogelijk uit naar de omgeving.

Rood in 't groen - munitiebunkers: stilte in de natuur

De munitiebunkers, gebouwen M2 en M3, zijn gebouwen waarin enkele functies gehuisvest kunnen worden die de natuurwaarden van het omringende natuurgebied verdragen en respecteren. De doelgroep houdt rekening met de kernwaarden rust, stilte en duisternis, en is gericht op kleinschaligheid en lage bezoekersaantallen. Munitiebunker M1 wordt omgevormd tot een schuil- en overwinterplek voor fauna.

Bosweides - kleinschalig recreëren met respect voor de natuur

Eén van de doelstellingen is het volledig openbaar openstellen van het terrein. Dit vraagt om ruimte op het terrein voor wandelaars, fietsers en rustzoekers. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat de extensieve recreatiemogelijkheden en de natuur samen gaan en elkaar ondersteunen, zodat de natuur zo min mogelijk hinder ondervindt van deze activiteiten. Er is daarom gekozen voor een zonering aan te brengen binnen het terrein. Binnen het kerngebied van de natuur (zuidelijke helft) worden geen paden aangelegd. Dit deel van het terrein is niet toegankelijk. De rest van het terrein is toegankelijk via een aantal fiets- en wandelpaden. Hiervoor wordt de bestaande infrastructuur als basis gebruikt. Hierdoor ontstaat er een recreatief wegenpatroon, dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke structuur van het terrein.

De tankbaan zal als verbindende lijn ongewijzigd in het terrein blijven liggen. Bij de overige wegen wordt de bestaande breedte aangepast naar 2,5 m, wat aansluit op het gebruik als fiets- en wandelpad. De huidige verharding wordt hiervoor volledig verwijderd en er wordt een nieuwe verhardingslaag van beton of asfalt aangebracht. Bij deze wegen wordt wel de oorspronkelijke breedte zichtbaar gehouden, doordat de huidige asfaltrand wordt gemarkeerd met een lijn van kinderkopjes.

Omdat er is gekozen voor het bouwen van huizen zonder eigen tuin, wordt er ergens op het terrein ruimte geboden voor de bewoners om buiten te zijn, daar deze behoefte er nu eenmaal is. Daarom zijn er drie boskamers aangewezen als 'bosweides'. Door de ontwikkeling van deze drie kamers kunnen de recreatieve activiteiten van de bewoners enigszins worden gestuurd. De kamers krijgen een eigen basisstructuur mee die de identiteit van het complex versterkt en aansluit op de geformuleerde ontwerpuitgangspunten voor het complex. Binnen deze basisstructuur kan de ontwikkelaar samen met de toekomstige bewoners de bosweides een gepaste invulling geven. Op de

drie bosweides staan de rust en stilte hoog in het vaandel. Vanwege de keuze voor woningbouw zonder tuin, wordt er middels de bosweides ruimte geboden voor bewoners om te recreëren en om buiten te kunnen zitten. Er zal een duidelijke zonering worden aangebracht door de intensievere activiteiten dicht bij de woningen te plaatsen en de minst intensieve activiteiten dicht bij de natuur. Er is dus een afname in gebruiksintensiteit te zien vanaf de bebouwing richting de natuur op het terrein. De bosweides hebben geen verlichting.

Basisstructuur bosweides

- Er zijn drie kamers aangewezen als bosweides: de bosweides liggen in elkaars verlengde, waardoor ze aansluiten op het ritme van de boskamers;
- De bosweide is de boskamer: de ruimten worden begrensd door de scherpe bosranden;
- De contouren van de militaire loodsen bepalen het 'vloeroppervlak' van de recreatieve activiteit: de contour blijft zichtbaar door een markering in het gras zoals een gemetseld muurtje van 60 cm of een betonnen plint verzonken in het maaiveld;
- De natuur (bloemrijk grasland) reikt tot aan de buitenkant van de muurtjes of de betonnen plint;
- de gebruiksintensiteit van de drie bosweides is aflopend van intensief in de noordelijkste kamer naar extensief in de zuidelijkste kamer:
Bosweide 1: de twee kopse kanten van de loods (karakteristiek metselwerk van de militaire loodsen op een MOB-complex) worden als historisch relict behouden. In overleg met de bewoners kan deze weide verder ingericht worden en aangepast aan de behoefte van de bewoners;
Bosweide 2: deze weide wordt echt ingericht als bosweide; een gemaaid grasveld zonder extra voorzieningen.
Bosweide 3: hier wordt gedacht aan gebruiksfuncties als een bloemen- en vlindertuin of een educatietuin.

Groen casco: stilte in de natuur

Dit gebied is het kerngebied voor de natuurontwikkeling. De natuur is hier leidend: rust, stilte en duisternis zijn hier richtinggevend voor de inrichting en het eventuele medegebruik.

Verleggen huidige entree naar noordwestzijde

De nieuwe entree krijgt een passende uitstraling: ingetogen en aansluitend op het karakter van de nieuwe woningen. De entree beslaat het gebied vanaf de Boskant tot het kruispunt van de tankbaan en de ontsluiting van de woningen in de boskamers. De noordelijke lus van de tankbaan wordt dus tot het gebied van de entree gerekend. Ter plaatse van de nieuwe hoofdentree wordt een aansluiting voor fiets- en voetgangersverkeer en het bestemmingsverkeer voor woningen gemaakt tussen de lus bij de tankbaan en de weg de Boskant. De aansluiting

wordt gerealiseerd middels een asfaltverharding, welke vloeiend aansluit op zowel de lus bij de tankbaan als de weg de Boskant.

Ontwikkelen blauw-groene verbinding met de omgeving

Wanneer er een gebied met een oppervlakte als het MOB-complex wordt ontwikkeld als natuur binnen de Ecologische Hoofdstructuur, is het van belang dat het gebied aansluiting vindt op omliggende natuurterreinen. Om dit bij het MOB-complex te realiseren is het zeer waardevol als de noordoostelijk gelegen gronden van Staatsbosbeheer ingericht worden als natte natuur. Deze gronden zijn nu nog in gebruik als landbouwgrond (weiland). Met name de poelkikker, die is aangetroffen in de directe omgeving van het complex, zou gebaat zijn bij de ontwikkeling van deze gronden. Door de gronden in te richten als natte hooilanden met één of twee poelen, wordt het voor de poelkikker mogelijk om zijn leefomgeving te vergroten en te foerageren tussen het MOB-complex en de watergang ten noordoosten van de eigendommen van Staatsbosbeheer.

4.4. Bouwprogramma

WVE advies heeft, in opdracht van de DLG, gekeken wat en hoeveel er aan woningbouw mogelijk is op basis van de woningbehoefte. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het onderzoek 'Marktvisie Alverna' (d.d. december 2007). Uit dit rapport blijkt dat er zowel vraag is naar grondgebonden (vrijstaande) woningen als luxe appartementen in een bosrijke omgeving.

Als vervolg op dit onderzoek heeft de DLG samen met REMAX makelaars een vertaalslag gemaakt hoe deze twee variaties er ruimtelijk uit zouden kunnen zien. Hiervoor is eerst een analyse gemaakt van de locatie, structuur van het complex en inpassing in de ruimte zodat er een samenhang ontstaat met de omgeving. Conclusie: door de gebouwen te plaatsen in de bestaande boskamerstructuur, dus de gebouwen te plaatsen op de plekken waar nu ook de bebouwing staat, zal er een harmonieuze en ruimtelijke samenhang ontstaan.

Vanwege de negatieve invloeden van gespreid staande traditionele grondgebonden woningen op de rest van het terrein, het natuurgebied, is de voorkeur om geen grondgebonden woningen toe te staan. Een model met geconcentreerde, niet grondgebonden bebouwing, past het beste binnen de maximale ruimtelijke kwaliteit omdat het benodigde grondbeslag en de invloed op het omliggende terrein tot een minimum wordt beperkt. Dit model past het best binnen de omgeving gezien de historisch, militaire context want:

- Door het gebruik van bouwvolumes en vormen refereren deze aan de huidige loodsen. Verleden en toekomst worden zo met elkaar verbonden tot een logisch geheel;

- Door het gebruik van vergelijkbare volumes wordt de beste inpassing in de boskamers bereikt; de boskamers zijn hier immers op afgestemd/door ontstaan.
- Individueel wonen is geen gebiedseigen oplossing. Het gaat geen interactie aan met de typerende ruimtelijke opbouw in boskamers en refereert niet aan de militaire gebouwen. Het is een 'villawijk' in het bos die in elk willekeurig bosgebied een plek kan hebben. Het is niet typisch voor het MOB-complex Alverna en daardoor geen kwaliteitsimpuls;

Daarnaast is het gebied vastgelegd waar roodontwikkeling is toegestaan. Hierbij is een deelgebied A aangewezen, bestaande uit 3 boskamers (open plekken). Binnen dit gebied is nog een variatie mogelijk in welk percentage van dit oppervlak wordt dichtgebouwd.

Er zijn nog variaties of aanvullingen mogelijk in de soort voorzieningen die aanvullend in het wooncomplex gebouwd kunnen worden. Denk hierbij aan:

- parkeren ondergronds oplossen;
- kleinschalige sportaccommodatie voor bewoners;
- full-service concept.

4.5. Programma van Eisen: Bebouwing

In de ontwikkelingsvisie 'Terug naar de basis - publiek programma van eisen' (d.d. 7 mei 2009) is een uitgebreid programma van eisen opgenomen. Tevens zijn naar aanleiding van een informatiemiddag op 7 juli 2009 een aantal aanpassingen gemaakt in de streefbeeldencarta. De belangrijkste eisen voor de bebouwing met relevantie voor het bestemmingsplan zijn hieronder opgenomen.

Ruimtelijke eisen gebouw

- Volledige sloop van alle gebouwen tot en met de fundering met uitzondering van de 3 munitiebunkers;
- Er mag alleen gebouwd worden in de daartoe aangewezen boskamers 1 t/m 3;
- Maximale bebouwingspercentages:
 - o Boskamer 1 en 2 (noordelijkste 2 kamers): het vlak in één kamer mag maximaal 55% bebouwd worden, de andere kamer mag maximaal 45% bebouwd worden;
 - o Boskamer 3 (zuidelijkste kamer): het vlak mag maximaal 100% worden bebouwd.
- De zoekvlakken kennen een voor- en achterzijde;
- Het maximale aantal gebouwen bedraagt 5, waarbij maximaal 2 gebouwen per boskamer mogen worden gerealiseerd;
- De nieuwbouw telt 2 tot maximaal 4 woonlagen: de bovenkant van de gebouwen mag niet boven de boomtoppen uitreiken en bedraagt maximaal 15 m;

- Het parkeren dient binnen het hoofdvolume te worden opgelost;
- De toegang tot de woningen en het gebouwd parkeren bevindt zich aan de achterzijde;
- De woningen hebben geen tuinen: de natuur reikt tot aan de gevel van de gebouwen;
- Opstelplekken voor afvalbakken en rolcontainers buiten het gebouwde volume zijn niet toegestaan. Een eventueel verzamelpunt voor afval dient ondergronds te worden opgelost en op een centrale plek subtiel te worden ingepast in de situatie;
- De parkeernorm voor bewoners is 2,0 pp/woning, deze dient binnen het hoofdvolume gebouwd te worden opgelost;
- De parkeernorm voor bezoekers is 0,8 pp/woning en mag op maaiveld plaatsvinden, tegen de achterwand van de boskamers.

Ruimtelijke eisen munitiebunkers

- De herbestemming van de bunkers moet de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het militaire ensemble ondersteunen;
- Munitiebunker M1 (zuidelijkste bunker) wordt omgevormd tot een schuil- en overwinteringsplek voor vleermuizen;
- De functionele bandbreedte gaat uit van functies en gebruiksvormen van de bunkers die passen bij de uitstraling van het MOB-complex: kleinschaligheid, introvertheid, rust en natuur;
- Functies die passen binnen de bandbreedte zijn: zakelijke dienstverlening, kunst, cultuur en opslag;
- Functies en activiteiten boven de 40 dB(A) worden geweerd;
- Het bestaande vloeroppervlak mag niet worden uitgebreid buiten de gebouwde vorm;
- Geen aanbouwen aan de huidige gevels;
- De parkeernorm is maximaal 4,0 pp/bunker en alleen beschikbaar voor gebruikers en bezoekers van de munitiebunkers;
- Het parkeren bevindt zich aan de voorzijde van de munitiebunkers.

Architectonische randvoorwaarden

- De locatie wordt een natuur- en recreatieterrein en geen woonwijk: de bebouwing wordt onderdeel van het bos;
- De bebouwing en het bos vormen één ruimtelijk geheel;
- Bij de realisatie van twee gebouwen in een boskamer telt elk gebouw een verschillend aantal verdiepingen;
- De zoekruimten van boskamer 1 en 2 bestaan uit een rechthoekig oppervlak met 4 zijden. Bij plaatsing van twee gebouwen in deze zoekvlakken dient elke zijde één keer geraakt te worden door één van de twee gebouwen;
- Het dak heeft een maximale hellingshoek van 30 graden.
- Er is harmonie en eenheid tussen de verschillende gebouwen;
- De gebouwen hebben een terughoudend karakter;
- De gevels hebben gedempte kleuren en geen kleuraccenten.

4.6. Programma van Eisen: Groen

In de ontwikkelingsvisie 'Terug naar de basis - publiek programma van eisen' (d.d. 7 mei 2009) is een uitgebreid programma van eisen opgenomen. De belangrijkste eisen voor het groene casco met relevantie voor het bestemmingsplan zijn hieronder opgenomen.

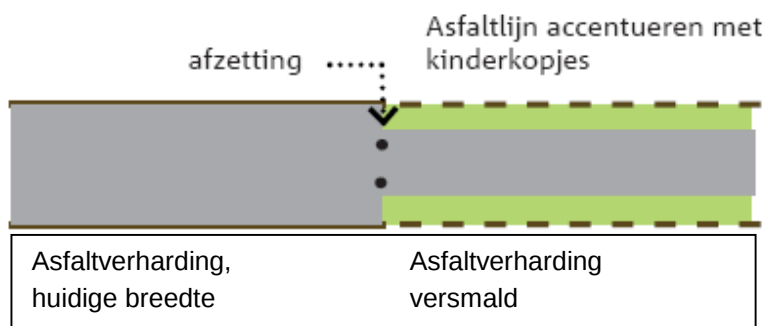
- De inrichting van het gebied dient plaats te vinden volgens de streefbeeldkaart; gewenste natuurdoeltypen: arm droog bos, bloemrijk grasland, heide en heischraal grasland;
- Doelsoorten: das, dwergvleermuis, bosuil en kerkuil;
- Behouden en benutten van de bestaande oude bosopstanden, aanwezige bronvegetaties en voorkoming van verstoring/ vernietiging van beschermde diersoorten;
- Verstoring aan de dassenburcht en de bijburcht van de dassen moet voorkomen worden;
- Verwijderen van al het stedelijk groen (plantsoen);
- Het bestaande defensiehekwerk rond het MOB-complex wordt in zijn geheel verwijderd;
- Langs de Boskant komt een dassenkerend raster, zoals aangegeven op de bijgevoegde kaart. Het dassenraster bestaat uit stevig, relatief kleinmazig gaas, dat deels wordt ingegraven om ondergraving door dieren te voorkomen;
- Ter plaatse van de entree aan de zuidzijde wordt een toegangspoort aangebracht voor fietsers en wandelaars. Deze toegang is eveneens dassenkerend door het aanbrengen van, bijvoorbeeld, een klaphek of veerooster;
- Ter hoogte van de voormalige dienst-woningen (Boskant 81 en 83) blijft de bestaande erfafscheiding gehandhaafd;
- Aan de oostzijde van het terrein wordt, ter hoogte van de agrarische percelen, een afrastering aangebracht op dezelfde locatie als het huidige hekwerk. Het type afrastering wordt in overleg met grondeigenaar/pachter bepaald;
- Realiseren van zichtlijnen volgens de streefbeeldkaart;
- Gaten in bosrand opvullen met een beplanting van eiken - berken (60% eik, 40% berk) zodanig dat er een stevig boskader ontstaat;
- Behouden bestaande onderhoudsbrug en integreren in de terreininrichting inclusief het nemen van maatregelen ten behoeve van de veiligheid;
- Behouden van de scherpe bosranden rondom de bosweides. Gebruiksintensiteit aflopend van intensief in de noordelijkste kamer naar extensief in de zuidelijkste kamer;
- Aanleggen van onverhard wandelpad met een breedte van 1,0 m; ligging volgens streefbeeldkaart. Het onverharde wandelpad dient - ter plaatse van de meest zuidelijke zichtlijn - aan te sluiten op het naastgelegen perceel van Staatsbosbeheer.

- In het natuurgebied mag alleen gewandeld en gefietst worden op wegen en paden. Toegang met loslopende honden is niet toegestaan. Hiertoe zullen borden worden geplaatst;
- Bestaande voorzieningen zoals de faunapassages onder de boskant, blijven gehandhaafd.

4.7. Programma van Eisen: Ontsluiting & parkeren

Ontsluiting

- Een herkenbare, aantrekkelijke hoofdentree aan de bosrand welke aansluit bij de vormgeving van de bebouwing;
- De lus van de bestaande tankbaan dient in zijn huidige vorm gehandhaafd te blijven en is de basis voor de ontsluiting van de gebouwen op het MOB-complex;
- Ontwikkelen van nieuwe infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwbouw. De ontsluiting van de woningen vanuit de boskamers takt niet direct aan op de tankbaan;
- De inrichting van de wegen vindt plaats volgens het principe van een 30 km/uur gebied;
- De ontsluiting dient, binnen randvoorwaarden, zo kort mogelijk te zijn ten einde de lengte van de verkeersbewegingen te beperken;
- Aan de achterzijde van de woningen bevindt zich een bescheiden gematerialiseerd ontsluitingspad waarmee de achterzijde van de woningen worden ontsloten.
- Continue en eenduidige inrichting en materialisatie toepassen volgens onderhavig model met een breedte van 2,5 m - 3,0 m.



Parkeren

Er is voor gekozen om vooralsnog geen parkeervoorziening voor recreanten aan te leggen binnen dit plan. De overweging hierbij is dat: De aanleg van een parkeerplaats juist een aantrekkende werking heeft op recreanten waardoor de recreatiedruk op het gebied juist onbedoeld wordt verhoogd.

In het nieuwe bestemmingplan wordt wel de mogelijkheid tot kleinschalig parkeren, grenzend aan de Boskant, geboden mocht hier in de toekomst toch noodzaak toe zijn.

4.8. Verkeer

Door de provincie Gelderland is een memo verkeersproductie opgesteld om de omvang te bepalen van de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling. Door Pouderoyen Compagnons zijn deze gegevens aangevuld met de bestemmingen/functies die ten tijde van de memo nog niet bekend waren, dan wel onvoldoende ontwikkeld. Daarnaast speelde de vraag wat de breedte van de Boskant zou moeten zijn volgens de inrichtingseisen passend bij de wegcategorie.

Verandering verkeersproductie als gevolg van woningbouw

Bij de verkeerskundige effecten is het van belang de netto verkeersproductie te bepalen. Deze wordt verkregen door de verkeersproductie van de te realiseren bestemmingen te verminderen met de hoeveelheid verkeer die in de huidige situatie door het MOB terrein geproduceerd wordt. In het plan worden de volgende bestemmingen/functies mogelijk die een verkeersaantrekkende werking (kunnen) hebben:

- 35 nieuw te bouwen woningen;
- Tweetal munitiebunkers (oppervlak 240 m² per bunker), die een maatschappelijke functie krijgen (atelier, sociaal-culturele functie, kantoor zonder baliefunctie);
- Recreatie (wandelpaden etcetera), waarbij wordt voorzien in een beperkte parkeervoorziening van 10 parkeerplaatsen.

Huidige verkeersomvang

Er zijn gegevens beschikbaar over de verkeerstromen die in de huidige situatie geproduceerd worden door het MOB-complex. Deze gegevens zijn afkomstig uit het geluidsonderzoek MC Alverna.

Per etmaal gaat het om een totaal van maximaal:

- 16 verplaatsingen van personenvoertuigen;
- 18 verplaatsingen van vrachtoertuigen.

Waarbij er wordt uitgegaan van het feit dat een beweging bestaat uit twee ritten (heen en terug). De totale verkeersproductie bedraagt in de huidige situatie dus 68 ritten. Uitgedrukt in personenautoequivalenten (PAE's, waarbij een vrachtwagen gelijk staat aan 2 PAE) gaat het om 104 PAE ritten per etmaal.

Toekomstige verkeersomvang

Voor het bepalen van de toekomstige verkeersomvang is gebruik gemaakt van CROW publicatie 256: 'Verkeersgeneratie woon- en

werkgebieden'. Het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is gebaseerd op het type woonmilieu 'landelijk wonen'.

Op basis van de verschillende functies is het de toekomstige verkeersomvang bepaald:

- Voor 35 woningen (bovenkant bandbreedte) geldt een kental van 8 verkeersbewegingen per weekdag (landelijk gebied). Dit resulteert in 280 mvt/etmaal;
- Voor de maatschappelijke functie in de tweetal munitiebunkers is de functie 'kantoren zonder baliefunctie' maatgevend. Op basis van het kental van 8 mvt per 100 m² kantooroppervlak genereert dit 30 mvt per weekdag. Hiervan is 4% vrachtverkeer (1 vrachtwagen);
- Voor de functie recreatie biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid, mochten er knelpunten zijn wat betreft parkeren, de ruimte maximaal 10 parkeerplaatsen te realiseren. Op basis van een maximale bezetting in het weekend (turnover van 6) en bezettingspercentage van 20% doordeweeks genereert dit maximaal 50 mvt per weekdag.

In totaal genereert het plan maximaal 362 PAE ritten per etmaal ('worst-case').

Toename verkeersomvang als gevolg van de herontwikkeling van het MOB terrein

Naar schatting neemt de verkeersintensiteit op de Boskant als gevolg van de herontwikkeling van het MOB-complex toe met 258 ritten. Het overgrote deel hiervan is georiënteerd op het westen richting de N324. Wanneer (naar schatting) ongeveer 20% richting Grave rijdt, 30% richting Wijchen en 50% richting Nijmegen, neemt de verkeersintensiteit op de N324 maximaal toe met 129 motorvoertuigen per etmaal. Dit is minder dan 1% van de huidige verkeersintensiteit op deze provinciale weg.

Benodigde rijbaanbreedte

De boskant is een erftoegangsweg die een relatief groot gebied en een relatief groot aantal erven ontsluit. In een dergelijk geval gelden de inrichtingseisen voor een erftoegangsweg type I buiten de bebouwde kom. Het Handboek Wegontwerp stelt hierover dat er minimaal een rijloper van 3,5 m aanwezig dient te zijn exclusief aan beide zijde van de weg een kant- of uitwijkstrook van minimaal 0,25 m, normaal 0,5 m. De absolute minimale breedte bedraagt dan 4,0 m, de normale breedte 4,5 m.

De breedte van de Boskant bedraagt 5,5 m, exclusief bermen. Omdat de entree van het MOB complex naar de noordkant wordt verlegd, zal per saldo de verkeersintensiteit over een groot deel van de Bosweg afnemen. Wel zal het plan meer fietsverkeer aantrekken. De bosweg wordt hiervoor voldoende verkeersveilig geacht. Binnen het MOB-complex zullen

verschillende fietsroutes worden gecreëerd, waardoor de Bosweg weer een deel wordt ontlast wat betreft fietsverkeer.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

De verschillende milieu- en omgevingsaspecten samenhangend met de herontwikkeling van het MOB-complex te Alverna zijn beschreven en beoordeeld in het document 'Duurzaamheidsverantwoording MOB-complex Alverna', dat als afzonderlijk document bij dit bestemmingsplan behoort. Ook een beoordeling van gemaakte keuzes is hierin opgenomen, evenals een toets van het plan aan de zgn. Cradle-to-Cradle (C2C) principes voor duurzame gebiedsontwikkelingen.

In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting van de conclusies uit dit document. Voor meer informatie wordt verwezen naar dit document, dat integraal onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan

5.1. Samenvatting Duurzaamheidsverantwoording

Door initiatiefnemer is er voor gekozen om gezien de ligging van het plangebied binnen de EHS, voor de gewenste ontwikkeling vooruitlopend op verdere planvorming vrijwillig een (concept) plan-MER op te stellen. Deze plan-MER is een belangrijke bouwsteen geweest voor de keuzes die zijn gemaakt ten behoeve van de herontwikkeling van het MOB-complex Alverna, zoals verwoord in het Publiek Programma van Eisen (PPvE).

In de plan-MER zijn met name die milieu, cultuur en natuuraspecten beoordeeld die een onderscheidend karakter hebben en waarvoor alternatieven mogelijk zijn. Uiteindelijk zijn de uitkomsten van deze plan-MER verwerkt in het PPvE.

Initiatiefnemer vindt het belangrijk dat de onderzoeksgegevens uit de destijds opgestelde concept plan-MER niet alleen worden gebruikt voor de onderbouwing van het bestemmingsplan, maar dat dit document een zelfstandige plaats krijgt in de bestemmingsplanprocedure, waardoor de afwegingen en onderzoeken die ten grondslag hebben gelegen bij de gemaakte keuzes ook inzichtelijk zijn bij de bestemmingsplanprocedure. Zeker omdat voor niet natuurontwikkelingen in de EHS het strenge 'nee, tenzij' principe geldt.

Daarnaast hebben de nog niet beschreven milieuaspecten en de nog te onderzoeken aspecten in de duurzaamheidsbeoordeling een plaats gekregen ten behoeve van de onderbouwing van het bestemmingsplan waarbij getoetst is aan de geldende wet- en regelgeving.

De belangrijkste conclusie is dat het inrichtings- en bestemmingsplan binnen de daarvoor geldende (wettelijke) kaders haalbaar is. Er wordt duidelijk kwaliteit toegevoegd en de doelstellingen kunnen worden behaald. Daarbij is een knelpunt dat uiteindelijke kosten en baten een onzekerheid kennen, die moet worden opgevangen in een strategisch

vervolgproces. De maatregelen uit het plan zijn hierbij deels aan te passen, zodat in ieder geval een minimale kwaliteit kan worden behaald. Ook maakt de plan-MER duidelijk welke “offers” in de vorm van andere keuzes daarvoor in dat geval gedaan moeten worden.

Het plan voldoet op verschillende fronten aan de uitgangspunten voor duurzame gebiedsontwikkeling zoals verwoord vanuit het Cradle-to-Cradle gedachtengoed.

Voor de overige aspecten geldt dat het bestemmingsplan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu, er sprake zal zijn van een aanvaardbaar, en op vele aspecten, een goed woon- en leefklimaat. Ook belangen van actoren in en om het plangebied worden niet onevenredig geschaad met de realisering van dit bestemmingsplan.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

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

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

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

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- 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 een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels en een procedurebepaling;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

6.2. 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.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De nutsvoorziening aan de noord-westzijde van het plangebied is overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan bestemd.

Maatschappelijk

Twee voormalige munitiebunkers worden ingericht om in de toekomst een maatschappelijke functie te vervullen, danwel om te dienen als kantoorpand (zonder balie) of atelier. Niet elke maatschappelijke functie is echter gewenst, daarom is in de bestemmingsomschrijving aangegeven dat enkel sociaal-culturele voorzieningen en opslag ten behoeve van het verenigingsleven mogelijk zijn.

De voormalige munitiebunkers zijn op de verbeelding voorzien van de aanduiding “cultuurhistorische waarden” teneinde aan te geven dat de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebouw behouden dienen te blijven. Voor dit doel is binnen de bestemming een nadere eisenregeling opgenomen. Het bevoegd gezag kan bijvoorbeeld nadere eisen stellen bij de bouw van bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien deze afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van de bunker.

De gebouwen binnen deze bestemming zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande maatvoering en situering.

Natuur

Het hele plangebied is aangemerkt als EHS-natuur en een groot deel van de gronden binnen het plangebied is daarom bestemd als “natuur”. De bestemming “natuur” is primair gericht op het beschermen, beheren en ontwikkelen van de aanwezige cultuurhistorische-, landschappelijke-, aardkundige- en natuurwaarden.

Binnen de bestemming komt verder nog een voormalige munitiebunker voor, een (vleermuizen)kelder, een groot deel van de tankbaan en een onderhouds- en weegbrug, welke voorzien zijn van een specifieke aanduiding op de verbeelding teneinde aan te geven dat ter plaatse van deze aanduidingen cultuurhistorische waarden behouden dienen te blijven.

Voor de voormalige munitiebunker en de kelder geldt bovendien dat hier ook het behoud en herstel van natuurwaarden van belang is in verband met de hervestiging van de populatie dwergvleermuizen.

In de regels is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden ter bescherming van de natuurwaarden.

Verkeer

Een deel van de voormalige tankbaan en de toegangswegen zijn bestemd als “verkeer”. Voor de tankbaan is de aanduiding “cultuurhistorische waarden” opgenomen teneinde aan te geven dat de cultuurhistorische waarden hiervan behouden dienen te blijven.

Wonen

De twee voormalige bedrijfswoningen bij het militaire terrein zijn bestemd als “wonen”. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, toegangspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke.

Voor de bestemmingsregels is verder aansluiting gezocht bij het in procedure zijnde bestemmingsplan “buitengebied Wijchen”.

Wonen – Uit te werken

De in het plangebied te realiseren woningen worden niet direct bestemd, maar opgenomen in een uit te werken bestemming.

In de regels zijn de randvoorwaarden gegeven waaraan in het uitwerkingsplan voldaan dient te worden, hierbij is aansluiting gezocht bij de voorwaarden zoals opgenomen in paragraaf 4.5.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen alsmede voor bestaande bouwwerken waarvan de bestaande maatvoering afwijkt van de maximaal in de regels toegestane maatvoering.

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 omgevingsvergunningsstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. In dit omgevingsvergunningsstelsel zijn werken en werkzaamheden die invloed hebben op het grondwater en de grondwaterstand omgevingsvergunningsplichtig gemaakt.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- en/of gebruiksregels mag worden overgegaan. Dit betreft de procedure zoals opgenomen in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.4. Overgangsregels en slotregel

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het plangebied en onderhavig bestemmingsplan geschied voor rekening en risico van de DLG. Voor de gemeente Wijchen zijn aan de ontwikkeling van onderhavig plan geen kosten verbonden. De gemeente en initiatiefnemende partij (DLG, danwel diens rechtsopvolger, een door DLG aan te wijzen uitvoerende en beherende partij) sluiten een anterieure overeenkomst waarin de inrichting en duurzaam beheer en exploitatie van het gebied worden vastgelegd. Er is derhalve geen exploitatieplan benodigd in het kader van dit initiatief.

Eventuele kosten voor aanleg, wijziging, en herstel van de openbare voorzieningen als gevolg van het bouwplan, zullen op het bouwplan worden verhaald.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Vooroverleg

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

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

- Provincie Gelderland;
De provincie heeft per brief d.d. 10 februari 2010 laten weten geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.
- VROM inspectie-Oost;
De VROM-inspectie heeft per brief d.d. 20 januari 2010 laten weten geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan vanuit het rijksbelang.
- Waterschap Rivierenland;
Het waterschap heeft per brief van 17 december 2009 laten weten dat geen compenserende maatregelen voor het watersysteem nodig zijn en adviseert positief over het voorontwerp bestemmingsplan. Wel acht het waterschap het wenselijk dat het plangebied wordt verruimd in oostelijke richting ter vergroting van de watergerelateerde natuurwaarden. De gemeente acht dit vooralsnog niet mogelijk omdat de initiatiefnemende partij (DLG) geen eigenaar is van de gronden. Overigens is voor het treffen van watermaatregelen niet altijd een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Daarnaast is aan de Commissie voor de milieueffectrapportage om advies gevraagd op vrijwillige basis. Op 1 december heeft de commissie de locatie bezocht en aansluitend overleg met de gemeente gevoerd. Op basis daarvan is een advies uitgebracht door de commissie en zijn in de Duurzaamheidsbeoordeling enkele aanpassingen en aanvullingen gedaan. Deze leiden echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 26 november gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Hierna volgt de samenvatting van en (in cursief weergegeven) commentaar op de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan MOB-complex Alverna.

1. Bewoner omgeving

De voorzijde van zijn woning bevindt zich aan het gedeelte van de Graafseweg dat als hoofdverkeersader voor de nieuwe wijk Huurlingsedam is voorzien.

Anticiperend daarop heeft hij zijn tuin aangepast, en wel zo dat de rustpunten volledig naar de achterzijde zijn verplaatst. Door dit plan zal er ook aan de relatief stille achterzijde van zijn huis een forse verkeerstoename zijn. Daardoor wordt het woonplezier in ernstige mate geschaad, waardoor er een waardedaling van het perceel plaats zal hebben. Daarom dringt hij erop aan de verkeersontsluiting zo noordelijk mogelijk te realiseren, minstens 75 m van zijn perceel.

Door de realisering van maximaal 35 appartementen op het MOB-complex zal er een verkeerstoename zijn aan de achterzijde van de woning ten opzichte van de huidige situatie. Deze toename is echter beperkt, namelijk ruim gerekend circa 250 verkeersbewegingen per etmaal. De situatie op de rustpunten aan de achterzijde van de woning zal hoe dan ook onvergelijkelijk veel beter zijn dan toen deze nog aan de voorzijde van de woning waren vóór de start van de bouw van de wijk Huurlingsedam. Ook is er aanzienlijk minder geluidsoverlast dan onder de vigerende bestemming mogelijk vanwege het gebruik van de tankbaan.

Het is niet mogelijk om de voorgenomen verkeersontsluiting te verplaatsen zodanig dat deze minstens 75 m van het woonperceel af ligt. In dat geval zal er extra natuurwaarde in de EHS worden aangetast omdat er dan een nieuwe weg dwars door bestaand bos moet worden aangelegd. Juist dit bestaande bos aan de rand van het terrein is als belangrijke kwaliteit benoemd van het terrein (zie onder andere natuuronderzoek van Ecochore). Bij de voorgestelde nieuwe ontsluiting hoeft geen bos te worden gekapt en is er zo minimaal mogelijk intern transport op het terrein omdat deze direct aansluit op de openbare weg.

In de duurzaamheidsbeoordeling is ook aangegeven dat ontsluiting op die plek de meest wenselijke (en duurzame) optie is. Tevens is naar aanleiding van de informatiemiddag op 7 juli 2009 per brief (15 oktober) van DLG nader toegelicht waarom de ontsluiting niet gewijzigd dient te worden. Deze punten waren, samengevat:

- *Geen tot weinig schade aan bestaande bospercelen;*
- *De verkeersbewegingen op het terrein zijn dan minimaal;*
- *Bestaande infrastructuur wordt benut, tevens aansluiting bij cultuurhistorie (tankbaan);*
- *Boskant wordt autoluwer dan in de situatie bij militair gebruik.*

Verkeerskundig is die nieuwe verkeersontsluiting een gunstige keuze, onderbouwing zie de toelichting d.d. 15 oktober 2009.

Mocht de mening blijven bestaan dat er sprake is van waardevermindering, dan kan een verzoek om schadevergoeding worden gedaan op grond van artikel 6.1 Wro.

Tevens dringt hij erop aan het woonplan in deze EHS-locatie volledig achterwege te laten. In dat kader citeert hij uit het streekplan: 'Binnen de EHS geldt de nee, tenzij-benadering.

Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang'. Hij vraagt dit aan te tonen, daarbij mede lettend op de door lage verkoopcijfers hernieuwde mogelijkheden op Huurlingsedam en de rood-voor-roodregeling.

Hij concludeert dat het welzijnsbelang van zijn gezin wordt geofferd ten behoeve van op deze locatie niet noodzakelijke expansiedrift.

Voor de sanering van het MOB-complex dienen ter plaatse gelden gegenereerd te worden. Dit conform een afspraak tussen rijk en provincie. De in het ontwerpbestemmingsplan vervatte bouwoptie is hiervoor de beste mogelijkheid voor deze locatie. Deze optie is de resultante van een uitgebreid zoekproces dat in samenspraak met verschillende instanties en geledingen van de maatschappij is doorlopen. Wanneer sprake is van een significante aantasting staat aangegeven in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur. Het komt erop neer dat van een dergelijke aantasting sprake wordt geacht bij een vermindering van areaal en kwaliteit van bestaande natuur. De bebouwing vindt plaats ter plaatse van thans aanwezige bebouwing en open ruimte, de zgn. boskamers, terwijl juist veel bebouwing wordt gesaneerd en daarmee terrein wordt teruggegeven aan de natuur. Daardoor vindt geen significante aantasting plaats in de zin van het streekplan. Bij het onderzoeksproces is overigens ook de provincie betrokken geweest. Het gaat hier dus niet om expansiedrift maar om een noodzakelijke voorwaarde om te komen tot sanering van het terrein en teruggave aan de natuur. Elders bouwen is daarvoor geen optie.

2. Familie Pauwels, Graafseweg 372 6603 CJ Wijchen

De familie Pauwels stelt dat in het vigerende bestemmingsplan het MOB-complex als bestemming 'militaire doeleinden' heeft met een wijzigingsbevoegdheid naar bosgebied (inclusief de dienstwoningen). Het is niet toegestaan om binnen de bestemming militaire doeleinden burgerwoningen op te richten. Zij vraagt het gemeentebestuur zich aan dit bestemmingsplan te houden.

De bedoeling van een wijzigingsbevoegdheid is het college in staat te stellen het plan te wijzigen. Maar het staat de gemeenteraad altijd vrij om zelf een geheel nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De voormalige dienstwoningen zijn reeds lang als burgerwoningen in gebruik. Voor de milieuzonering maakt het overigens niet uit of het dienstwoningen of burgerwoningen zijn.

Het gebied dient zo ingericht te worden dat het beplant wordt met bomen die niet ammoniakgevoelig zijn, in deze omgeving ook vóórkomen en kunnen overleven zonder dat boeren in de omgeving er beperkingen of last van krijgen in hun bedrijfsvoering.

Plantgoed dat op Alverna eventueel nog wordt toegevoegd zal er niet toe leiden dat het gebied in de toekomst daardoor wordt aangewezen als een gevoelig gebied in de zin van de WAV. Dus beplanten op Alverna levert geen extra gebruiksbeperkingen op voor boeren in de omgeving.

In het geldende bestemmingsplan wordt niet over woningen in het gebied gesproken, nu met de nee-tenzijregel in de EHS-regelgeving en de Flora- en faunawet is er wel de mogelijkheid om woningen te realiseren. De overheid zou het goede voorbeeld hebben moeten geven. Defensie had eerst zelf alles moeten slopen zonder woningbouw.

Over de wijze waarop het afstoten van terreinen door Defensie plaatsheeft zijn afspraken gemaakt door rijk en provincie. De gemeente heeft deze te respecteren en enkel erop toe te zien dat dit op een acceptabele manier gebeurt.

Er wordt gewerkt met kaarten die niet meer up-to-date zijn om aan te tonen dat er verbetering plaatsvindt.

a. Het hele plan wordt opgezet vanuit een zuurgevoelig gebied, maar dit is sinds 12-12-'09 vervallen.

Het is juist dat het terrein op de nieuwe kaart, behorende bij het Besluit aanwijzing van zeer kwetsbare gebieden WAV, in werking getreden op 9 december 2009, geen zeer kwetsbaar gebied meer is.

b. Het gebied heeft een achtergrondsbelasting van stikstof van circa 2500 mol N/Ha/jaar en wordt vervolgens beplant met heide/bos/bloemrijk grasland/heideschraalgrasland die hier niet kan overleven.

Thans is er ook heide aanwezig.

c. Heide wordt aangeplant met maaisel uit de Hatertse vennen. Hier bevinden zich 8 à 48 rode lijstsoorten; dit is verboden in de artikel 8, 13 en 14 van de Flora- en faunawet.

De nieuwe soorten worden niet aangeplant, maar vestiging wordt gestimuleerd door maaisel dat vrijkomt bij het reguliere beheer uit de Hatertse vennen. Dit maaisel zou anders naar elders worden afgevoerd. Er is dus geen sprake van overtreding van artikelen uit de Flora- en faunawet. Het is immers niet verboden om beheer uit te voeren.

d. Het terrein is foerageergebied van de das; ten behoeve daarvan zijn ook voorzieningen getroffen. Er vindt nu een verslechtering plaats doordat bijna naast de dassenburcht woningen en recreatie komen, waardoor er 24 uur per dag mensen, bezoekers, vrachtwagens in het leefgebied komen; eerst was dit van 8.00 tot 16.00u.

Ook wordt het huidige hekwerk vervangen/verwijderd. Daardoor worden de dassen niet meer naar de tunnels geleid. Ook de familie Pauwels heeft veel hierin geïnvesteerd (hekwerk en poorten). Als het huidige hekwerk gaat verdwijnen zullen wij ook onze poorten verwijderen, die hebben dan toch geen zin meer.

Bij de locatiekeuze van de nieuwe woningen is wel rekening gehouden met de dassenburchten. In de oude situatie van militair gebruik was er direct naast de burcht een tankbaan met de nodige vervoersbewegingen en trillingen. Deze vervoersbewegingen verdwijnen juist.

De vervoersbewegingen worden nu beperkt tot een heel klein deel van het terrein buiten de route van de das. Na zonsondergang is betreden van het natuurgebied niet toegestaan.

Wat betreft het weghalen en nieuw plaatsen van hekwerk langs de Boskant is inmiddels aan de ontwikkelaar de verplichting opgelegd om de afrastering te laten doorlopen tot nabij de nieuw te realiseren ingang omdat het wel de bedoeling is dat de dassen de oude routes onder de Boskant door blijven gebruiken.

Bij de realisatie van nieuwe woningen hebben de bewoners de bevoegdheid om vuurwerk af te steken. Dat zal een desastreus effect hebben op das en vleermuis. Het is ook verboden (artikel 10 Flora- en faunawet (bladzijde 120 Duurzaamheidsbeoordeling) en de nieuwe Welzijnswet voor dieren). Dat zal ook een negatieve invloed hebben op de dieren (runderen en schapen). Dit heeft de familie Pauwels eerder aangegeven bij de plannen voor de Huurlingsedam maar de wethouder gaf toen aan vuurwerk voor een bepaald gebied niet te gaan verbieden. *Wellicht zal inderdaad vuurwerk afgestoken worden door de bewoners. Dit is moeilijk te voorkomen. Maar het gaat hier om een gebeurtenis die hoogstens eens per jaar plaats zal hebben. Dit moet daarom niet onoverkomelijk worden geacht. En stevig onweer kan ook een dergelijk effect hebben.*

e. Er wordt gewerkt met een woningbehoefteonderzoek van voor de kredietcrisis. Zowel in Huurlingsedam als in het buitengebied van Alverna blijkt aan het duurdere segment geen behoefte te bestaan.

Bovendien wordt er gesproken over een deelgebied B voor extra woningen voor als variant A niet genoeg opbrengt; daar kunnen nog eens 140 woningen extra komen. Samen met al het andere geplande vormt dit een enorme aanslag op het buitengebied van Alverna.

De plannen waren al in een gevorderd stadium toen de crisis zich in volle omvang manifesteerde. Het gaat hier overigens niet om het duurdere segment, maar om het luxe segment. Dat daar markt voor is blijkt uit de inschrijving door meerdere ontwikkelaars.

Deelgebied B is in een eerder stadium aan de orde geweest maar is niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het zou sowieso niet aanvaardbaar zijn om in dit EHS-gebied het genoemde aantal woningen te bouwen.

f. Gesteld wordt in het plan dat agrarische bedrijven in de omgeving geen hinder ondervinden; dit is volledig gebaseerd op de oude bestemming. Door de oude bestemming kon niet uitgebreid worden binnen 250m van het gebied.

De familie Pauwels wil al jaren uitbreiden maar dit is binnen de EHS niet mogelijk. In de nieuwe situatie is dit wel mogelijk. De 2 dienstwoningen zullen een hinderlijke factor worden en omzetting naar burgerwoningen zal door ons niet geaccepteerd worden. Bij de overdracht per 1 juli vervalt de functie van dienstwoningen en de familie Pauwels zal dan bestuursdwang vragen voor Boskant 83.

Voor nr. 81 is misschien een tijdelijke oplossing mogelijk. Hieraan moeten geen rechten kunnen worden ontleend en er mag geen hinder ontstaan voor bedrijfsontwikkeling.

Het bedrijf van de familie Pauwels is nog steeds gelegen in de EHS-EVZ. Ons zijn geen nieuwbouwplannen van haar bekend. De verandering van de dienstwoningen naar burgerwoningen maakt geen onderscheid voor de toetsing aan de milieuwetgeving. Zie ook hierboven.

In de reactie van de familie Pauwels wordt gemeld dat de oude bestemming van het MOB-complex een zeer kwetsbaar gebied is. Waar dat vandaan komt is ons niet duidelijk, wij zijn juist uitgegaan van het huidige beleid dat het gebied geen kwetsbaar gebied is. Oftewel er geldt geen Wet ammoniak en veehouderij (WAV)-zone van 250 m. De toetsingsuitkomst van geen hinder is gebaseerd op de huidige situatie van het bedrijf.

g. Door het hele plangebied in te richten met verzuurgevoelige beplanting wordt het bedrijf in de toekomst weer beperkt. Dit is niet acceptabel, in ieder geval niet binnen 250 m van het nieuw gevraagde bouwblok van 2.5 ha. Bovendien is voor het nieuwe plan buitengebied een plan-m.e.r. in voorbereiding waarbij bedrijven in de buurt van zeer kwetsbare gebieden weer beperkt worden in ammoniak- en geuruitstoot.

Het gebied (MOB-complex) is al geruime tijd aangemerkt als EHS-terrein waarbij de door de familie Pauwels genoemde verzuurgevoelige natuurdoeltypen ook al waren vastgelegd om die verder uit te breiden. Het bestemmingsplan verankert deze doelen nogmaals en kan daar zelfs niet van afwijken. Er is dus geen sprake van een nieuwe verzuurgevoelige situatie. Er zijn geen aanwijzingen dat dit EHS- gebied door de inrichtingsmaatregelen (uitvoeren van EHS-beleid) in de toekomst wel onder de WAV zou moeten vallen. Dat is niet logisch om dit achteraf te doen terwijl de natuurdoelen al langere tijd vastliggen.

h. De aanleg van een kikkerpoel achter het terrein vergroot het risico dat het vee blauwtong krijgt; kikkerpoelen zijn namelijk ideale broedplaatsen voor knutten (stilstaand water) die de ziekte overbrengen. Bovendien zijn er in de omgeving wat verderop al kikkerpoelen aanwezig.

De locatie waar de kikkerpoelen zijn gepland vallen buiten het gebied waar de bestemmingsplanwijziging op betrekking heeft. Staatsbosbeheer is de organisatie aan welke de familie Pauwels haar bezwaren kan richten. Hij is eigenaar van het betreffende gebied en zal het plan nader uitwerken.

Er zijn bij de nadere uitwerking en het beheer namelijk maatregelen te bedenken waardoor de kans op muggen en knutten afneemt. Er zijn er enkele te noemen:

- sturen in waterpeil;*
- indien mogelijk een verbinding maken met de bestaande waterloop;*
- geen gebruik van voedselrijk water, liefst voeden met grondwater.*

i. Verder gaan natte natuur en agrarisch gebied niet samen. Vernatting kan oude ziektes terugbrengen. Agrariërs moeten dan weer gaan enten en antibiotica gebruiken wat strijdig met het volksgezondheidsbeleid. *Momenteel voorziet het plan niet in verhoging van de waterstand. Dit aparte spoor kan in de toekomst eventueel wel nog gaan plaatsvinden, maar dan buiten het kader van deze bestemmingsplanwijziging omdat de waterloop zich buiten dat gebied bevindt.*

j. In verband met de Q-koorts wordt erover gesproken een minimale afstand van 500 m tot woonclusters te gaan eisen. Een onderzoek naar de risico's zou op z'n plaats zijn. *Het is onduidelijk of (blijvende) maatregelen tegen Q-koorts die uitgaan van een zone van 500 m zijn genomen zullen worden. Wij kunnen momenteel alleen uitgaan van huidig beleid. Daarbij is geen sprake van een zone van 500 m rondom bestaande bedrijven. De familie Pauwels kan niet verlangen dat wij in dit kader een onderzoek gaan doen om een veilige zone te kunnen onderbouwen. Dat is landelijk onderzoek waarover wij uiteraard de ontwikkelingen blijven volgen. Het plan gaat daar echter niet op wachten omdat de uitkomsten daarvan niet op redelijke termijn bekend zullen zijn. De toegezonden uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak gaat over mogelijke maatregelen in de provincie Noord-Brabant, waar juist een hoge concentratie van Q-koortsbesmettingen is en waar men voor de intensieve bedrijven maatregelen overweegt. In Wijchen was er één besmet bedrijf waar inmiddels ruiming heeft plaatsgehad. Overigens moet de uitspraak van de Voorzitter in de bodemprocedure nog bevestigd worden.*

k. Bij functieverandering wordt bij sloop van alle gebouwen recht op maximaal 2 nieuwe woongebouwen met 3 wooneenheden verkregen. Op het MOB-terrein zijn er dan 5 woongebouwen met 37 woningen. Ook moet op gebiedsniveau een saldering worden toegepast.

Er is hier geen sprake van de rood-voor-roodregeling, maar om een afspraak van rijk en provincie dat de mob-terreinen worden gesaneerd en dat dit kostenneutraal gebeurt.

I. Als de plannen toch doorgaan wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:
de hoogte van de gebouwen dient niet meer dan 8m te zijn net als in de rest van het buitengebied;
bepaald is dat de gebouwen niet boven boomhoogte mogen komen, waardoor ze niet zichtbaar zullen zijn van buiten het gebied.

gegarandeerd dient te zijn dat er geen kaalkap plaatsvindt van (een gedeelte van) het terrein;
er mag sowieso geen kap plaatsvinden op grond van het feit dat het EHS-gebied is en tevens op grond van de Boswet en de Flora- en faunawet.

aandacht wordt gevraagd voor het brandgevaar in de zomer van de heide en de boskamers waar de natuur tot aan de woningen doorloopt.
de brandweer wordt om advies gevraagd, zodat de juiste voorzieningen worden getroffen.

de windmolen zal alle vleermuizen pletten in hun aanvliegroutes;
er komt geen windmolen.

het terrein dient maar één in-/uitrit te hebben, zodat recreanten/fietsers het terrein daar verlaten waar ze erop gekomen zijn; dit om hangjongeren en drugstransacties tegen te gaan;
er worden de nodige voorzieningen getroffen om een te soepele doorgang te voorkomen, o.a. een hekwerk om de toegang voor brommers te beletten en een naar binnenklappend klaphek.

de parkeerplaatsen voor recreanten moeten op het terrein aanwezig zijn en dienen alleen bereikt te kunnen worden via de hoofdingang;
er worden vooralsnog geen parkeerplaatsen voor recreanten aangelegd omdat ervan uitgegaan wordt dat recreanten met de fiets komen. Mocht er in de toekomst toch behoefte blijken aan wat parkeergelegenheid dan zal deze (in beperkte mate) op het terrein worden aangelegd ter plaatse van de huidige hoofdingang.

de hele Boskant dient aan weerszijden vóór de realisatie van het plan te worden voorzien van parkeerverbodsborden om de doorgang van brede landbouwmachines te garanderen;
het ligt niet in de verwachting dat er langs de Boskant geparkeerd gaat worden. De meeste recreanten zullen te voet of met de fiets komen. Als dit toch gebeurt zullen eerst enkele parkeerplaatsen worden aangelegd bij de huidige hoofdingang. Mocht dit het parkeren langs de Boskant niet

voorkomen, dan zal een parkeerverbod worden ingesteld. Wij willen dit niet al in eerste instantie doen omdat daar dan ook op gehandhaafd dient te worden.

de gebouwen moeten zo geplaatst worden dat op geen enkele wijze op het bedrijf van de familie Pauwels kan worden gekeken.

de gebouwen komen in zogenaamde boskamers te staan op een afstand van circa 240 m van de woning van de familie Pauwels.

3. De heer Hilbink, ARAG rechtsbijstand namens de heer Romviel, Veluwstraat 22 Ewijk.

Cliënt heeft in het plangebied een perceel waarop hobbymatig pony's lopen en waarbij jaarlijks hooi van het land wordt gehaald. Door dit perceel is een fietspad gepland om zo een aansluiting te maken tussen het appartementencomplex en de bossen en skiberg te Alverna. Cliënt kan daarmee niet instemmen.

Daarnaast wenst cliënt dat het bestaande hekwerk aan de oostzijde van het plangebied behouden blijft. Als dit niet mogelijk is wenst cliënt dat de vervangende afscheiding dezelfde hoogte krijgt als het huidige hekwerk vanwege bescherming van de privacy.

Het bedoelde perceel ligt buiten het plangebied. Het is wel de bedoeling daar een verbinding te realiseren. Maar dit gebeurt uitsluitend met instemming van de eigenaar.

Het bestaande hekwerk zal om het hele terrein worden verwijderd omdat een van de doelstellingen is om het gebied meer een geheel met de omgeving te laten zijn. Het huidige hoge en massieve hekwerk past daar niet in. Het hekwerk om het hele terrein zal daarom worden vervangen. Langs het terrein van de heer Romviel gaat het dan om een lager hekwerk wat gebruikelijk is om vee te keren.

4. De heer G. Glas namens Vleermuiswerkgroep Gelderland, Lijsterbeslaan 7 6721 CW Bennekom

Men vindt het verrassend dat onderzoek slechts één vleermuissoort heeft opgeleverd. Terrein en omgeving doen meer soorten verwachten. Het rapport is niet bekend bij de groep.

De aanbevolen voorzieningen voor vleermuizen zijn specifiek bedoeld als compensatiemaatregel voor deze soort. Hierbij wordt opgemerkt dat de gewone dwergvleermuis normaliter niet overwinteren in ondergronds gelegen (vochtige) kelders. Maar op zich wordt het behoud van een kelder als positief beoordeeld, en vooral als een ontwikkelingsgerichte maatregel waarvan andere soorten kunnen profiteren. De ervaring leert dat meerdere nabij elkaar gelegen winterkwartieren een grotere betekenis als overwinteringsgebied krijgen dan een enkel geïsoleerd object. Dit vanwege de vermelding dat nog diverse ondergrondse zaken in het terrein liggen die hiervoor wellicht zijn te benutten. Geopperd wordt ook om meer dan één munitiebunker te behouden als aanvulling op de kelder.

- a. Concreet blijft het voor de groep de vraag of niet meer soorten gebruik maken van het terrein dan alleen de gewone dwergvleermuis.
- b. Behoud van een kelder als potentieel winterkwartier wordt toegejuicht. Graag zal men het feitelijk gebruik gaan volgen.
- c. Het realiseren van meer dan 1 winterkwartier verdient nader onderzoek.

Ad a. De heer Glas heeft van DLG inmiddels een CD ontvangen met daarop onder andere het rapport: Natuuronderzoek MOB-terrein Alverna, Ecochore, mei 2008, rapportnr. 0708.

Ad b. Prima.

Ad c. Voor het nader onderzoek is het raadzaam om in de toekomst contact op te nemen met staatsbosbeheer dat het beheer van het natuurterrein zal verzorgen.

De andere 2 munitiebunkers worden aan de gemeente overgedragen en zijn bedoeld als opslagruimte voor sociaal-culturele instellingen.

5. Het bestuur van de Vereniging van eigenaren bungalowpark Wighenerhorst, Wighenerhorst 44 6603 KH Wijchen
Gevraagd wordt om alleen tot verandering van het bestemmingsplan over te gaan indien er tevens een planwijziging voor bungalowpark de Wighenerhorst wordt gedaan, namelijk van recreatiebestemming naar woonbestemming. De woonbestemming biedt de mogelijkheid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, net zoals de functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling, zoals aan de Heumenseweg. De woningbouw van het bungalowpark sluit aan bij het landschap en de structuur van het buitengebied.

Het gebied waarin het recreatiecentrum Wighenerhorst is gelegen heeft in het streekplan Gelderland als aanduiding 'waardevol landschap'. De bijbehorende tekst spreekt over versterking van het landschap. Het gebied is verder grotendeels omgeven door de EHS. Een wijziging naar een woonbestemming is daarom ongewenst.

De functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de landgoedontwikkeling aan de Heumenseweg hebben beide plaatsgevonden in het kader van concrete regelingen, nl. de rood voor roodregeling waarbij sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt respectievelijk de rood voor groenregeling waarbij natuuraanleg plaatsvindt.

6. De heer B. Hendriks, Wighenerhorst 2 6603 KH Wijchen
Hij verzoekt om het bungalowpark mee te nemen met de wijziging in woondoeleinden. Dit zal leiden tot kwaliteitsverbetering van de directe woonomgeving omdat eigenaren nu eenmaal anders omgaan met hun omgeving dan tijdelijke bewoners. Ook voor de omzetting van een agrarisch bedrijf naar landgoed is een planwijziging gedaan. Bovendien heeft het bungalowpark nooit een recreatief gebruik gehad en zal het dat naar verwachting ook nooit kunnen krijgen.

Zie reactie onder 5. De bedoeling is dat alle recreatiewoningen weer als zodanig gebruikt zullen gaan worden.

8.3. Zienswijzen

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

Er zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.