

GEMEENTE WIJCHEN

Uitwerkingsplan MOB-complex Alverna

Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging	4
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	BELEIDSKADER.....	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.	PLANBESCHRIJVING	12
3.1.	Ontwerputgangspunten	12
3.2.	Bouwplan eerste boskamer	13
3.3.	Toets aan uitwerkingsregels	14
4.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	16
4.1.	Bodem	16
4.2.	Water	17
4.3.	Archeologie	17
4.4.	Explosieven	19
4.5.	Ecologie	19
4.6.	Externe veiligheid	19
4.7.	Geur.....	19
4.8.	Geluid	20
4.9.	Luchtkwaliteit	20
4.10.	Bedrijven & milieuzonering	20
4.11.	Leidingen	20
4.12.	Samenvatting	21
5.	JURIDISCH PLAN.....	22
5.1.	Inleiding	22
5.2.	Bestemmingsregels	22
5.3.	Algemene regels	23
5.4.	Overgangsregels en slotregel	23
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
7.	PROCEDURE	25

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 toenmalige 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 door DLG uitgewerkte plan voor het MOB-complex Alverna wordt voor wat betreft de realisatie van de woningbouwlocaties verder uitgewerkt en gerealiseerd in opdracht van V.O.F. de Boskamers.

Het MOB-complex Alverna, een terrein van circa 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. 35 grondgebonden woningen.

Het voorliggende plan betreft een uitwerking van de woonbestemming zoals die is opgenomen in het moederplan "Bestemmingsplan MOB-complex Alverna", vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Wijchen d.d. 30 juni 2011.

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 MOB-complex 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 MOB-complex begrensd door de Boskant met aansluitend landbouwgronden en de Graafseweg.

Het onderhavige plangebied ligt in het noordelijke deel van het MOB-complex en bestaat uit 3 (voormalig) bebouwde locaties zoals aangegeven in onderstaande afbeelding. Daarin zijn de 3 locaties met een rode contour weergegeven. Het betreft een aantal niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen en omliggende verharding.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “MOB-complex Alverna.



Uitsnede vigerend plan (planlocatie rood omlijnd)

Voor de planlocatie is de bestemming “Wonen – Uit te werken” opgenomen.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. parkeervoorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Burgemeester en wethouders werken deze bestemming uit met inachtneming van de opgenomen uitwerkingsregels. In hoofdstuk 3 zal hier nader op worden ingegaan.

Voor de planlocatie is tevens de dubbelbestemming “Waarde-archeologie” opgenomen en de aanduiding “Milieuzone – hydrologische beschermingszone”.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beleidskaders;
- Hoofdstuk 3 heeft betrekking op het bouwplan;
- Hoofdstuk 4 behandelt de milieu- en omgevingsaspecten;
- In hoofdstuk 5 betreft het juridisch plan;
- Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 7 geeft het verloop van de planprocedure weer.

2. BELEIDSKADER

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

2.1. 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. De Wro is gebaseerd op 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 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.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn geïmplementeerd. 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. 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 zo min mogelijk verstoord worden.

Beschermde soorten

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

- een aantal inheemse plantensoorten,

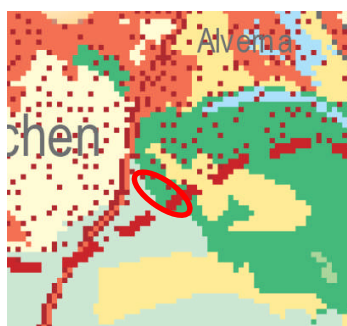
- alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren (m.u.v. zwarte rat, bruine rat en huismuis),
- alle van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie voorkomende vogelsoorten,
- alle van nature in Nederland voorkomende amfibieën- en reptielensoorten,
- alle van 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.

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. De doorwerking van deze wet op de planlocatie is in deze toelichting beschreven.

2.2. Provinciaal beleid

Het streekplan wordt 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 MOB Atverna (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 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 voor dit plan relevante 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;"

- Het gebied is een waardevol ensemble van rivierduinen en overgangen naar het lager gelegen gebied;
- De rivierduinen zijn opgeworpen vanuit rivierbeddingen in het zuiden (nu de Maas);
- De rivierduinen zijn grillig van vorm.

Verordening ruimte

De verordening ruimte bevat randvoorwaarden die een hard toetsingskader vormen voor o.a. gemeentelijke bestemmingsplannen. Voorliggend plan is gericht op de uitwerking van een woonbestemming en voldoet aan de bepalingen uit de verordening. De verordening bevat geen aanvullende voorwaarden voor dit uitwerkingsplan.

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 woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt passen binnen de beleidsdoelstellingen voor het MOB-complex Alverna.

2.3. Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Wijchen 2025

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

De Structuurvisie Wijchen 2009 is 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'. 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. In het kleinschalige rivierduinenlandschap en aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn mogelijkheden voor woningbouw. 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.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1. Ontwerpuitgangspunten

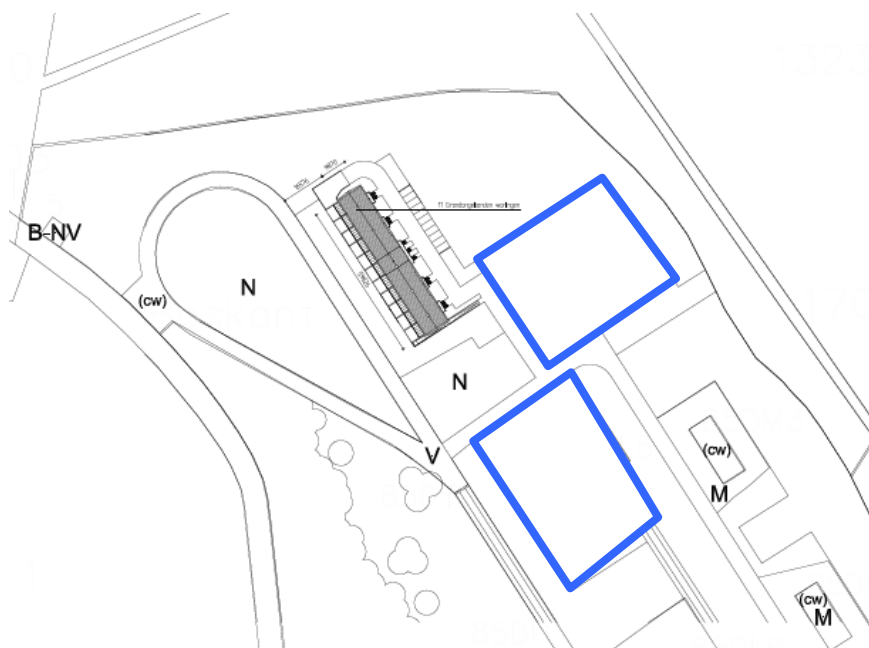
In het noordelijk deel van het MOB-complex wordt geclusterde bebouwing gerealiseerd met de bestemming wonen. Na de sloop van de bestaande gebouwen ontstaat er een ruimtelijke structuur van lege plekken, de boskamers. De bebouwing wordt gesitueerd binnen de drie meest noordelijk gelegen boskamers. Voor 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 grondgebonden 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 en verrommeling.

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 daarin geplaatst. Hierdoor zijn nieuwe functies ondergeschikt aan de natuurondergrond.

De nieuwbouw is uitsluitend bestemd voor grondgebonden wonen. De hoofdfunctie daarbij is wonen. Gezien de ligging van de locatie en het ruimtelijk programma dat wordt gerealiseerd (ruime woningen van meerdere bouwlagen) zijn deze geschikt voor gezinnen en voor bewoners die een gezamenlijke huishouding voeren (eventueel met zorgaanbod). De omvang van de woningen maakt ze tevens geschikt voor het uitoefenen van beroep aan huis. Altijd geldt dat wonen de hoofdfunctie is.

3.2. Bouwplan eerste boskamer



Bouwplan eerste boskamer (blauwe contour: nog te ontwikkelen boskamers)



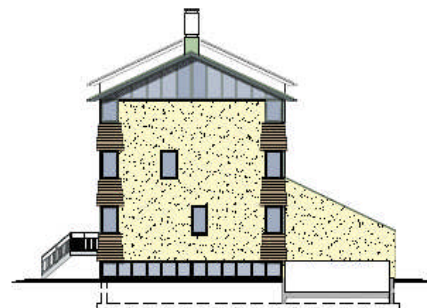
Voorgevel



Achtergevel



Linker zijgevel



Rechter zijgevel

V.O.F. de Boskamers zal de realisatie van bebouwing binnen de drie boskamers gefaseerd aanpakken. Voorgaande afbeeldingen betreffen het bouwplan voor de eerste te bebouwen boskamer. Aangezien het voor de gemeente voldoende duidelijk is dat V.O.F. De Boskamers de bouwplannen voor de drie boskamers zal realiseren en de afspraken die daarbij gelden inmiddels afdoende zijn vastgelegd, wenst de gemeente met voorliggend plan meteen voor alle drie de boskamers de bestemming uit te werken.

3.3. Toets aan uitwerkingsregels

Navolgend wordt ingegaan op de verhouding van het bouwplan voor de eerste te ontwikkelen boskamer tot de uitwerkingsregels zoals die zijn opgenomen in het moederplan.

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd;
Het woongebouw valt binnen het bouwvlak zoals dat is opgenomen op de verbeelding van dit uitwerkingsplan.
- b. het bebouwingspercentage voor de twee noordelijke bouwvlakken mag voor één bouwvlak niet meer bedragen dan 45 % en voor het andere bouwvlak niet meer dan 55 %;
Het bebouwingspercentage van het bouwvlak op basis van het momenteel voorliggende bouwplan bedraagt 41%. Daarom is op de verbeelding voor dit bouwvlak vastgelegd dat hier een maximum percentage van 45% geldt en aldus voor de andere noordelijke boskamer een maximum van 55%.
- c. het bebouwingspercentage van het zuidelijke bouwvlak mag 100 % bedragen;
Voor dit bouwvlak is er nog geen concreet bouwplan. Deze randvoorwaarde wordt ongewijzigd opgenomen in voorliggend plan.
- d. het maximum aantal gebouwen mag niet meer dan 5 bedragen, met dien verstande dat per bouwvlak niet meer dan 2 gebouwen zijn toegestaan;
In het nu te bebouwen bouwvlak is 1 gebouw opgenomen. In de andere twee bouwvlakken mogen aldus per bouwvlak 1 of 2 gebouwen worden gerealiseerd.
- e. het aantal bouwlagen boven het maaiveld mag niet minder bedragen dan 2 en niet meer dan 4;
Het ontwerp voor de eerste boskamer gaat uit van 3 bouwlagen met kap en voldoet aan de voorwaarde.

- f. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m;
De bouwhoogte van het ontwerp voor de eerste boskamer bedraagt 11.5 meter en voldoet aan de voorwaarde.
- g. de dakhelling van gebouwen mag niet meer dan 30° bedragen;
De dakhelling van het ontwerp voor de eerste boskamer bedraagt 25 graden en voldoet aan de voorwaarde.
- h. de oppervlakte van de woningen mag niet minder bedragen dan 160 m²;
De woningen in het ontwerp voor de eerste boskamer hebben een oppervlak van ruim 165m² en voldoen aan de voorwaarde.
- i. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan 35;
Het plan voor de eerste boskamer omvat 11 woningen en aldus mogen in de andere bouwvlakken in totaal nog maximaal 24 woningen worden gebouwd.
- j. parkeervoorzieningen dienen hoofdzakelijk binnen het hoofdgebouw te worden gerealiseerd;
Onder het gebouw bevindt zich een parkeerkelder met 11 parkeerplaatsen en 11 bergingen. Aan de voorwaarde wordt daarmee voldaan.
- k. tuinen zijn niet toegestaan.
De woningen hebben geen tuin.

De tekeningen van het definitieve ontwerp d.d. 26/27-10-2011 zijn op hoofdlijnen akkoord bevonden door de gemeente Wijchen / Welstand.

4. 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 het vigerend bestemmingsplan behoort.

In deze paragraaf wordt volstaan met een samenvatting van de conclusies uit de onderzoeken uit dit document voor zover zij relevant zijn voor het onderhavige plan.

4.1. Bodem

Het voormalige defensierrein is gebruikt voor opslag van materieel en materiaal. In de periode 1960-1980 is afval begraven op verschillende plaatsen als gevolg waarvan de bodem verontreinigd is geraakt. Tauw bv heeft een saneringsplan (nr. 3401489, d.d. 31 oktober 2008) opgesteld voor de sanering van de bodemverontreinigingen op het MOB-complex Alverna.

De sanering is en wordt nog deels gefaseerd uitgevoerd, waarbij het bevoegd gezag op de afzonderlijk fasen een beschikking afgeeft.

- Fase 1, grondsanering. In deze fase worden de storten met batterijen en accu's, de minerale olieplaat, en de asbestplaten verwijderd.
- Fase 2, grondwatermonitoring. Deze fase wordt na fase 1 uitgevoerd en zal ten minste 10 jaar duren.

Op basis van bovenstaande bevindingen is door Geonius Milieu BV het "Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Boskant (ong.) te Wijchen mobilisatiecomplex Alverna" uitgevoerd (Opdrachtnummer: MA-120167, Versie rapport: R1, datum 29 juni 2012) uitgevoerd. Het verkennd bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw van niet grond gebonden woningen.

Na uitvoering van het verkennd bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd. De zandige toplaag bevat een licht verhoogd PAK-gehalte. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. De zintuiglijk schone zandige ondergrond wordt analytisch ook schoon bevonden. De gehalten van alle geanalyseerde parameters liggen beneden de achtergrondwaarde

Het grondwater uit peilbuis 001 en de bestaande peilbuis P50 bevatten geen verhoogde concentraties van de geanalyseerde parameters. De verontreiniging met minerale olie ter plaatse van peilbuis P50 is niet bevestigd.

In de opgeboorde grond is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. De betrouwbaarheid van het onderzoek voldoet niet aan de eisen vanwege de beperkte inspectie-efficiency van het maaiveld. Op basis van eerder uitgevoerd asbestonderzoek kan echter gesteld worden dat er geen (sterk verhoogde gehalten aan) asbest in de bodem binnen de onderzoeklocatie aanwezig is.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.2. Water

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van de bodem en oppervlaktewater. Hiervoor is voldoende ruimte in het te ontwikkelen gebied.

Hemelwater van zowel bebouwing als infrastructuur wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd. Vuil water zal worden aangekoppeld op het bestaande vrijverval / drukriool.

In het kader van de watertoets is voorliggend plan voorgelegd aan Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft per e-mail d.d. dinsdag 12 juni 2012 laten weten dat men instemt met het plan.

Aangezien er geen hemelwater afgevoerd gaat worden richting (A-)watergangen en al het water geïnfiltreerd en omdat er daarnaast geen sprake van toename verhard oppervlak, geeft het waterschap aan dat er ook geen watervergunning of melding noodzakelijk is.

4.3. Archeologie

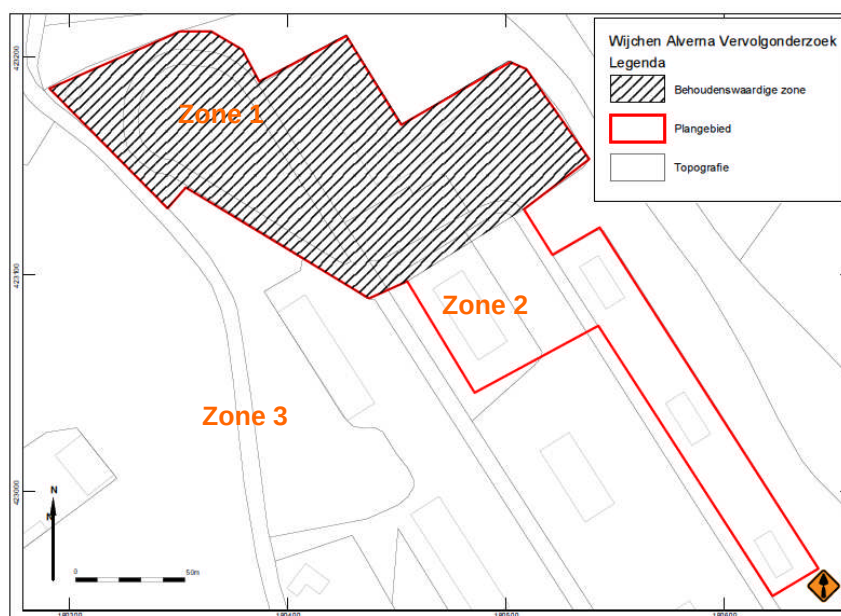
Vestigia bv heeft een archeologisch vooronderzoek (nr. V464, d.d. 18 december 2008) uitgevoerd op het MOB-complex Alverna. Het bureauonderzoek bestond uit een archeologische en een fysisch-geografische component.

In en om het plangebied zijn verschillende waarnemingen en monumenten uit de periode late ijzertijd tot en met middeleeuwen bekend. Uit dit onderzoek bleek dat de mogelijkheid reëel is dat er sprake is van één of meer archeologische vindplaatsen.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft Vestigia bv geadviseerd nader archeologisch onderzoek in de vorm van drie proefsleuven. Op basis van deze proefsleuven is bepaald wat de kwaliteit van eventuele archeologische resten is. Uit de resultaten van het proefsleuvenonderzoek blijkt dat het plangebied archeologisch behoudenswaardig is. Voor het waardevolle deel wordt een archeologische opgraving (behoud ex situ) geadviseerd. Dit zal gebeuren in de vorm van archeologisch onderzoek (DAO) dat dient te zijn afgerond

voor de start van de bouwwerkzaamheden. Uit de onderzoeken blijkt dat het plangebied is te onderscheiden in 3 zones:

- Zone 1: hier dient een definitief archeologisch onderzoek plaats te vinden; dit betreft de twee noordelijke boskamers.
- Zone 2: mogelijk verstoord, maar onvoldoende bewezen. Als uit definitief archeologisch onderzoek voor de noordzijde naar voren komt dat zich ook aan de zuidzijde archeologische waarden kunnen bevinden, dan is voor dit gebied ook onderzoek noodzakelijk. Dit betreft de zuidelijke boskamer.
- Zone 3: rest plangebied (natuurontwikkeling). Hier dient op basis van het vooronderzoek ook archeologisch onderzoek plaats te vinden bij bodemverstoringen (niet van toepassing op het uitwerkingsplan).



De te onderscheiden zones uit het proefsleuvenonderzoek

In principe zijn overal in het plangebied potentiële archeologische waarden aanwezig. Derhalve is voor het gehele gebied één dubbelbestemming opgenomen. Voor werken en werkzaamheden geldt dat deze niet omgevingsvergunningplichtig zijn indien deze plaatsvinden in de bouwvoor. Conform het beleid van de gemeente Wijchen wordt hiervoor een diepte van 30 cm ten opzichte van maaiveld aangehouden.

Als de archeologische waarde in de gronden met behulp van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld, kan het college van Burgemeester en Wethouders besluiten dat geen rapport overgelegd hoeft te worden. Als uit het definitief archeologisch onderzoek voor de noordzijde blijkt dat er geen aanleiding is voor onderzoek aan de zuidzijde, dan kan deze uitzondering ook hiervoor worden gebruikt.

Een archeologisch onderzoek is ook niet noodzakelijk indien de bestaande fundering wordt gebruikt.

4.4. Explosieven

Door REAS Euro bv is een probleeminventarisatie (nr. 07617m d.d. 21 november 2007) uitgevoerd omdat er nog geen compleet beeld bestond over de mogelijke aanwezigheid van, de mate van verspreiding en het soort Conventionele Explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog, dat mogelijk is achtergebleven binnen het plangebied.

Op basis van deze Probleeminventarisatie kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een verhoogd risico op het aantreffen van CE.

4.5. Ecologie

In 2007 en begin 2008 is door Ecochore Natuurtechniek uit Eibergen een ecologisch onderzoek uitgevoerd op het terrein (rapportnr. 0708, d.d. mei 2008). Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat op het terrein een aantal soorten voorkomen, waarvoor in meer of mindere mate (compenserende) maatregelen nodig zijn. Dit zijn: de gewone dwergvleermuis, de kerkuil en de das.

De in het onderzoek voorgestelde mitigerende maatregelen zijn voldoende en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden van de flora- en faunawetgeving bij de Dienst Regelingen.

4.6. Externe veiligheid

Uit de signaleringskaart Externe Veiligheid van de gemeente Wijchen blijkt dat er over de Graafseweg geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor de overige transportroutes geldt dat het plangebied ruim buiten de invloedsgebieden van deze routes ligt.

4.7. Geur

Omdat in de nabijheid van het plangebied verschillende agrarische bedrijven liggen, is beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit berekening is gebleken dat dit het geval is. Tevens mogen omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad door planontwikkeling in de omgeving. Aan de hand van de voorgrondbelasting en de achtergrond belasting is beoordeeld dat aan de genoemde randvoorwaarden wordt voldaan (Effecten van ammoniak en geur vanuit omliggende veehouderijen op de ontwikkeling van het MOB-complex Alverna, G&O Consult, september 2009). Hierbij is gebruik gemaakt van het daarvoor voorgeschreven programma 'V-stacks' gebied.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de geurbelasting (zowel de voor- als de achtergrondbelasting) nabij de te realiseren woningen en de overige

voorzieningen minder dan $2,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt en daarmee voldoet aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. Ook worden nabijgelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen geschaad.

4.8. Geluid

Uit het “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Pouderoyen Compagnons, november 2009” blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen (Graafseweg, Oosterweg en de Boskant) op de betreffende rekenpunten en op alle rekenhoogten voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde en dat derhalve het doorlopen van een hogere grenswaarde procedure niet noodzakelijk is.

4.9. Luchtkwaliteit

De gebiedsontwikkeling op het MOB-terrein gaat uit van een ontwikkeling met maximaal 35 woningen. Met behulp van het daarvoor aangewezen programma ISL2 (buitenstedelijk gebied) is de verslechtering van de luchtkwaliteit bepaald op 10 meter van de wegrand, conform de regeling beoordeling luchtkwaliteit. Hierin zijn ook de andere ontwikkelingen binnen het MOB-complex meegenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat het plan leidt tot een maximale verslechtering van de luchtkwaliteit langs de Boskant van $0,21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2). De verslechtering is derhalve niet in betekenende mate. Het plan is daarmee in overeenstemming met art. 5.16 van de Wet Milieubeheer.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.10. Bedrijven & milieuzonering

In het plangebied of de directe omgeving ervan zijn geen bedrijven gelegen die dusdanig hinder veroorzaken dat ze van invloed zijn op de nieuw te ontwikkelen woningen (gevoelige functies). Ook legt het plan zelf geen nieuwe beperkingen op aan bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Derhalve vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.11. Leidingen

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

Alvorens met werkzaamheden wordt aangevangen zal een Clic-melding worden gedaan om zo de ligging van kabels en leidingen in beeld te hebben.

4.12. Samenvatting

Het bestemmingsplan voldoet aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu, er is sprake 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 realisatie van dit uitwerkingsplan.

5. JURIDISCH PLAN

5.1. Inleiding

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

Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven, welke bestaat uit de begrenzing van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit het bestemmingsplan MOB-complex Alverna.

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 de anti-dubbeltelbepaling;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het [uitwerkingsplan](#).

5.2. Bestemmingsregels

Wonen

Voor de bestemming 'Wonen' is aansluiting gezocht bij de uitwerkingsregels van de bestemming 'Wonen – Uit te werken' uit het bestemmingsplan MOB-complex Alverna. In de bestemmingsvlakken zijn bouwvlakken opgenomen met daarin een maximum bebouwingspercentage (respectievelijk 45 en 55 %).

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m, waarbij het aantal bouwlagen boven het maaiveld niet minder mag bedragen dan 2 en niet meer dan 4. Gebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een maximale dakhelling van 30 graden. Binnen de bestemming zijn maximaal 35 woningen toegestaan, met als ondergeschikte mogelijkheden beroep aan huis en zorgaanbod bij zelfstandige bewoning.

Waarde – Archeologie

Ter bescherming van de archeologische waarden is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Er zal een omgevingsvergunning voor het bouwen moeten worden verleend door burgemeester en wethouders op basis van het beschikbare archeologisch rapport waarin de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Aan de omgevingsvergunning wordt de eis van voorafgaand archeologisch onderzoek (DAO) gekoppeld voor de twee noordelijke boskamers en – indien uit het onderzoek blijkt dat dit relevant is – ook voor de derde zuidelijke boskamer.

5.3. 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 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.

5.4. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het uitwerkingsplan 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 Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotregel is de citeertitel van het uitwerkingsplan vermeld.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het plangebied en onderhavig bestemmingsplan geschiedt voor rekening en risico van de V.O.F. de Boskamers. Voor de gemeente Wijchen zijn aan de ontwikkeling van onderhavig plan geen kosten verbonden. De gemeente en initiatiefnemende partij hebben overeenkomst gesloten waarin de inrichting en duurzaam beheer en exploitatie van het gebied zijn 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.

7. PROCEDURE

PM invullen na doorlopen van de procedure.